


169

Zaragoza
 AYUNTAMIENTO

 GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado
 con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
 de fecha **27 MAR. 2015**
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
 Fdo.: Luis Jiménez Abad



ref
 14075

uº 126

MODIFICACION AISLADA DEL ARTICULO 4.3.10 DE
 LAS NN.UU. DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA

PROMOTOR MELIA ZARAGOZA, S.L.

FASE Modificación aislada

FECHA 02 de Marzo de 2015

DOCUMENTO EJEMPLAR PARA LA APROBACION DEFINITIVA
 MARZO DE 2015

**MODIF. AISLADA Nº 126 - ARTº 4.3.10 NORMAS
 URBANISTICAS PGOU
 EJEMPLAR "1/4"
 02/03/2015
 TOMO B
 EJEM APROB DEF MOD 126 PGOU - MARZO 2015
 Expediente: 742018/2014 C-3**





1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1.1. Promotor
- 1.1.2. Autor de la modificación

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1. Introducción
- 2.2. Antecedentes
- 2.3. Necesidad y conveniencia de la modificación
- 2.4. Contenido de la modificación
- 2.5. Efectos de la modificación sobre el territorio

3. NORMAS URBANISTICAS

- 3.1. Redacción actual
- 3.2. Redacción modificada

4. FICHA DEL ANEXO V DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

5. ANEXOS

- 5.1. Solicitar parecer al ayuntamiento respecto a la modificación del artículo 4.3.10 del P.G.O.U. de Zaragoza
- 5.2. Aprobación del Ayuntamiento de Zaragoza de inicio de tramitación de la modificación del artículo 4.3.10 del P.G.O.U. de Zaragoza
- 5.3. Modificación aislada nº 67 del P.G.O.U. de Zaragoza

171

1. MEMORIA

1.1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

1.1.1. Promotor

Se redacta la presente modificación aislada del artículo 4.3.10 de las NN.UU del plan general de ordenación urbana de Zaragoza por encargo de la empresa Meliá Zaragoza S.L con domicilio social Avda. Cesar Augusto, 13 - 50.004 Zaragoza.

1.1.2. Autor de la modificación

La redacción de la presente modificación aislada ha sido realizada por el arquitecto D. Juan Manuel Castillo Malo, colegiado nº1646 del Colegio Oficial de Arquitectos de la Demarcación de Zaragoza, en representación de Ingennus Urban Consulting S.L.P, calle Alfonso I, 17, 8º, 50003 Zaragoza.

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. Introducción

Se presenta el documento de la Modificación Aislada del artículo 4.3.10 de las NN.UU del P.G.O.U. de Zaragoza, para su aprobación definitiva cumpliendo la prescripción impuesta en el punto primero del acuerdo de aprobación inicial de la modificación 126, de acuerdo con informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 13 de Noviembre de 2014 y del Servicio de Ordenación y Gestión de 15 de diciembre de 2014 con la prescripción de que el apartado 2.B quedara redactado como sigue:

"2. Usos compatibles y complementarios:

(...)

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.

En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.

Dentro de la zona B2, en el sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón se admiten en situación (b) los establecimientos cuya superficie supere los 500 m², siempre que se trate de edificios existentes y que la superficie uso resulte de la reducción de usos distintos de la vivienda

que estén en funcionamiento, con las debidas autorizaciones, al menos desde cinco años antes. En este caso, además de satisfacerse la condición expresada en el apartado 3 de este artículo, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las dedicadas a los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

(...)

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49% de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos"

2.2. Antecedentes

El vigente plan de ordenación general urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de Corporación.

Con fecha a 31 de julio del 2014 se presentó ante el ayuntamiento por Meliá Zaragoza S.L y firmado por Luis Manuel Sánchez en representación de la empresa "Solicitar parecer al ayuntamiento respecto a la modificación del artículo 4.3.10 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza (PGOU). Se aporta como anexo 1.

Con fecha 23 de octubre de 2014, El Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acordó lo siguiente:

"Mostrar su parecer favorable al inicio de la tramitación de la modificación del artículo 4.3.10 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza". Se aporta como anexo 2.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 el Excmo. Ayuntamiento en pleno acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar con carácter inicial la Modificación Aislada nº 126 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza vigente, para modificar el artículo 4.3.10 de las normas urbanísticas, según proyecto de noviembre de 2014, de acuerdo con informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 13 de noviembre de 2014 y del Servicio de Ordenación y Gestión de 15 de diciembre de 2014 si bien con la

A2

prescripción de que el apartado 2.B quedará redactado como sigue:
"2. Usos compatibles y complementarios:

(...)

B) Residencia comunitaria y hotelero:

En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5. En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. Dentro de la zona B2, en el sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón se admiten en situación (b) los establecimientos cuya superficie supere los 500 m², siempre que se trate de edificios existentes y que la superficie de este uso resulte de la reducción de usos distintos de la vivienda que estén en funcionamiento, con las debidas autorizaciones, al menos desde cinco años antes. En este caso, además de satisfacerse la condición expresada en el apartado 3 de este artículo, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las dedicadas a los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3. En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

(...)

3. Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49 % de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos".

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 78.2 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, según dispone la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo legal.

TERCERO.- Finalizado el periodo de información pública, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 78.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los planes generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva, de acuerdo con la homologación al Ayuntamiento de Zaragoza del Gobierno de Aragón en resolución de 22 de octubre de 2013.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, de edificación y de demolición que pudieran verse afectadas por la modificación en curso.

QUINTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

2.3. Necesidad y conveniencia de la modificación

En la zona B, las normas del plan general vigente permiten dividir verticalmente el edificio, de modo que se daría lugar a dos edificios independientes, uno de viviendas y otro hotelero, cada uno con la dimensión que se considerara adecuada siempre que se satisficiera el resto de condiciones urbanísticas. Si se quisieran mantener ambos usos en el mismo edificio, con accesos independientes desde la calle, el hotelero no podría afectar a más de 500 m² construidos, que es menos de lo que se pretende.

Según los estudios realizados por la empresa, le resultaría económicamente más beneficioso no dividir el edificio en dos inmuebles y mantener el uso hotelero en las plantas inferiores de toda la construcción actual, destinando a viviendas las plantas superiores.

Lo pretendido, el Plan General lo permite en las zonas A1/1, A1/2 o A2, afectadas por la modificación puntual número 67 del plan general, tramitada a instancia de la Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza y aprobada el 30 de septiembre de 2011 (expediente 1192191/2009). Se modificó entonces la regulación de los usos de residencia comunitaria y hotelero en esos ámbitos (artículos 4.1.8,2A y 4.2.6,2A de las normas), de modo que pasaron a admitirse:

- *En situación a) de las definidas en el artículo 2.6.5, ocupando la planta baja o superiores, establecimientos del tipo 1, de los definidos en el artículo 2.7.5.*
- *En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 3. En establecimientos de más de 500 m² construidos, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.*
- *En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3.*

En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

Por otra parte, el apartado 3º de los mismos artículos 4.1.8 4.2.6 modificados limitan la superficie construida de los usos distintos de la vivienda en situaciones (a) y (b) al 49% de la total: *"Salvo que correspondan a situaciones (c) o (d), el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúen en un edificio no superará el 49 por ciento de su superficie computable a efectos de cálculo de la edificabilidad.*

Se exceptúan de este límite los edificios que contengan una sola vivienda, perteneciente al titular de los locales destinados a actividades diferentes, o a parte de ellos."

123

En la zona B se mantuvo la regulación vigente desde 2001, conforme a lo expresado en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 9 de noviembre de 2009:

"En la zona B no se considera adecuado alterar la regulación actual, dada la especial sensibilidad de los centros históricos, que en ciudades con más actividad turística que Zaragoza han llegado a sufrir en los últimos años una verdadera invasión de pequeños hostales y pisos turísticos con la consiguiente expulsión de la vivienda permanente y la alteración del equilibrio urbano. No hay que pasar por alto que el plan general protege especialmente el área de aquellas actuaciones que pudieran implicar una excesiva terciarización, y, por otro lado, ha de tenerse en cuenta que el tamaño de los solares y las edificabilidades de la zona B hacen que tampoco la limitación de los 500 m² sea excesiva en comparación con el 49% de la edificabilidad total: un solar de 150 m² con un índice de edificabilidad de 3'75 m²/m² por ejemplo, podría dedicar a hotel en situación (b) hasta 275'63 m² por aplicación del criterio porcentual, quedando todavía una gran holgura hasta el límite actual".

Así pues, en el sector de San Ildefonso, donde se sitúa el hotel Corona-Meliá, la normativa actual es la aprobada en 2001, parecida o algo más favorable a la del plan general de 1986, y en situación (b) no se permiten establecimientos hoteleros de más de 500 m² construidos.

En esta modificación solicita que se haga extensiva a la zona B2 la regulación que desde 2011 rige en los grados 1º y 2º de la zona A1, o, lo que es igual, que en edificios que contengan viviendas y usos hoteleros con accesos separados (situación b), no se limite la superficie construida máxima de los últimos a 500 m² siempre que el uso de vivienda ocupe al menos el 51% de la superficie construida.

La propuesta se informó en el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación el 15 de septiembre de 2014. Se recordaba entonces, en primer lugar, que el artículo 4.3.4 de las normas del plan general define la zona B2 (sector de San Ildefonso y entorno de la Plaza de Aragón) como aquella donde «el proceso de transformación no opera por sustitución paulatina de los edificios de viviendas, sino que abarca áreas completas con distinto grado de intensidad»; en estas áreas se han producido «procesos conjuntos de renovación urbana en plazos relativamente cortos, y aún pendientes de completar, pero con una incidencia de tal magnitud que hoy es imposible recuperar la fisonomía tradicional» (plaza de Aragón y sector de San Ildefonso), o están «sometidas a transformaciones aisladas, en las que la estructura urbana primitiva es obsoleta e irrecuperable, pero donde se considera posible una regeneración a través de una figura de planeamiento de desarrollo» (zonas de planeamiento recogido, PR).

Consecuentemente, la regulación de volúmenes en el sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón, así como los edificios que se han construido a su amparo en los últimos decenios, distan mucho de las características del resto del centro histórico (B1 y B3) y se aproximan más a las de zonas como la A1, en sus grados 1º y 2º; de ahí que, por lo que se refiere a las condiciones arquitectónicas y funcionales de los edificios, no debería ser problemático admitir los usos hoteleros con el mismo criterio establecido en 2011.

Sin embargo, las razones expresadas en el año 2009 para no ampliar la norma reformada al centro histórico no se referían tanto a las condiciones intrínsecas de los edificios como a la conveniencia de admitir determinados usos en esa zona de la ciudad, donde, se decía, no conviene facilitar la implantación poco controlada de pequeños hoteles, hostales y pisos turísticos que tiendan a expulsar la vivienda permanente y a alterar el actual equilibrio urbano. Es un hecho también que este problema, muy real en ciudades con una importante actividad turística (este verano, la prensa trató abundantemente el caso extremo de la Barceloneta o el centro medieval de Barcelona, donde el problema ha llegado a extremos ciertamente graves), no parece demasiado preocupante en Zaragoza, cuyo centro ha sufrido en los últimos años una tendencia más bien inversa, con desaparición de usos no residenciales como cines, hoteles, comercios, oficinas o servicios de la administración.

Lo que se pretende ahora no es disponer usos hoteleros en lugar de viviendas existentes o potenciales, sino, exactamente al contrario, reducir el uso hotelero para disponer más viviendas, se indicaba en el informe del servicio técnico de planeamiento que esta transformación no iría en contra de lo expresado en el informe técnico de 2009 ni del espíritu del plan general, y que sólo podría tropezar con obstáculos relacionados con la regulación de volúmenes de los edificios que, como se ha visto, en la zona B2 (sector de San Ildefonso y entorno de la plaza de Aragón) tampoco se producen.

Por tanto, aunque no sería recomendable una modificación que permitiera que en construcciones nuevas o edificios de vivienda existentes se dispusieran usos hoteleros en situación (b) que no cumplieran las normas de compatibilidad con las viviendas actualmente exigidas en la zona B por el artículo 4.3.10,B de las normas urbanísticas del plan general, creemos, podía aceptarse que en la zona B2 los usos de residencia comunitaria y hotelero en situación (b) superaran los 500 m² construidos, siempre que se satisficieran las condiciones de compatibilidad exigidas en las zonas A1, grados 1º y 2º, o A2 (no menos del 51% de la superficie total computable a efectos de cálculo de la edificabilidad destinada a viviendas, y situación de éstas en plantas superiores a las ocupadas por los usos hotelero o de residencia comunitaria), y que las viviendas proyectadas resultaran de la

reducción de usos distintos de la vivienda existentes y autorizados antes de la aprobación de la modificación de plan general propuesta. Cuando la implantación o ampliación de usos hoteleros en situación (b) supusiera reducir la superficie existente de viviendas, seguiría ateniéndose al mismo límite de 500 m² construidos establecido en las zonas B1 y B3, que operaría también en edificio de nueva planta donde el uso hotelero estuviera en situación (b). En cuanto a los edificios de uso hotelero construidos después de modificado el plan general, la Corporación podría optar entre declarar directamente inaplicable la posibilidad prevista ahora o permitir su aplicación sólo en el caso de que el hotel llevara en uso un cierto número de años, estimamos que cinco años sería razonable.

También podría plantearse aquí la conveniencia de que la norma modificada afectara a toda la zona B2, de remodelación de la estructura urbana, o sólo al sector de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón, quedando fuera los ámbitos de planeamiento recogido donde la ordenación es más heterogénea. Como se verá más adelante, actualmente sólo está en esta última situación el hotel NH Ciudad de Zaragoza, una obra reciente emplazada frente al Ebro y el torreón de la Zuda, de características arquitectónicas muy distantes de la edificación tradicional, y localizada en el límite de la zona B. Por tanto, la decisión tendría consecuencias insignificantes, aunque, por razones de coherencia podría convenir limitar la modificación a los dos sectores ordenados directamente por el plan general, manteniendo en el resto de áreas las determinaciones de sus respectivos planes de desarrollo.

Una modificación como la que proponemos, con la corrección indicada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, no implicaría en sí misma la posibilidad de clausurar un hotel y sustituirlo íntegramente por viviendas, y tampoco la sustitución parcial del uso hotelero, siempre que no se verificara una convivencia de sus dependencias y las viviendas en situación (b) (en el mismo edificio, con entradas independiente desde la calle), sino que se diera lugar a dos edificios menores, uno de hotel y otro de viviendas.

Las dos posibilidades están permitidas por el plan vigente en la zona B, del mismo modo que suprimir la parte de habitaciones hoteleras que la propiedad desee y sustituirlas por usos de oficinas o comerciales, por ejemplo.

También permite la normativa actual sustituir parte de las habitaciones por viviendas, siempre que lo que quedara de hotel no superara los 500 m² construidos, que son los admitidos en zona B en edificios de viviendas y situación (b).

En rigor, la única novedad que posibilitaría la norma modificada en los términos expuestos sería que esa sustitución pudiera hacerse en condiciones análogas a las admitidas en las zonas A1 /1-2 o A2, dedicando al hotel más de 500 m² construidos situados en la parte inferior del mismo edificio que en adelante estaría ocupado por viviendas, con acceso separado, en su parte superior. Esto es, que podría conseguirse con menor afección sobre la edificación actual y menor coste económico. Además, se exige que en el edificio donde el hotel y las viviendas convivan éstas ocupen al menos el 51% de la superficie construida considerada en el cómputo de la edificabilidad. De ahí que un edificio cuya superficie construida de uso hotelero fuera de 500 m² debería dedicar al uso residencial 521 m² por tanto, la norma modificada no sería de aplicación a menos que la superficie edificada total fuera de 1.021 m² o más.

Aún puede advertirse que en un edificio que actualmente fuera hotel y tuviera, por ejemplo, 1500 m² de techo edificable, la norma hoy vigente no permitiría dedicar, en situación (b), 725 m² a uso hotelero (48'33%) y 775 m² a viviendas (51 '67%), pero sí 500 m² a uso hotelero (o menos) y 1.000 m² a viviendas (o más). Por tanto, tampoco puede decirse que la modificación beneficiaría lisa y llanamente la sustitución de usos hoteleros por viviendas, puesto que se posibilitarían situaciones intermedias entre el mantenimiento de todo el hotel y la conversión en viviendas de todo aquello que superara los 500 m² construidos.

Con las limitaciones propuestas, parece claro que no se beneficiará la "terciarización" del centro e incluso, al facilitar un reacomodo entre el tamaño de los pocos hoteles actuales que pudieran aplicarla y sus expectativas reales de actividad, podría llegar a facilitarse la continuidad de esos establecimientos.

2.4. Contenido de la modificación

Esta modificación del Plan General se reduce a la modificación del artículo 4.3.10 de las normas urbanísticas del Plan General vigente de acuerdo con los criterios expresados en el apartado anterior.

El artículo 4.3.10 que se refiere a las condiciones de uso en las zonas B (ciudad histórica), solo se modifica en su apartado B) Residencia comunitaria y hotelero en situación b).

La modificación propuesta afectará a los sectores de San Ildefonso y el entorno de la plaza de Aragón de la zona B2 que en situación b) se admiten:

- Los establecimientos cuya superficie supere los 500 m², siempre que se trate de edificios existentes y que la superficie de este uso resulte de la reducción de usos distintos de la vivienda que están en funcionamiento, con las debidas autorizaciones, al menos desde

A1

cinto años antes. En este caso, además de satisfacer la condición expresada en el apartado 3 de este artículo, no podrá haber viviendas en plantas inferiores a las dedicadas a los usos hoteleros o de residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por estos en cualquiera de las plantas en que se sitúen.

2.5. Efectos de la modificación sobre el territorio

Por último, vamos a valorar el efecto sobre el territorio de aplicación de las modificaciones normativas que se proponen. En los términos en que se propone, sólo afectaría a usos hoteleros hoy existentes en la zona B2 (San Ildefonso y entorno de la plaza de Aragón) que se pretendiera reducir a una superficie construida superior a 500 m² (ya que si fuera menor la norma actual permitiría ya la convivencia) de forma que quedaran incluidos en un edificio con viviendas al menos en un 51% de la superficie construida y accesos independientes desde la calle.

Según información obtenida de la Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza, en el centro histórico de la ciudad (incluidas zonas de borde con calificación A1) se emplazan actualmente los siguientes establecimientos hoteleros.

ESTABLECIMIENTO	CATEGORÍA	DIRECCIÓN	NºCAMAS	Nº HABITACIONES	ZONA
Pensión Alotur	p	Conde Aranda, 126, 4º dcha.	12	8	A1/1
Pensión Holgado	p	Conde Aranda, 126, 3º dcha.	32	22	AI/1
Pensión Holgado li	p	Conde Aranda, 126, 3º izq.	12	8	AI/1
Pensión La Palma	p	Boggiero, 166	7	4	A III
Pensión Iglesias	p	Verónica, 14, ent.izq.	10	6	BI/1
Pensión Palud	p	Calatorao, 2, 4º izq.	15	8	AI /1
TOTAL PENSIONES			88	56	
Hostal Aísa	HS	Boggiero, 166	39	21	AI/1
Hostal Aybar	HS	Conde Aranda, 142	17	11	AI/1
Hostal Cataluña	HS	Coso, 94-96	93	51	BI/2
Hostal Central	HS	César Augusto, 72	20	10	BI/1
Hostal El Carmen	HS	María Agustín, 13	15	10	AI/2
Hostal Navarra	HS	San Vicente de Paúl 30	22	13	B1/2
Hostal Plaza	HS	Plaza del Pilar, 14	22	13	BI /2
Hostal Santiago	HS	Santiago, 3-5	37	20	BI/1
TOTAL HOSTALES			265	149	

Hotel Palafox	5*****	Casa Jiménez, s/n	358	179	B1/3
Hotel Alfonso	4****	Coso, 15-17-19	233	120	B1/2
Hotel Catalonia Pilar	4****	Manifestación, 16	120	66	B1/1
Hotel Goya	4****	Cinco de Marzo, 5	162	81	B1/3
Hotel Hesperia	4****	Conde de Aranda, 48	163	86	B1/2
Hotel Meliá	4****	César Augusto, 13	474	247	B2
Hotel Reino de Aragón	4****	Coso, 80	229	117	B1/2
Hotel Silken Zentro	4****	Coso, 86	157	93	B1/2
Hotel Zénit Don Yo	4****	Juan Bruil, 4-6	275	148	B2
Hotel NH Gran Hotel	4 llaves	Joaquín Costa, 5	247	133	B1/3
Ap.turís. Los Girasoles	3***	César Augusto, 27	115	64	B2
Hotel El Príncipe	3***	Santiago, 12	81	45	B1/1
Hotel Ibis Ramiro I	3***	Caso, 123	131	69	B1/2
Hotel Inca	3***	Manifestación, 33	57	30	B1/1
Hotel Las Torres	3***	Plaza del Pilar, 11	97	54	B1/2
Hotel NH C ^{dad} Zaragoza	3***	César Augusto, 125	194	124	PR
Hotel Oriente	3***	Coso, 11-13	135	70	B1/2
Hotel Tíbur	3***	Plaza de la Seo, 2-3	125	66	B1/1
Hotel Vía Romana	2**	Don Jaime I, 54-56	114	66	B1/2
Hotel Avenida	2**	César Augusto, 55	143	85	B1/1
Hotel D. D. Velázquez	2**	San Miguel, 39	79	42	B1/1
Hotel Hispania	2**	César Augusto, 95	79	46	B1/1
Hotel Ibis Zara. Centro	2**	Sobrarbe, 2	175	90	PR
Hotel París Centro	2**	San Pablo, 19	132	73	B1/1
Hotel Río Arga	2**	Contamina, 20	56	31	B1/1
Hotel Sauce	2**	Espoz y Mina, 33	36	40	B1/1
Hotel Summum	2**	San Miguel, 28	83	43	B1/3
Nuevo Hotel Maza	2**	Plaza de España, 90	90	54	B1/3
Hotel San Jorge	1*	Mayor, 4-6	53	29	B1/1
TOTAL HOTELES			4.393	2.391	
Albergue La Posada del Comendador		Predicadores, 70-c	176	-	B1/1
Apartamentos Augusta Centro		San Pablo, 4	11	1	B1/1
Apartamentos Aragón		San Pablo, 6	6	2	B1/1
Apartamentos Arco Iris		Boggiero, 2	8	2	B1/1
Apartamentos Corona de Aragón		Boggiero, 2	14	4	B1/1
Apartamentos El Pilar		Boggiero, 4	11	-	B1/1
Apartamentos Oasis		Boggiero, 8, esc.1, 2ºE-4ºC	8	2	B1/1
Apartamentos Los Sitios		Pozo, 7-9	16	-	B1/1
Apartamentos Murallas		San Blas, 29, 4ºA-5ºB	9	2	PR
Apartamentos Reyes Católicos		San Blas, 29	7	2	PR
Apartamentos París Centro		San Pablo, 4	12	2	B1/1
Apartamentos Zaragoza Centro		Manifestación, 23	6	2	B1/1
Apartamentos Las Sabinas		Alfonso I, 43	30	18	B1/2
Apartamentos P ^a de España de Luxe		Don Jaime I, 2	6	2	B1/2
Apartamentos Turísticos Zaragoza		Coso, 152	13	-	B1/2
Apartamentos Coso 196		Coso, 196	32	8	B1/2
TOTAL APARTAMENTOS			365	47	
TOTAL CAMAS Y HABITACIONES EN EL CENTRO HISTÓRICO			5.111	2.643	
Total camas en Zaragoza			10.291		
Porcentaje de camas en el centro histórico			49'66%		

176

Así pues, en la zona a que se refiere la propuesta de modificación de la regulación sobre implantación de usos hoteleros, sólo hay tres hoteles que podrían verse afectados: el Corona-Meliá y los apartamentos Los Girasoles de la avenida del César Augusto (sector de San Ildefonso), y el Zénit Don Yo de la calle de Juan Bruil (entorno de la plaza de Aragón), con un total de 395 habitaciones de hotel y 64 apartamentos turísticos. Si sólo se consideran los establecimientos con categoría de hotel, entre los tres suponen un 19'20% del total de habitaciones en el centro histórico. De no modificarse la norma, el plan general vigente permitiría mantenerla, suprimir esa dotación completo, o bien, si se mantenían los edificios actuales y se introducían viviendas en situación (b), reducirla a un máximo de 500 m² por establecimiento, o 1.500 m² en total. Si la norma fuera modificada en el sentido propuesto, cabrían soluciones intermedias siempre que en los inmuebles resultantes de las viviendas, éstas ocuparan al menos el 51% de la superficie considerada a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Hechas estas aclaraciones, la Corporación podrá decidir, conforme a su criterio en materia de oportunidad, si procede o no modificar en el sentido indicado la norma vigente para la implantación de usos de residencia comunitaria y hotelero en situación (b) en la zona B2 (San Ildefonso y plaza de Aragón)

Zaragoza, a 2 de Marzo del 2015

El Arquitecto,



Juan Manuel Castillo Malo

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **27 MAR. 2015**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Edo.: Luis Jiménez Abad