3. NORMAS URBANISTICAS

3.1. Redacción actual

"Artículo 4.3.10 condiciones de uso:

b) Residencia comunitaria y hotelero (...)

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

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

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 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."

3.2. Redacción modificada

Artículo 4.3.10 condiciones de uso.

"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.

(....)

177

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"

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.

Zaragoza, a 2 de Marzo de 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

Fdo.: Luis Jiménez Abad

178

FICHA DEL ANEXO V DE LA NORMA TÉCNICA DE PLANEAMIENTO

MODELO DE FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO		ORIGEN DATOS
TITULO DEL TRABAJO	MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL	
FECHA	Enero de 2014	
DATOS GENERALES		
CÓDIGO INE	50 2973	INE
PROVINCIA	Zaragoza	
MUNICIPIO	Zaragoza	
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	973'80 Km^2	Observatorio Municipal de Estadística
POBLACIÓN	698.917 habitantes	Padrón Municipal (2013)
DENSIDAD DE POBLACIÓN	717'72 hab/Km^2	
NÚMERO DE VIVIENDAS	283.932	Observatorio Municipal de Estadística
NÚMERO DE HOGARES	226.473	Observatorio Municipal de Estadística
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal	
REDACTOR	J. Manuel Castillo Malo, arquitecto	

DATOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO (AFECTADO POR LA MODIFICACIÓN)						
SUPERFICIE AFECTADA (SUELO URBANO CONSOLIDADO)		3.516	m^2	100	%	PLANEAMIENTO
NÚMERO DE VIVIENDAS TOTAL		0		0	%	PLANEAMIENTO
NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEG.		0		0	%	PLANEAMIENTO
EDIFICABILIDAD TOTAL (TODA HOTELERA)		42.979	m^2			PLANEAMIENTO
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES		0'00	m^2	0	%	PLANEAMIENTO
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0'00	m^2	0	%	PLANEAMIENTO
	EQUIPAMIENTOS	0'00	m^2	0	%	PLANEAMIENTO
	INFRAESTRUCTURAS	0'00	m^2	0	%	PLANEAMIENTO
	SERVICIOS URBANOS	0'00	m^2	0	%	PLANEAMIENTO

Zaragoza, a 6 de noviembre de 2014

Por INGENNUS URBAN CONSULTING, S.L.P.

Juan Manuel Castillo Malo (Arquitecto)

178

ref
14075

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

ANEXO

5.1.- Solicitar parecer al ayuntamiento respecto a la modificación del artículo 4.3.10 del P.G.O.U. de Zaragoza

ingennus
URBAN CONSULTING

180

SOLICITAR PARECER AL AYUNTAMIENTO RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.3.10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (PGOU)

PROMOTOR: MELIA ZARAGOZA, S.L.

FECHA. JULIO 2014

181

SOLICITAR PARECER AL AYUNTAMIENTO RESPECTO A LA MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 4.3.10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA (PGOU)

La empresa Meliá Zaragoza, S.L. es propietaria del Hotel Meliá Zaragoza, sito en la Avenida Cesar Augusto, 13 de Zaragoza.

En la actualidad, el hotel tiene 245 habitaciones, zona de restauración, Centro de Congresos con 16 salas de reuniones y banquetes, con capacidades entre 10 y 350 personas y, parking público con acceso directo.

Durante los últimos años, el sector hotelero en nuestra ciudad, ha ido bajando cada año la ocupación y el precio medio de la habitación, es por ello que Meliá Zaragoza, para dar viabilidad al hotel, y poder continuar con el negocio, esté analizando las posibilidades de reducción del número de habitaciones en un número aproximado de 100 habitaciones. Esta propuesta haría viable el hotel y aumentaría su ocupación media adecuando el hotel al mercado de Zaragoza, con una reforma integral del interior y con una buena ubicación en el centro de la ciudad.

Tras analizar varios escenarios de división por usos del edificio se ha conseguido proyectar una propuesta que hace viable económicamente el hotel con sus servicios turísticos y el uso residencial, dicha propuesta incluye situar en las plantas inferiores el hotel con todos sus servicios (planta semisótano, planta baja y 3 o 4 plantas alzadas) dejando un hotel de unas 100 habitaciones, dedicando las plantas altas del edificio al uso residencial; ambos usos tendrían accesos independientes desde la vía pública.

Esta solución requeriría una inversión en la reforma del edificio de entre 15 y 20 millones de euros, que destinaría Meliá Zaragoza para ese inmueble, de los cuales, parte se recuperaría con la venta de las viviendas y permitiría mantener el hotel Meliá Zaragoza, con una oferta totalmente renovada, una estructura más adecuada al mercado actual, que garantizaría su viabilidad futura, algo fundamental para la empresa.

La solución proyectada no se permite en esos momentos por el PGOU de Zaragoza para la subzona B-2 de la ciudad, en donde se encuentra el hotel, siendo posible en otra A-1.

Se presenta como Anexo 1 "Análisis del sector hotelero de Zaragoza" .

JUSTIFICACION URBANISTICA

- Si nos remitimos al PGOU de Zaragoza de 1986, en el capítulo 4.- Normas de la zona B: Centro Histórico, en el artículo 4.4.2, división en Subzonas y grados: El sector de San Ildefonso se establecía como Subzona B-2, (Remodelación de la estructura urbana) Grado 5.
  En cuanto a las "limitaciones de uso" de esta subzona B-2, grado 5, se decía que se aplicarán la misma normativa que en la zona A-1 Grado 1, ya que asimilaba ambas zonas en cuanto a usos permitidos.
- En el P.G.O.U. de Zaragoza 2001. Tanto en la Sección segunda: zona A-1, Grado 1 en su artículo 4.1.8 "condiciones de uso ", como en la zona B grado 1º, 2º, 3º en su artículo 4.3.10 "Condiciones de uso" ver su punto 2 "usos compatibles y complementarios" B) Residencial comunitario y hotelero; se establece que en una situación b) con acceso independiente, establecimiento del tipo 2 (solo se permite establecimientos hoteleros hasta 500 metros cuadrados construidos para ambas zonas, A-1, grado 1 y zona B)
- El 30 de septiembre de 2011 el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza aprobó con carácter definitivo la modificación aislada número 67 del PGOU de Zaragoza, que modifica diversos artículos de las normas urbanísticas, con el objeto de permitir más de 500 metros cuadrados construidos para dependencias hoteleras en edificios en los que con acceso independiente (situación b), coexistan el uso residencial (como uso principal) y el uso hotelero (como uso compatible y complementario) a propuesta de D. Antonio López García, secretario general de la Asociación de Empresarios de hoteles de Zaragoza.

- Esta modificación se aplicó para las zonas A-1 grado 2, como se ve en el texto definitivo del artículo 4.1.8, pero no para las zonas B, dejando el artículo 4.3.10, tal como estaba en el PGOU de 2001.

JUSTIFICACIÓN

- Entendemos que era criterio, tanto del PGOU de 1986 como del de 2001, asimilar en cuanto a usos compatibles hoteleros con el residencial las zonas A1 Grado 1 (manzanas cerradas) con las zonas B, en especial las Subzonas B-2 (remodelación de la estructura urbana), que comprende áreas que han sido sometidas a 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 las fisonomía tradicional (asemejándose en trama urbana a las zonas A1 Grado 1 de manzanas cerradas del resto de la ciudad).
- Este criterio se rompió, desde nuestro punto de vista, con la modificación aislada número 67 del PGOU de Zaragoza, antes descrita, permitiendo un uso hotelero de más de 500 m construidos para dependencias hoteleras en edificios con acceso independiente (situación "b") construido con uso residencial (uso principal) y el uso hotelero (como uso compatibles) y complementario en las zonas A1, Grado 1 y NO en la zona B, Subzonas B-2.

SOLICITUD

- Solicitamos parecer al ayuntamiento respecto a la modificación del artículo 4.3.10 del PGOU de Zaragoza, que permita en su punto 2 "Usos compatibles y complementario" punto B) residencial comunitaria y hotelero, en situación b) con acceso independiente, permita establecimientos del tipo 3 (establecimientos hoteleros de cualquier superficie). Tal como estableció la modificación aislada número 67 del PGOU para las zonas A1, Grado 1.

Zaragoza a veintinueve de julio de dos mil catorce.

Fdo.: Luis Manuel Sánchez

Meliá Zaragoza, S.L.

P.P.

182

ref
14075

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

ANEXO

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

ingennus
URBAN CONSULTING

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

D/Dª.....
Con D.N.I. nº.....recibe el original de este documento
Como ☐ Destinatario ☐ Presente en el domicilio ☐ Otros:
I.C. de Zaragoza a de de
(firma del receptor)

183

SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 742018/2014

MELIÁ ZARAGOZA, S.L. (D. LUIS MANUEL SÁNCHEZ)
Avda. César Augusto, 13
50004 Zaragoza

HORARIO
De 8,30 a 13,30 horas

23262

Asunto: Requerir pronunciamiento expreso en orden a resolver el inicio o no de la Modificación Aislada de Plan General de Ordenación Urbana, solicitada por D. Luis Manuel Sánchez, en representación de Melia Zaragoza S.L., para modificar el artículo 4.3.10 de las normas urbanísticas.

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

ÚNICO.- 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.

I.C. de Zaragoza a 24 de octubre de 2014.

EL SECRETARIO GENERAL, P.D.,
LA JEFA DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA,

Fdo.: Carmen Boned Juliani.

Se adjunta copia de los informes emitidos que obran en el expediente:
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 15 de septiembre de 2014,
- Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 30 de septiembre de 2014,
- Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 16 de octubre de 2014,
- y Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 20 de octubre de 2014.

NÚMERO DE SALIDA: 45746/14

184

ref
14075

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

ANEXO

5.3.- Modificación aislada nº 67 del P.G.O.U. de Zaragoza

ingennus
URBAN CONSULTING

DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO
6 MAY 2010
ENTRADA

30 ABR. 2010

Zaragoza AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha 25 FEB. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 67 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Zaragoza AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 30 SET. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

INDICE

1. ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN

1.1 PROMOTOR

Se redacta la presente modificación aislada nº 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza por encargo de D. Antonio López García, mayor de edad, con D.N.I nº 17.860.213-H como Secretario General de la ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE HOTELES DE ZARAGOZA, HORECA, con domicilio social en Zaragoza, Paseo Sagasta, 40, Oficina 5.

1.2 AUTOR DE LA MODIFICACIÓN

La redacción de la presente modificación aislada nº 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza ha sido realizada por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Luis Javier Sanz Balduz, colegiado nº 14.160 del Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos de la demarcación de Aragón, la Licenciada en Derecho, especialidad en Derecho Urbanístico Dª. Vanesa Calvo Cosculluela, ambos en representación de la mercantil ESTUDIOS Y PROYECTOS IMAGINA, S.L.P, con CIF B-22290597 y ubicada en la calle del Parque nº 2 1º Dcha, en Huesca, y el Abogado David Giménez Belio, colegiado nº 5.195 en representación de ILEX ABOGADOS, S.L , Pº Sagasta nº 17, Pral. Izq en Zaragoza.

2. MODIFICACIÓN PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN

2.1 OBJETO Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN

De conformidad a la comunicación recibida el pasado 1 de febrero de 2010, del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, les remitimos el presente documento de Modificación Aislada Nº 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, recogiendo expresamente los informes emitidos por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de 9 de noviembre de 2009 y del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de 23 de noviembre de 2009 (4. ANEXOS).

El presente documento tiene por objeto modificar algunos preceptos de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, para mejorar las condiciones y parámetros previstos actualmente para el desarrollo de la actividad propia de los establecimientos hoteleros implantados de Zaragoza.

Para el desarrollo de la presente modificación se han seguido las directrices definidas por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza.

La Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza plantea la necesidad de ampliar los parámetros previstos en las Normas Urbanísticas, con objeto de ampliar las instalaciones hoteleras de las que disponen, mejorando de esta forma la calidad y servicio que se esta desarrollando actualmente en la ciudad de Zaragoza.

Las condiciones particulares de uso de las actividades hoteleras en suelo urbano se regulan en el Título Segundo "Régimen del Suelo Urbano" del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en sus capítulos 6. *"Régimen General de los usos"* y 7. *"Calificación de los usos"* y en el Título Cuarto "Régimen específico de las zonas de suelo urbano consolidado":

La propia normativa prevé la coexistencia de distintos usos en un mismo espacio y/o edificio y establece diferentes usos en función de esa coexistencia:

Uso dominante o principal- el ámbito de suelo al que el plan le asigna la mayor cuantía en cuanto a su destino en la ordenación.

Uso compatible con el uso dominante, es aquel cuya coexistencia con él en el mismo ámbito es permitida por el plan.

El Plan recoge como usos compatibles y complementarios el uso residencial y hotelero (artículo 4.1.8 de las Normas), con las condiciones previstas en los capítulos 6 y 7 del Título Segundo.

En el artículo 2.6.5 se regula de forma específica la situación de los usos en los edificios, definiendo cuando estamos ante un uso dominante y las características que deben darse cuando coexisten usos en un mismo edificio.

En relación a las actividades hoteleras que son objeto de la presente modificación, y que coexisten con el uso residencial como uso dominante, se establecen las siguientes condiciones:

"Para que un edificio se considere destinado a un uso dominante deberá tener al menos el 51 por ciento de su superficie construida destinada a dicho uso o a otros usos complementarios".

En el artículo 2.6.6 se regulan las condiciones generales de compatibilidad según la situación en los edificios:

2. *Para plantas bajas y alzadas:*

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 exclusiva 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.

Es importante matizar la interpretación en relación a las expresiones acceso directo y acceso independiente en relación a los usos compatibles en un mismo edificio, ya que pueden dar lugar a interpretaciones erróneas:

Acceso directo, sólo se utiliza en los establecimientos en situación c) o d), es decir local en edificio de uso mixto diverso independiente entre si, entre los que no esta el residencial y local en edificio de uso exclusivo no industrial ni de vivienda. Es decir la expresión acceso directo sólo se dará en los supuestos de edificios donde no haya viviendas.

Acceso independiente, por el contrario es una expresión exclusiva de los establecimientos hoteleros, situación b) local en un edificio con viviendas.

Además el artículo 4.1.8 que regula los condiciones de uso en el suelo urbano consolidado, establece que se admite como usos compatibles y complementarios el de residencia comunitaria y hotelero; cuando los locales situados en un edificio con viviendas y con acceso independiente de éstas, el local destinado a actividad hotelera tenga hasta 500 m² construidos. Las características que deben reunir el uso compatible residencial- hotelero, son:

- Edificio residencial comunitario
- Usos compatibles y complementarios: residencial y hotelero
- Uso principal: residencial (51% de la superficie construida uso residencial)
- Uso hotelero como uso complementario con acceso independiente del residencial (< o = a 500 m² construidos)

Para darle un enfoque correcto y adecuado a la presente modificación, es necesario no solo centrarse en los parámetros previstos para los establecimientos hoteleros, sino distinguir varias situaciones:

1. Necesidad de distinguir la vinculación que establece la normativa para la implantación de usos de hospedaje en edificios y relacionarlo con la zona de suelo urbano en la que se sitúan:

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A1 – Grado 1 y 2

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

  Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

  La normativa establece que para aquellos edificios en los que se da como uso compatible y complementario el tipo B) Residencia comunitaria y hotelero; la limitación absoluta de 500 m² construidos para establecimientos tipo b) hoteles en edificio con acceso independiente de las viviendas. (Artículo 4.1.8)

  Tal limitación podría determinarse en relación a mantener la mayoría de la superficie edificada, es decir que el uso complementario, que no el principal que es la vivienda, no afecte a más del 49% de la superficie edificada, respetando el parámetro del artículo 2.6.6 *"el uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso"*. Esta limitación puede acompañarse de una limitación en la posición en altura del uso hotelero, a fin de garantizar las condiciones de calidad de las viviendas.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

  Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre si (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

  Para estos tipos la normativa prevé hoteles tipo 3. de más de 500 m² construidos. Sin embargo la regulación de este tipo de establecimiento hotelero en situaciones de uso c) o d) en el artículo 4.1.8.2 Usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelera, plantea problemas de interpretación, ya que los usos c) y d) no son compatibles con el uso residencial, no es lo más conveniente su definición en el citado artículo.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-1 – Grado 3. Vivienda colectiva

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

  Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

  La normativa establece que para aquellos edificios en los que se da como uso compatible y complementario el tipo B) Residencia comunitaria y hotelero; la

limitación absoluta de 500 m² construidos para establecimientos tipo b) hoteles en edificio con acceso independiente de las viviendas. (Artículo 4.1.8)

Tal limitación podría determinarse en relación a mantener la mayoría de la superficie edificada, es decir que el uso complementario, que no el principal que es la vivienda, no afecte a más del 49% de la superficie edificada, respetando el parámetro del artículo 2.6.6 *"el uso dominante deberá tener al menos el 51% de su superficie construida destinada a dicho uso"*. Esta limitación puede acompañarse de una limitación en la posición en altura del uso hotelero, a fin de garantizar las condiciones de calidad de las viviendas.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

  Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre si (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

  Para estos tipos la normativa prevé establecimientos con acceso directo, de tipo 2. de 500 m² para los subgrados A1- 3.1 y, establecimientos de tipo 3. de más de 500 m² construidos para los subgrados A1- 3.2.

<u>Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-1 – Grado 4. Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia</u>

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero.

  Para las situaciones a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, es decir en edificios con usos compatibles y complementarios, B) Residencia comunitaria y hotelero, se prevé como limitación a su instalación que los hostales y pensiones ubicadas no superen el límite de 200 m² construidos, en planta baja o superiores. El problema en este tipo de establecimientos es que los accesos y elementos comunes del edificio son compartidos entre el uso

residencial y el uso hotelero. Por lo tanto en este tipo a) no se considera necesario modificar el límite previsto.

- Situaciones tipo c) o d) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero:

  Los usos c) y d) se definen en el artículo 2.6.5 como: c) locales situados en edificios con usos mixtos independientes entre si (sin residencial); d) local en edificio de uso exclusivo (no industrial ni residencial).

  Si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios.

- En las demás situaciones, con acceso independiente a las viviendas, establecimientos del tipo 2, es decir establecimientos hoteleros de 500 m².

En todas las situaciones indicadas, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

<u>Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-2 – Grados 1, 2, 3 y 5</u>

- Situaciones tipo a) en edificios de ordenación abierta con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero. Para las situaciones tipo a) locales hoteleros situados en edificios con viviendas, con acceso común con éstas, se prevé la instalación de establecimientos hoteleros tipo 1. hostales y pensiones hasta 200 m² construidos ocupando la planta baja o superiores.

<u>Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona A-2 – Grado 4</u>

Esta zona se caracteriza por ser de uso y tipología terciario y servicios. Su uso principal es el de oficinas y admite como uso complementario y compatible los establecimientos hoteleros tipo 3. hoteles de más de 500 m² construidos. La característica que define los edificios situados en la Zona A-2 Grado 4 es que no se admite el uso

residencial, por lo tanto no se entiende que se diferencie entre dos usos de carácter terciario, ya que la finalidad del grado es regular edificios en los que no haya viviendas, no definir edificios de oficinas. Por lo tanto debe exceptuarse la limitación del uso principal como uso oficinas, entendiendo que todos los usos: oficinas y establecimientos hoteleros tengan la consideración de principales.

Suelo Urbano Consolidado (Título II. Capítulo IV del PGOU) Zona B. CIUDAD HISTÓRICA

En el artículo 4.3.1 se define la Zona B) como: *"Corresponde al área central de la ciudad, situada entre el Ebro y el recinto de los Sitios, que comprende la fundación romana, los ensanches medievales, incluyendo el núcleo primitivo del Arrabal, y los ensanches decimonónicos y subsiguientes que se desarrollaron en el interior de la cerca de ladrillo cristiano-medieval.*

En este ámbito, afectado por incoación de expediente de delimitación como conjunto histórico, serán de aplicación las disposiciones contenidas al respecto en la legislación sobre protección del patrimonio cultural".

En el artículo 4.3.10 se regulan las condiciones de uso en los edificios situados en la Zona B. Ciudad Histórica, que establece para usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero las siguientes limitaciones:

- Situaciones tipo a) hostales y pensiones en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero, establecimientos de tipo 1, es decir hostales y pensiones que no superen los 200 m² construidos.

En esta situación, caracterizada por el acceso común de los usos de vivienda y hotelero, entendemos que la limitación existente en la normativa actual debe mantenerse para evitar desequilibrios y alteraciones urbanas.

- Situaciones tipo b) hoteles en edificios con usos compatibles y complementarios B) Residencia comunitaria y hotelero, establecimientos tipo 2, es decir hoteles que no superen los 500 m² construidos.

En esta situación, que se caracteriza por el acceso independiente entre los usos de vivienda y hotelero, consideramos que la limitación de los 500 m² construidos podría determinarse a través del mantenimiento del límite del uso principal, es decir limitar el uso hotelero al 49 por ciento de la superficie del edificio, y de esta forma facilitar pequeñas ampliaciones en hoteles situados en el casco histórico, siempre respetando la ordenación y equilibrio urbanístico característico del casco histórico, ya que la limitación de los 500 m² construidos imposibilita en la actualidad la realización de pequeñas mejoras en hoteles situados en el casco histórico, y que en muchos de los casos no superan el límite del 49 por ciento, respetando la limitación del uso principal: vivienda.

2. Necesidad de definir, con la finalidad de evitar interpretaciones erróneas y dar una mayor clarividencia al contenido del Texto Refundido , el uso de vivienda unifamiliar como compatible y complementario en algunas zonas de suelo urbano consolidado, en las que la redacción actual del texto solo admite como uso principal la vivienda colectiva.

En el articulado del Título II. Capítulo IV únicamente se ha definido como uso principal la vivienda colectiva, no admitiendo en el supuesto de ser compatible con vivienda unifamiliar el uso principal de esta última, que también es vivienda. Sería más conveniente definir como uso principal el de vivienda, sin distinguir entre vivienda colectiva y unifamiliar.

3. La tercera cuestión afectaría al tipo de usos de establecimientos hoteleros admitidos como usos complementarios en el suelo urbano consolidado. El artículo 2.7.5.2 define tres tipos de establecimientos hoteleros:

- Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m² construidos.
- Tipo 2: hoteles hasta 500 m² construidos.
- Tipo 3: hoteles de más de 500 m² construidos.

Se trata de tipos independientes, por lo tanto su regulación no debería ser excluyente. Es necesario modificar el artículo 2.7.5, ya que actualmente en aquellos edificios en los que se admite como el uso hotelero tipo 3. hoteles con más de 500 m² construidos no admite otro de menor superficie.

Entendemos que los parámetros y las condiciones previstas para el desarrollo de la actividad hotelera en edificios es excesiva y por lo tanto limita el desarrollo de la actividad hotelera en la ciudad de Zaragoza.

Es importante hacer referencia a la interpretación entendiendo que la limitación debería centrarse en seguir manteniendo el uso residencial como uso principal y dominante, es decir respetando el 51% de superficie construida y destinada al uso principal, sin hacer distinciones entre vivienda colectiva y vivienda unifamiliar, unificando como uso principal el uso de vivienda y redefiniendo en el articulado del texto las situaciones en los usos complementarios en edificios de viviendas para evitar situaciones de confusión e interpretaciones erróneas.

2.2 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Actualmente se localizan en la ciudad de Zaragoza numerosos establecimientos hoteleros en edificios cuyo uso principal o dominante es el residencial, lo que con anterioridad hemos definido como usos compatibles y complementarios residencial-hotelero.

Para el correcto desarrollo y desenvolvimiento de la actividad hotelera en edificios con predominio de uso residencial, las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, establecen unos parámetros o condiciones para su coexistencia, condiciones que ya hemos definido anteriormente: y que calificamos como poco operativas y excesivas, ya que provocan interpretaciones erróneas y provocan confusión.

Ante la actual necesidad de ampliación de actividades hoteleras ubicadas en edificios de uso predominante residencial situados en el centro de la ciudad de Zaragoza, y atendiendo a las futuras necesidades que pudieran plantearse, es necesario modificar los parámetros previstos en las Normas Urbanísticas en relación a los usos compatibles y complementarios residencial – hotelero, así como los preceptos complementarios de los mismos, de conformidad a las necesidades descritas en el apartado anterior y que se concretan en:

1. Necesidad de distinguir la vinculación que establece la normativa para la implantación de usos de hospedaje en edificios y relacionarlo con la zona de suelo urbano en la que se sitúan.

2. Necesidad de definir y concretar el uso de vivienda unifamiliar como compatible y complementario en algunas zonas de suelo urbano consolidado.

3. Redefinir los tipos de establecimientos hoteleros previstos en el artículo 2.7.5, garantizando su independencia, facilitando así que no sean excluyentes entre sí, como ocurre actualmente, ya que son tipos de establecimientos hoteleros independientes.

En el momento actual, es necesario mejorar la oferta hotelera en la ciudad de Zaragoza, mejorando y ampliando las instalaciones existentes. Es obvio que las nuevas necesidades que demandan los clientes en la actualidad requieren de una reforma y adaptación de las instalaciones situadas en la ciudad de Zaragoza, y con las limitaciones previstas en las normas urbanísticas para los usos hotelero- residencial se hace imposible adaptar los hoteles a las nuevas necesidades de los clientes.

Nuestro planteamiento a través de la presente memoria es modificar alguna de las limitaciones existentes en la actualidad, siempre desde el respeto a la normativa vigente en materia medio ambiental y seguridad para los vecinos de los edificios en los que se localizan las instalaciones o establecimientos hoteleros.

2.3 PLANEAMIENTO VIGENTE

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, de diciembre de 2007, regula en el Título Segundo. Régimen del Suelo Urbano, en el Capítulo 6 "Régimen General de los Usos" y Capítulo 7 "Calificación de los Usos" y en el Título IV. Régimen específico de las zonas del suelo urbano consolidado, las condiciones y limitaciones de los usos compatibles y complementarios hotelero y residencial.

Artículo 2.6.5.3º Situación de los usos en los edificios

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en la 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:

(...)

c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre si, entre los que no está el residencial.

Artículo 2.7.5. 2º Uso residencial: hotelero

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: hoteles hasta 500 m² construidos.

Tipo 3: hoteles de más de 500 m² construidos.

Artículo 4.1.8. Condiciones de uso.

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

(...)

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelera: (...)

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

Artículo 4.1.13

1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a los condiciones propias de la zona.

B) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

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

Artículo 4.1.15

1. Uso principal: Vivienda colectiva y unifamiliar en coexistencia.

2. Usos compatibles o complementarios: A) 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 las demás situaciones, con acceso independiente, establecimientos del tipo 2.En situaciones c) y d), si no se trata de edificios destinados a usos hoteleros, sino de residencia comunitaria, la superficie podrá alcanzar los 1.500 m², con un máximo de 50 dormitorios .En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

Artículo 4.2.6

1. Uso principal: Vivienda colectiva.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación.

B) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

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

Artículo 4.2.9

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

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

En situaciones c) o d) con acceso directo establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico (...)

Artículo 4.2.13.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

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

En situaciones c) o d) con acceso directo, establecimiento de tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico.

Artículo 4.3.10.

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.
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.

Artículo 4.3.20.

3. Condiciones de uso:
B) Usos compatibles: se permiten los siguientes, sin perjuicio de mayores limitaciones que se establezcan por ordenanzas especiales.
a) Residencia comunitaria y hotelero:
En situaciones a), b) y c) 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 d), establecimientos del tipo 2.
En cualquier situación, los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

2.4 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Para dar solución a las cuestiones planteadas en la presente modificación, planteamos la modificación de los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en el sentido que se indica a continuación:

Artículo 2.6.5.3º Situación de los usos en los edificios

. 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:

c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no esta el de vivienda (...)

Artículo 2.7.5. 2º Uso residencial: hotelero

. 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.

Artículo 4.1.8 Condiciones de uso

1. Uso principal: Vivienda.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona (...)

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos de tipo 3. 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 (...)

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 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 parte de ellos.

Artículo 4.1.13

1. Uso principal: Vivienda.

No se admitirá vivienda colectiva en parcelas de longitud de fachadas menor de 7 metros.

La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.

2. Usos compatibles o complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 en el subgrado A1-3.1 y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2. 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 (...)

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 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.

Artículo 4.1.15 (añadir apartado 3)

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 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 parte de ellos.

Artículo 4.2.6

1. Uso principal: Vivienda. Cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación se admitirá la vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

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 estos en cualquiera de las plantas en que se sitúen (...)

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 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 parte de ellos.

Artículo 4.2.9.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos del tipo 2, se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. 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 2, se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de vías básicas de tráfico (...)

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 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 parte de ellos.

Artículo 4.2.13

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero: (...)

En situación b) con acceso independiente, establecimientos de tipo 2, se admitirán establecimientos de tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. 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 de tipo 2; se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico (...)

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 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 ello.

Artículo 4.3.10 (añadir apartado 3)

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 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.

Artículo 4.3.20 (añadir apartado 3)

4. Salvo que correspondan a situaciones c) o d) el conjunto de los usos distintos de la vivienda que se sitúan 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 parte de ellos.

Con esta nueva regulación no se limita el desarrollo de las actividades hoteleras, en función de los metros cuadrados construidos, y se mantiene como límite que el uso principal, en este caso el residencial coincida como mínimo con el 51% de la superficie construida del edificio en el que se localizan los hoteles.

Entendemos que mantener el límite de los metros cuadrados construidos para las diferentes tipologías hoteleras ubicadas en edificios con uso predominante o principal residencial, plantea desigualdades, en función de las dimensiones de los edificios en los que se ubican, y es más adecuado mantener el límite previsto en el artículo 2.6.5 en el que se establece la definición de uso dominante, como aquel que tiene al menos el 51% de la superficie construida destinada a dichos usos, por lo tanto en las situaciones en las que coexistan el uso residencial y hotelero (este último como uso compatible y complementario) en un mismo edificio, es necesario que el 51% de la superficie construida se destine a uso residencial, como límite a la coexistencia de usos en un mismo edificio.

3. TRAMITACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

De conformidad a las disposiciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, (en adelante LUA) y el artículo 154.1 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999 (no derogado por la Disposición Derogatoria Primera i) de la Ley 3/2009:

"La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación jurídica podrá llevarse a cabo mediante la modificación de alguno de su elementos", (artículo 76.3).

La presente modificación se califica como una modificación aislada, por no afectar sustancialmente a la ordenación estructural, conforme a lo dispuesto en el artículo 78, que regula el procedimiento de modificación:

Artículo 78. Procedimiento de modificación(LUA)

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con su grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

2. Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso del plan general, cuyas modificaciones aisladas se llevarán a cabo, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 para los planes parcial es de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

a) La competencia para emitir el informe correspondiente al Consejo de Urbanismo de Aragón o al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 49.1

b) El informe del órgano autonómico competente, comunicado dentro del plazo, será vinculante para el municipio.

3. Cuando la modificación prevea la aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo podrá éste tramitarse simultáneamente con dicha modificación en expediente separado, sin perjuicio de lo establecido respecto de los sectores concertados de urbanización prioritaria y en el artículo 43.2.

Artículo 154.1 Modificación (Decreto 52/2002)

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del planeamiento urbanístico deberán contener los siguientes elementos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado.

Tramitación de la modificación: Remisión al artículo 57 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón:

- Aprobación inicial por el Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno.
- Información pública por plazo mínimo de 1 mes.
- Simultáneamente a la información pública, remitir la modificación a los órganos competentes. Si resultase preceptiva la consulta al órgano ambiental competente para que se pronuncie sobre la necesidad de someter la modificación a evaluación ambiental.

- Remisión del Informe al Consejo de Urbanismo de Aragón, la memoria de modificación a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, para que emita el correspondiente informe. La Comisión dispone de un plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el informe.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno, a la vista de las actuaciones obrantes en el expediente. Debe pronunciarse expresamente sobre las alegaciones y observaciones que fueran formuladas.

Artículo 57. Procedimiento.

1. La aprobación inicial de los planes parciales corresponde al Alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno. Una vez aprobados inicialmente, se someterán simultáneamente a informe de los órganos competentes y a la información pública, por el plazo mínimo de un mes. Concluido el periodo de información pública o, en su caso, el plazo de emisión de algún informe sin que se hubiese emitido, si fuere superior, el expediente se someterá a informe del órgano autonómico competente.

2. Cuando resulte preceptiva la consulta al órgano ambiental para que éste se pronuncie acerca de la procedencia de someter el plan a evaluación ambiental, el documento sometido a aprobación inicial incluirá el análisis preliminar de incidencia ambiental y, una vez realizado el trámite de información pública al que se refiere el apartado anterior, se remitirá también a los siguientes órganos:

a) Al órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

b) A los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante resolución conjunta respecto del plan parcial inicialmente aprobado dentro del plazo de un mes. Dicho informe será notificado al órgano ambiental y, de exigir éste la evaluación ambiental, su contenido será determinante del contenido del documento de referencia.

292

Cuando el órgano ambiental considere procedente el sometimiento a evaluación ambiental, una vez notificado el documento de referencia por el órgano ambiental y redactado el informe de sostenibilidad ambiental, el municipio someterá el conjunto del expediente a las consultas indicadas en el documento de referencia. Concluido el periodo de información pública y consultas, el municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres mese desde la solicitud.

Una vez notificada la memoria ambiental por el órgano ambiental, el Ayuntamiento Pleno, en función del contenido de la misma y del resultado de la información pública, podrán acotar la remisión al órgano autonómico competente.

3. Corresponde emitir el informe al Consejo Provincial de Urbanismo, salvo cuando se trate de un municipio capital de Provincial o de un plan conjunto de varios municipio de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón. El plazo para emitir y comunicar al municipio ser á de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en resentido favorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el artículo 49.

4. El informe tendrá carácter vinculante en los siguientes supuestos:

a) En todos los municipios, excepto en las capitales de provincia, respecto de planes parciales que delimiten y ordenen suelo urbanizable no delimitado.

b) En municipios con población inferior a ocho mil habitantes respecto de planes parciales que ordenen suelo urbanizable delimitado.

En los demás casos, el informe autonómico no tendrá carácter vinculante.

5. Cuando, dentro del plazo de un mes desde la remisión del expediente, los órganos que asistan al Consejo de Urbanismo competente observasen que se han infringido aspectos esenciales del procedimiento o que la documentación remitida es incompleta hasta el punto de impedir su pronunciamiento fundado, el servicio provincial devolverá el expediente al municipio y archivará las actuaciones, sin perjuicio de la continuación del procedimiento en

sede municipal y de su posterior remisión, de nuevo, a la Administración autonómica a los efectos de esta Ley. De la evolución se dará cuenta al Consejo de Urbanismo competente.

6. El órgano autonómico competente para emitir informe podrá ampliar el plazo para ello por un mes adicional.

7. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrante en el expediente, podrá aprobar definitivamente el plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas. Cuando el plan haya sido sometido a evaluación ambiental, el Ayuntamiento Pleno integrará en el mismo los aspectos ambientales al aprobarlo definitivamente conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 7/2006, de 22 de junio.

8. Los umbrales demográficos a los que se refiere este artículo se considerarán en el momento en que haya de aprobarse inicialmente el plan parcial según los datos del último padrón.

Zaragoza AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha 25 FEB. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

En Zaragoza, abril de 2.010.

Fdo.: Luis Javier Sanz	Fdo.: David Gimenez Belio	Fdo.: Vanesa Calvo Cosculluela
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos	*Abogado.*	*Licencia en Derecho.*
IMAGINA ESTUDIOS Y PROYECTOS, S.L.P	*ILEX ABOGADOS, S.L*	*Master Derecho Urbanístico*
		IMAGINA ESTUDIOS Y PROYECTOS, S.L.P

COLEGIO DE INGENIEROS DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS DE ARAGON
18547 29 ABR. 10
VISADO DE CALIDAD DOCUMENTAL

Zaragoza AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 30 SET. 2011
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO
Fdo.: Luis Jiménez Abad

4. ANEXOS

A continuación adjuntamos los siguientes informes relacionados con la presente modificación aislada nº 67 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza:

1. Informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza, de 9 de noviembre de 2009.

2. Informe del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, de 23 de noviembre de 2009.

193

INFORME DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN DE 9 DE NOVIEMBRE DE 2009.

1192191/2009

ASUNTO: ASOCIACIÓN DE EMPRESARIOS DE HOTELES DE ZARAGOZA
Propuesta de modificación puntual de las normas del plan general.

Este informe se redacta en relación con una solicitud de modificación de las normas urbanísticas del plan general, presentada ante el Ayuntamiento de Zaragoza por Antonio López García, en su condición de secretario general de la Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza (HORECA).

Según el escrito presentado, la regulación contenida en los capítulos 6 y 7 de las normas del plan general impone al sector hotelero limitaciones que afectan a su desarrollo, impidiendo a diversos hoteles existentes la ampliación de sus instalaciones, por lo que solicitan la modificación de esa regulación en los términos que propone un proyecto que se aporta, fechado en la ciudad de Huesca en septiembre de 2009, sin visar por ningún colegio profesional y con los antefirmas de Luis Javier Sanz, ingeniero de Caminos, Vanesa Calvo, licenciada en Derecho y David Giménez, abogado, que no se acompañan con las correspondientes firmas.

En lo esencial, el contenido del citado documento, que dice querer ser la modificación puntual 38 del plan general de Zaragoza (realmente, el número de la modificación, si se llevara a cabo, estaría por encima del 60), puede resumirse en la petición de que se suprima la limitación que se impone en algunas zonas de no superar los 500 m^2 de destino hotelero en situación (b), manteniéndose la de que el uso de vivienda ocupe al menos el 51% de la superficie construida.

Para lograr ese objetivo, la propuesta pretende suprimir el requisito de la limitación a 500 m^2 de la definición de los hoteles del tipo 2 en el artículo 2.7.5 de las normas del plan, de modo que cuando luego la regulación de cada zona se refiere a ese tipo, no se derivara de ahí condición alguna, ya que ésa es precisamente la única que lo define. Se propone en cambio una confusa definición de tipos que sólo considera, sin limitaciones de superficie, si son «hostales o pensiones» (1), «hoteles con acceso independiente» (2) u «hoteles con acceso directo» (3), definición que se superpone con las de las situaciones de uso (a), (b), (c) y (d) del artículo 2.6.5 y que resulta, no sólo insuficiente, sino contradictoria con la estructura de las normas.

Se hace, además, una distinción entre *acceso independiente* y *acceso directo* que no tiene relación con el significado de estas expresiones en las normas vigentes y que parece que podría dar lugar a interpretaciones erróneas, tales como que el acceso independiente es realmente exclusivo del establecimiento hotelero, mientras que el *acceso directo* se reducina a la posibilidad de acceder directamente desde la calle, por ejemplo a través de la cafetería del hotel, habiendo además un acceso compartido con las viviendas. Si se leen detenidamente las normas del plan general, se verá que en situación (b) siempre se alude a *acceso independiente*, esto es, distinto del acceso de las viviendas, que no puede servir de ningún modo al hotel; la expresión *acceso directo* sólo se usa en establecimientos en situación (c) o (d), donde esa confusión no puede

darse porque en el edificio no hay ninguna vivienda. Por tanto, en edificios donde haya viviendas no cabrá diferenciar esos conceptos.

En la propuesta no se hace referencia a otras situaciones de implantación de establecimientos hoteleros ni a las zonas del suelo urbano consolidado donde los límites de superficie de uso hotelero en situación (b) no alcanzan los 500 m^2 por razones de índole urbanística; tampoco se valoran más requerimientos que los propios intereses empresariales de los titulares de instalaciones de hospedaje enclavadas en edificios de vivienda, obviando que las normas del plan general han de considerar también las condiciones de calidad de las viviendas cuando constituyen el uso dominante de los edificios donde esos usos se implantan.

A la vista de la normativa vigente, que procede ya de 1986 y que, por lo tanto, cuenta con larga experiencia de aplicación, un enfoque correcto de lo que se está solicitando, tanto en su fondo como en su forma, requeriría distinguir varias situaciones diferentes que en absoluto pueden solventarse con una desregulación fáctica del tamaño de las implantaciones.

En primer lugar, es obligado distinguir aquello que se vincula a la normativa genérica sobre implantación de usos de hospedaje en los edificios, de los matices impuestos a esas normas genéricas por la zona de suelo urbano en que se sitúan.

En relación con la primera cuestión, el criterio de este Servicio Técnico es que podría aceptarse, efectivamente, una limitación genérica en implantaciones hoteleras en situación (b) que, en lugar de un límite absoluto de 500 m^2 para ese uso considerara la limitación genérica impuesta por la naturaleza del uso dominante –la vivienda– que deberá seguir siéndolo. Por tanto, podría determinarse simplemente que ésta mantendrá en cualquier caso la mayoría de la superficie edificada, o, lo que es igual, que los usos distintos de la vivienda no afectarán a más del 49% de la superficie edificada. Esta modificación podría acompañarse con una limitación de la posición en altura del uso hotelero, al menos en establecimientos grandes, que impidiera que se situaran viviendas permanentes debajo de la vertical de su envolvente, para evitar las consiguientes molestias a los vecinos.

En situación (a), en cambio, no se considera adecuado modificar el límite de 200 m^2 vigente desde 1986, ya que de lo contrario se producirían molestias evidentes a las viviendas, por posible saturación de los elementos comunes que comparten y por el uso de las instalaciones fuera de los horarios habituales de los residentes permanentes.

En usos hoteleros en situación (c) y (d) no habría razón, por el contrario, para imponer condiciones relativas a la superficie de los usos hoteleros en relación con la construida total. Puede ser conveniente que se exceptúe también de esa condición a los edificios que cuenten con una sola vivienda de la que sea propietario el titular de una actividad económica enclavada en la misma construcción, a fin de dar cobertura a situaciones, relativamente frecuentes sobre todo en los barrios rurales, en las que una persona promueve un taller o almacén en la planta baja, con mayor ocupación, y su propia vivienda encima.

En la zona A2/4, donde no se admite el uso de vivienda, convendría que se exceptuara expresamente a los usos compatibles y complementarios de cumplir la limitación del

49% de la superficie edificada, o bien que todos los usos contemplados figuraran como principales, puesto que la finalidad del grado es regular edificios de tipo A2 donde no haya viviendas, y no específicamente imponer edificios de oficinas. En la zona A6 no se entiende necesario modificar la norma actual, puesto que están perfectamente expresados el régimen y las limitaciones de implantación de todos los usos considerados.

En cuanto a las limitaciones que no proceden de la relación entre los usos dentro de cada edificio, sino del emplazamiento de éste, no se apunta ninguna razón para alterar la regulación vigente, de modo que en áreas de menor densidad residencial deberían seguir manteniéndose los límites actuales, sin más que adecuar al límite porcentual señalado las implantaciones de hospedaje en situación (b) cuando se les pusiera actualmente el límite de 500 m^2, pero no así cuando por razones urbanísticas de alcance superior a la relación entre el hospedaje y las viviendas se hubieran impuesto límites menores.

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 m^2 sea excesiva en comparación con el 49% de la edificabilidad total: un solar de 150 m^2 con un índice de edificabilidad de 3'75 m^2/m^2, por ejemplo, podría dedicar a hotel en situación (b) hasta 275'63 m^2t por aplicación del criterio porcentual, quedando todavía una gran holgura hasta el límite actual.

Finalmente, se podría aprovechar la ocasión para corregir tres cuestiones de matiz que, sin afectar a su contenido material, favorecerían la coherencia interna de las normas y evitarían posibles problemas de interpretación. Por un lado, en la definición de las condiciones de posición de los usos en los edificios hay una evidente incoherencia en el grupo (c), definido en su redacción actual como el que corresponde a un «local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el residencial»; en cambio, los grupos (a) y (b) se refieren a locales en edificios «con viviendas», y el (d) a locales en edificios «de uso exclusivo no industrial ni de vivienda». Tal y como está el artículo, si en un edificio hubiera, por ejemplo, un uso hotelero (residencial, pero no de vivienda) y otro comercial o de oficinas, esos usos no podrían considerarse incluidos en ninguno de los cuatro grupos, ya que, al no haber viviendas, no podría asignárseles el (a) ni el (b), al no haber un uso exclusivo tampoco procedería considerar el (d), ni el (c) valdría por estar presente en el edificio el uso residencial. El problema se subsanaría y el artículo cobraría la coherencia que, por error, le falta, si en la definición del grupo (c) se sustituyera «residencial» por «de vivienda», con lo que no habría problema en adscribir el ejemplo citado a ese grupo (c).

La segunda cuestión que convendría corregir afectaría a la definición del uso de vivienda unifamiliar como compatible y complementario en algunas zonas de suelo urbano consolidado donde se ha definido como principal sólo la vivienda colectiva (A1/1, A1/2, A1/3A2; no así en A1/4 y A3, donde ambos usos son principales, y en A4, donde sólo se

admite la unifamiliar). Parecería más lógico, dado que el uso es el mismo y la diferencia entre ambas modalidades es que haya una vivienda o más de una, ya sean dos o doscientas, y considerándose que no es posible que un uso principal de vivienda colectiva se «complemente» con una vivienda unifamiliar, que en los casos en que las dos se admiten se definiera simplemente como uso principal el de vivienda, estableciéndose en ese apartado las condiciones que procedan cuando la normativa las imponga a alguna de las dos modalidades. De esa forma quedaría más clara la limitación de porcentaje de superficie edificable impuesta a los usos complementarios y compatibles en situación (a) y (b).

La tercera corrección afectaría al tipo de usos de hospedaje admitidos en cada zona del suelo urbano consolidado. El artículo 2.7.5,2, define tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1: hostales y pensiones hasta 200 m^2 construidos.

Tipo 2: hoteles hasta 500 m^2 construidos.

Tipo 3. hoteles de más de 500 m^2 construidos.

Como se ve, ni el tipo 2 incluye exactamente al 1, ni el 3 al 2 o al 1, sino que se trata de tres tipos independientes entre sí. En la regulación de las zonas, cuando se admite un tipo superior no se admite el inferior, de modo que, en estricto sentido, la regulación actual no admitiría que donde puede implantarse un hotel mayor de 500 m^2 construidos se implantara otro de menos de esa superficie, lo que obviamente es absurdo. Se propone, así, modificar el artículo 2.7.5 de modo que esa incorrección quede subsanada.

En definitiva, si la Corporación estuviera de acuerdo en suprimir la exigencia de una superficie máxima de 500 m^2 para hoteles implantados en situación (b) —edificios con viviendas, con acceso independiente—, se entiende que sería más coherente con la estructura de las normas y más adecuado por consideración de los intereses concurrentes, que son también los de las viviendas permanentes y los que tienen que ver con la naturaleza de las distintas zonas en que se divide el suelo urbano considerado, la modificación de los siguientes artículos en el sentido que se indica:

REDACCIÓN ACTUAL	REDACCIÓN MODIFICADA
ARTÍCULO 2.6.5.3	
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.	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: [...] c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el **residencial** [...]	A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate: [...] c) local en edificio de usos mixtos diversos independientes entre sí, entre los que no está el ***de vivienda*** [...]

ARTÍCULO 2.7.5,2ª	
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: hoteles hasta 500 m² construidos. Tipo 3. hotelos de más de 500 m² construidos.	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.*
ARTÍCULO 4.1.8	
1. Uso principal: Vivienda colectiva [...]. 2. Usos compatibles y complementarios: A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación. B) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 [...]	1. Uso principal: *Vivienda.* *La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona* [...] 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] → Kutly ERC al B. 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* [...] *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 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.*
ARTÍCULO 4.1.13	
1. Uso principal: Vivienda colectiva, salvo en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.	1. Uso principal: *Vivienda.* *No se admitirá la vivienda colectiva en parcelas de longitud de fachada menor de 7 metros.* *La vivienda unifamiliar deberá tener características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona.*

2. Usos compatibles o complementarios: A) Vivienda unifamiliar de características tipológicas ajustadas a las condiciones propias de la zona. B) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2 [...]	2. Usos compatibles o complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] → Fdo. al ERC B En situación b), con acceso independiente, establecimientos *del tipo 2 en el subgrado A1-3.1, y del tipo 3 en el subgrado A1-3.2. 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* [...] *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 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.*
ARTÍCULO 4.1.15	
—	*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 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.*
ARTÍCULO 4.2.6	
1. Uso principal: Vivienda colectiva. 2. Usos compatibles y complementarios: A) Vivienda unifamiliar, cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación. B) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente,	1. Uso principal: Vivienda. *Cuando el edificio se ajuste a las condiciones propias del tipo de edificación y ordenación se admitirá la vivienda unifamiliar.* 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] → B 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*

establecimientos del tipo 2 [...]	*residencia comunitaria dentro de la envolvente ocupada por éstos en cualquiera de las plantas en que se sitúen* [...] *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 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.*
ARTICULO 4.2.9	
[...] 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico [...]	[...] 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; *se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. 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 2; *se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe* en las inmediaciones de vías básicas de tráfico [...] *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 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.*

ARTICULO 4.2.13	
[...] 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2. En situaciones c) o d), con acceso directo, establecimientos del tipo 3, siempre que se sitúen en las inmediaciones de vías básicas de tráfico [...]	[...] 2. Usos compatibles y complementarios: A) Residencia comunitaria y hotelero: [...] → B En situación b), con acceso independiente, establecimientos del tipo 2; *se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe en las inmediaciones de las vías básicas de tráfico. 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 2; *se admitirán establecimientos del tipo 3 cuando el edificio se sitúe* en las inmediaciones de vías básicas de tráfico [...] *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 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.*
ARTICULO 4.3.10	
—	*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 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.*
ARTICULO 4.3.20	
—	*5. 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*

No es porque ha habido una anterior modificación la 54.

	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.***

Por lo demás, el documento de modificación de plan general que se tramite deberá ajustarse al contenido formal impuesto por la ley de urbanismo 3/2009.

Zaragoza, a 9 de noviembre de 2009.
El arquitecto jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación

Ramón Betrán Abadía

026

INFORME DEL SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA DE 23 DE NOVIEMBRE DE 2009.

Expediente nº: 1192191/2009
Asunto: Propuesta Modificación PGOU relativa a normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En relación al expediente que figura en el encabezado se emite el siguiente informe.

Con fecha 20 de octubre de 2009 el Secretario General de la Asociación de Empresarios de Hoteles de Zaragoza (HORECA) presenta documento técnico de Modificación Aislada del PGOU, según documento sin firmar ni visar de fecha septiembre de 2009.

La anterior propuesta ha sido informada por el Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación el 9 de noviembre de 2009 quien en su informe textualmente señala:

"En definitiva, si la Corporación estuviera de acuerdo en suprimir la exigencia de una superficie máxima de 500 m² para hoteles implantados en situación (b) –edificios con viviendas, con acceso independiente-, se entiende que sería más coherente con la estructura de las normas y más adecuado por consideración de los intereses concurrentes, que son también los de las viviendas permanentes y los que tienen que ver con la naturaleza de las distintas zonas en que se divide el suelo urbano considerado, la modificación de los siguientes artículos en el sentido que se indica."

A continuación propone la modificación de la redacción de los artículos 2.6.5.3º, 2.7.5.2º, 4.1.8, 4.1.13, 4.1.15, 4.2.6, 4.2.9, 4.2.13, 4.3.10, 4.3.20 en el sentido señalado en dicho informe técnico.

Si el Consejo de Gerencia de Urbanismo muestra su parecer favorable a la Modificación Aislada del Plan General en el sentido señalado en el informe del Sr. Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación anteriormente señalado, desde el punto de vista de este Servicio Jurídico la documentación técnica deberá cumplimentar el informe técnico y el informe de este Servicio Jurídico basado en los siguientes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

La documentación presentada por los iniciadores del expediente consta de Antecedentes, Modificación Propuesta y Justificación y Tramitación y Normativa Urbanística.

En relación a la documentación que debe aportar como señala el informe de 9 de noviembre de 2009 del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación a la modificación aislada si se decide su tramitación, debe cumplir la prevista en la Ley 3/2009.

El artículo 78.1 de dicha Ley aplicable a este procedimiento en función de lo previsto en la disposición transitoria cuarta de la citada Ley establece lo siguiente:

1. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

En función de la anterior normativa el documento contendrá aquellas determinaciones necesarias en función del objeto de la modificación. Del contenido del Plan General artículos 38 a

Expediente nº: 1192191/2009
Asunto: Propuesta Modificación PGOU relativa a normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

47 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, solo afectaría la presente modificación a los artículos 40.1.b,c; 41.a; 42 y 47.1.f en cuanto a la documentación.

Régimen Jurídico El artículo 78.2 de la Ley de Urbanismo de Aragon señala que las modificaciones aisladas del Plan General, se llevarán a cabo sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes, conforme al procedimiento regulado en el artículo 57 de dicha Ley, para los planes parciales de iniciativa municipal.

De la lectura del anterior precepto se concluye que las modificaciones aisladas del Plan General se redactan y tramitan de oficio y sin perjuicio de que cualquier particular pueda pedir que el Ayuntamiento redacte y tramite las mismas, sin que lo anterior otorgue al peticionario el derecho al tramite que los particulares tienen según la Ley de Urbanismo de Aragón y la Jurisprudencia en el denominado planeamiento de desarrollo de iniciativa privada. Finalmente señalar que en este supuesto a la vista del informe técnico municipal anteriormente señalado, pueden existir razones de interés público que aconsejen la tramitación de oficio de la oportuna Modificación Aislada del Plan General derivada de la petición de la entidad solicitante.

Tramitación y Normativa Urbanística. La tramitación se adecuará al procedimiento de modificación previsto en el artículo 78.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, y en el artículo 154 en la parte no derogada por la disposición derogatoria primera i.

En consecuencia procede remitir el expediente al Consejo de Gerencia de Urbanismo para que determine si existen razones de interes general que justifiquen el inicio de la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana, en el sentido recogido en el informe del Jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 9 de noviembre de 2.009 y del presente informe de este Servicio.

I. C de Zaragoza, a 23 de noviembre de 2009.

CONFORME
LA LETRADA JEFA DEL SERVICIO

Fdo. Carmen Boned

EL LETRADO DEL SERVICIO

Fdo. Miguel A Marcuello