

## 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

3. La regulación de la situación de los usos en los edificios se establece atendiendo a la planta en que se sitúe el uso, sea sótano, semisótano, baja, o alzada, así como a la situación del uso en relación con otros con los que coexista en el edificio.

A estos efectos, se consideran las siguientes situaciones para el uso de que se trate:

- 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

2. Para la aplicación de estas normas urbanísticas, se establecen tres tipos de establecimientos hoteleros:

Tipo 1. hostales y pensiones hasta 200 m<sup>2</sup> construidos.

Tipo 2. establecimientos hoteleros hasta 500 m<sup>2</sup> 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. <sup>En</sup> Establecimientos de más de 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 ellos.

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) <sup>5</sup>

<sup>5</sup> 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 sus 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 parciales de iniciativa municipal, con las siguientes especialidades:

- 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.



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 meses 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 Provincia o de un plan conjunto de varios municipios de distintas provincias, supuestos en los que la competencia corresponde al Consejo de Urbanismo de Aragón. El plazo para emitir y comunicar al municipio será de tres meses, transcurridos los cuales se entenderá emitido en sentido 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.



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

En Zaragoza, abril de 2.010.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Fdo.: Luis Javier Sanz

Ingeniero de Caminos, Canales y  
Puertos

IMAGINA ESTUDIOS Y  
PROYECTOS, S.L.P

Fdo.: David Gimenez Belio

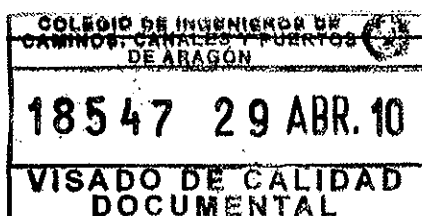
Abogado.  
ILEX ABOGADOS, S.L

Fdo.: Vanesa Calvo Cosculluela

Licenciada en Derecho.

Master Derecho Urbanístico

IMAGINA ESTUDIOS Y  
PROYECTOS, S.L.P



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