

\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

MODIFICACIÓN PUNTUAL NÚMERO 2 DEL P.G.O.U. DE  
MALLÉN. ZARAGOZA



ARQ. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
SEPTIEMBRE 2014

## INDICE

1. Introducción
2. Planeamiento vigente. Objeto de la modificación
3. Justificación de su necesidad y conveniencia
  - 3.1. Modificación de la altura de cornisa
  - 3.2. Modificación del sistema de actuación
4. Evaluación ambiental e informe de sostenibilidad económica
5. Efectos sobre el territorio
6. Tramitación
7. Nuevos contenidos en el PGOU modificado
  - 7.1. Normas modificadas

## 1 INTRODUCCIÓN

D. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, arquitecto asesor del ayuntamiento con Nº de colegiado xxxx del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, redacta la presente Modificación Puntual de Plan General a instancia del Ayuntamiento de Mallén.

De acuerdo con el artículo 76.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos, señalando el artículo 77.2 LUA que tendrá la consideración de revisión cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, considerándose afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

Dado el contenido de la alteración del Plan General que se pretende, se trata de una modificación aislada que, de acuerdo con el artículo 78 LUA, deberá 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.

Por no concurrir ninguno de los supuestos establecidos en el artículo 79 LUA, la presente modificación no debe cumplir ninguno de los requisitos especiales establecidos en el mismo.

## 2 PLANEAMIENTO VIGENTE. OBJETO DE MODIFICACIÓN

El P.G.O.U. de Mallén se encuentra aprobado definitivamente y publicado en el B.O.P. de Zaragoza del día 26 de mayo de 2009.

El PGOU ha sufrido una única modificación, aprobada definitivamente y publicada en el B.O.P. de Zaragoza el día 16 de junio de 2011.

La presente modificación puntual se centra en dos aspectos diferentes del planeamiento vigente:

1. Se pretende llevar a cabo una regulación de alturas máximas de cornisa mas acorde a la realidad constructiva del municipio y en

concordancia con las alturas libres por planta establecidas por el propio plan.

2. En lo referente a modelos de gestión de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable se pretende dotar al planeamiento de cierta flexibilidad, ya que actualmente sólo plantea en ambos casos un modelo de gestión, el de compensación, si bien deja abierta la posibilidad de elección de otro sistema. La modificación planteada es la de establecer como gestión alternativa la cooperación.

El PGOU, establece en las Normas Urbanísticas:

*Art. 79.- Altura y número de plantas máximas.*

*79.1.- Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse simultáneamente, como máximos admisibles.*

*79.2.- Cuando la parcela a edificar sea contigua a edificios catalogados por el PGOU, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura de techo de planta baja, altura libre entre las plantas, y altura de cornisa o alero, a las alturas respectivas de los edificios catalogados.*

*79.3.- En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:*

<i>PB</i>	<i>5.00 m. / naves 7,5 m.</i>
<i>PB+1 y PB+1+1/2</i>	<i>7.50 m.</i>
<i>PB+2 y PB+2+1/2</i>	<i>10,50 m.</i>

*Nota: 1/2 planta se refiere a planta semi-sótano o a planta bajo cubierta (falsa).*

*79.4.- Por encima de estas alturas máximas solo se podrán elevar los cuartos de máquinas del ascensor, las instalaciones, cajas de escalera y elementos complementarios, con una altura máxima de 3,5 m.*

*79.5.- Las alturas de las edificaciones se medirán en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar, y desde la rasante oficial de la acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta en la alineación de fachada, si su longitud no llega a 20 m.; si sobrepasara esta longitud, se tomará a los 10 m. del punto más bajo, pudiéndose escalonar la construcción por tramos de una longitud máxima de 20 m.*

*Art. 80.- Altura de las plantas.*

*80.1.- Planta baja. La altura libre mínima de planta baja no destinada a vivienda será de 3 m.; la altura libre máxima será de 5 m. cuando tenga plantas superiores; en naves de una sola planta se permite en general una altura máxima de 7,5 m.,*

*pudiendo autorizarse por el Ayuntamiento alturas superiores en función de requerimientos específicos del uso a que se destinen.*

*80.2.- Las plantas bajas destinadas a vivienda estarán elevadas como mínimo 20 cm. sobre la rasante de la acera.*

*80.3 La altura libre mínima de plantas piso dedicadas a una permanencia continuada de personas, será de 2,50 m.*

*80.4.- Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente; no se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos. Su altura libre mínima será de 2,50 m., y máxima de 3 m.; si el sótano o semisótano se dedica a garaje, su altura libre mínima será de 2,20 m.*

*80.5.- La altura libre mínima habitable de falsas, será de 1,50 m.*

*80.6.- En las plantas bajas que no sean de vivienda, se permiten entreplantas o altillos, separadas como mínimo 3 m. de todas las fachadas, con una ocupación máxima del 50% de la planta, y con una altura libre mínima superior e inferior de 2,20 m.*

*80.7.- Estará permitida la vivienda bajo cubierta siempre que la altura mínima habitable sea 1,50 m. no vinculada a la planta inferior.*

El PGOU, establece en lo referido a desarrollo de sectores de suelo urbanizable y unidades de ejecución en suelo urbano:

*Art. 9.- Sistema de actuación. Para la ejecución del P.G.O.U. en suelo urbano a través unidades de ejecución, y en sectores de suelo urbanizable, se considera sistema preferente el de compensación, sin perjuicio de la elección de otro sistema, que podrá elegir la Administración actuante.*

Las fichas de las unidades de ejecución en suelo urbano, en el apartado de sistema de actuación, contemplan lo siguiente:

*COMPENSACIÓN Si se demuestra la dificultad de la ejecución, el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) podrá proceder a su subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios, pudiendo en su caso y motivadamente, determinar el cambio del Sistema previsto.*

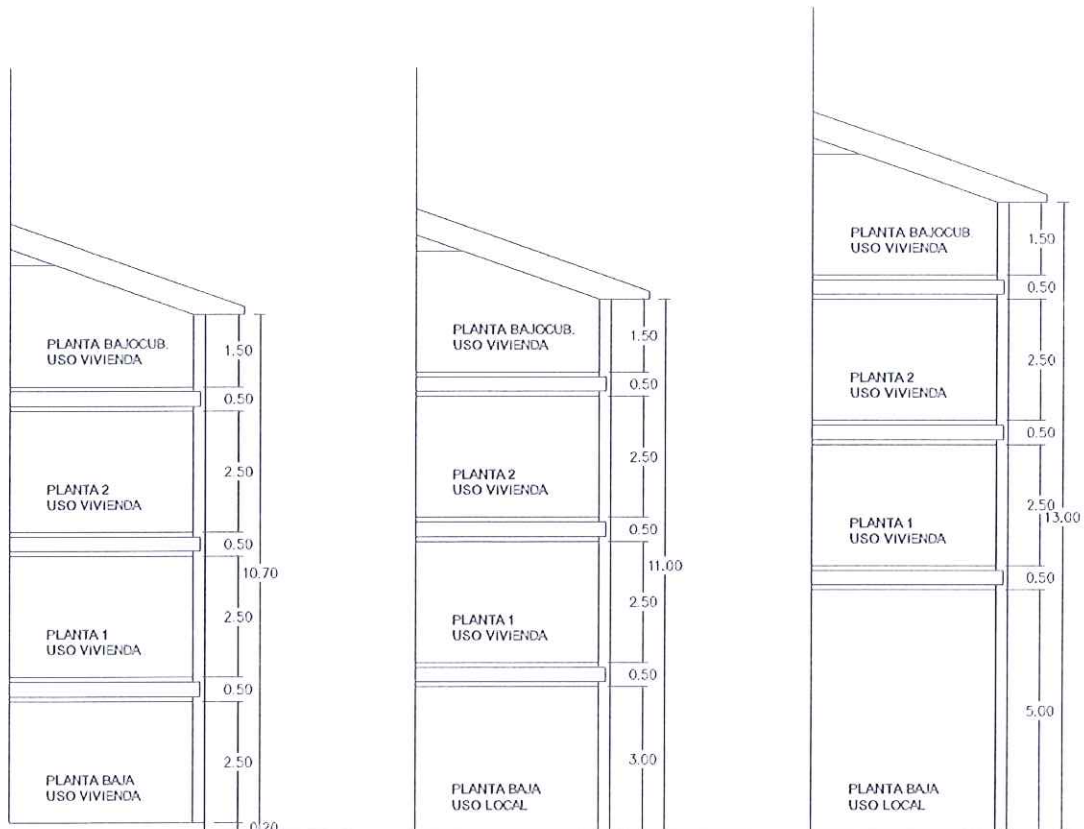
Las fichas de los sectores en suelo urbanizable, en el apartado de sistema de actuación, contemplan lo siguiente:

Sistema de actuación: compensación.

### 3 JUSTIFICACIÓN DE NECESIDAD Y CONVENIENCIA

#### 3.1 MODIFICACIÓN DE LA ALTURA DE CORNISA

Como aplicación directa de las alturas libres de plantas de las normas urbanísticas, se puede dibujar el siguiente croquis:



Por lo tanto, tomando las alturas libres que se definen en el artículo 80 del PGOU de Mallén y el artículo 102.5 donde se regula la altura en la zona de casco antiguo, tenemos tres alturas diferentes a cornisa. En el caso de plantear vivienda en planta baja, tenemos una altura mínima de 10.70 metros sobre rasante; en el caso de local, como la altura libre del mismo varía de 3 a 5 metros, tenemos una altura a cornisa que varía de 11 a 13 metros. En todos los casos se sobrepasa la altura que el PGOU establece, que es de 10,50 metros.

Se realiza una inspección general a los edificios existentes en el casco antiguo de Mallén, y se comprueba la altura de cornisa de varios edificios. Se trata de edificios históricos en algún caso y edificios en la mayor parte de los casos construidos antes de la entrada en vigor del PGOU actual. Las alturas de cornisas comprobadas en edificios de planta baja, dos plantas alzadas y bajocubierta ronda los 12 metros.

La normativa actual deja en situación de fuera de ordenación a varios edificios enclavados en la zona de casco antiguo.

Vista la situación de la edificación en la zona de casco antiguo, y vistas las normas que regulan las alturas de cornisa, se propone una Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana, para adecuar por una parte las alturas libres de plantas que propone el plan con la altura de cornisa y por otra no dejar en situación de fuera de ordenación la edificación existente.

La modificación que se propone consiste en el cambio de altura de cornisa en el caso de PB+2+1/2, pasando de los 10,50 m actuales a una altura de entre 11 y 13 metros. Una altura reguladora de 12 metros considero que engloba bien los dos aspectos anteriormente referidos. En el caso de PB+1+1/2 la altura propuesta es de 9 m.

### **3.2 MODIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN**

El artículo 9 del plan general considera como sistema preferente el de compensación, pero abre la posibilidad de elección de otros sistemas de actuación.

En suelo urbano no consolidado, las fichas de las unidades de ejecución, se indica como sistema de actuación el de compensación, considerando cambios en el sistema de actuación si se encuentran dificultades para el desarrollo de la unidad.

Han transcurrido más de cinco años desde la aprobación del plan general, habiéndose desarrollado únicamente 1 de las 28 unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y ninguno de los 8 sectores de suelo urbanizable. Se plantea por lo tanto, una modificación que, dentro de lo establecido por el art. 9 del PGOU y dando respuesta al mismo, dote de flexibilidad a la gestión urbanística tanto de unidades de ejecución como de sectores. La modificación consiste en establecer en las diferentes fichas de unidades y sectores como sistema de actuación la compensación y cooperación. Se amplía así las posibilidades de gestión y de desarrollo urbanístico de amplias zonas del municipio.

Por otra parte, la inclusión de otro sistema de actuación en las fichas de sectores y unidades resuelve la contradicción existente entre las mismas y el Art. 9 del propio PGOU.

## **4 EVALUACIÓN AMBIENTAL E INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

La exigencia de evaluación ambiental de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística está regulada en los artículos 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 3 y 4 Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de determinados planes y programas en el medio ambiente; y 11 y siguientes de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

La modificación planteada no se encuentra dentro de las determinaciones del anexo I de la Ley Ambiental. Por ello, la presente modificación no debe someterse a ningún procedimiento de evaluación ambiental.

Por otra parte, el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, dispone que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La presente modificación no supone incorporar nuevo suelo al proceso de urbanización, ni la reforma o renovación de la urbanización ni la realización de una actuación de dotación, ya que se trata de una mera modificación de las Ordenanzas y, por ello, no resulta exigible la inclusión de un informe o memoria de sostenibilidad.

## **5 EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO**

La modificación planteada no supone ningún efecto añadido sobre el territorio, ya que las modificaciones que se plantean, ya establecidos por el Plan General, no suponen incremento de efectos adversos sobre el medio, ni en cantidad ni en clase. Debe destacarse que la modificación no afecta a superficies, densidades o edificabilidad.

## **6 TRAMITACIÓN**

De acuerdo con el artículo 78.2 LUA, las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes. Dicho procedimiento está regulado en el artículo 57 LUA y comprende los siguientes trámites:

- Aprobación inicial por el Alcalde, dando cuenta al Ayuntamiento Pleno.
- Sometimiento simultáneo a informe de los órganos sectoriales competentes y a información pública, por el plazo mínimo de un mes.
- Remisión del expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo para la emisión de informe que será vinculante, en caso de ser desfavorable.
- Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno.



## 7 NUEVOS CONTENIDOS EN EL PGOU MODIFICADO

### 7.1. NORMAS MODIFICADAS

El Art. 79.3, donde dice:

*En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:*

PB	5.00 m. / naves 7,5 m.
PB+1 y PB+1+1/2	7.50 m.
PB+2 y PB+2+1/2	10,50 m.

Queda redactado de la siguiente forma:

*En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cara inferior del forjado-techo de la última planta del siguiente cuadro:*

PB	5.00 m. / naves 7,5 m.
PB+1 y PB+1+1/2	9,00 m.
PB+2 y PB+2+1/2	12,00 m.

El Art. 25, en las fichas de las Unidades de Ejecución, donde dice:

*SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN Si se demuestra la dificultad de la ejecución, el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) podrá proceder a su subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios, pudiendo en su caso y motivadamente, determinar el cambio del Sistema previsto.*

Queda redactado de la siguiente forma:

*SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN. Si se demuestra la dificultad de la ejecución, el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) podrá proceder a su subdivisión, siguiendo los trámites reglamentarios, pudiendo en su caso y motivadamente, determinar el cambio del Sistema previsto.*

El Art. 30, en las fichas de los Sectores, donde dice:

*Sistema de actuación: Compensación*

Queda redactado de la siguiente forma:

*Sistema de actuación: Compensación o cooperación.*

En Zaragoza a 28 de agosto de 2014

Consta la firma

xxxxxxxxxxxxx , arquitecto.