

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

# 100

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 29 NOV. 2013  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

RECINTO DE LA EXPOSICIÓN INTERNACIONAL DE 2008

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
NOVIEMBRE DE 2013

7 NOV. 2013

(B+V+SETUR)



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

MODIF. AISLADA Nº 100 - RECINTO EXPO-RANILLAS  
EJEMPLAR "E"

08/11/2013

TOMO 1/1

MOD AISL 100 - NOVIEMBRE 2013 - B

Expediente: 198861/2013 C-5



# MODIFICACIÓN 100 MEMORIA JUSTIFICATIVA

## INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, para perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces y evitando interpretaciones ambiguas o contradictorias, o para recoger nuevos criterios de la Corporación.

Por acuerdo plenario de 30 de septiembre de 2005, se aprobó, a instancia de la sociedad estatal Zaragoza Expoagua, S.A., la modificación aislada número 16 del plan general, que calificó como suelo urbano no consolidado (G91/3) el ámbito previsto para la celebración de la exposición internacional del año 2008 y modificó la calificación del suelo de una porción mayor de terreno en el meandro de Ranillas (expediente 0652011/2005). El 30 de marzo de 2007 se aprobó definitivamente la modificación 32 del plan general, presentada por la misma sociedad, que supuso ciertos cambios en la ordenación del área G91/3 (expediente 799941/2006). Todavía el 26 de marzo de 2010 fue aprobada la modificación aislada número 52 del plan general, también instada por la sociedad Expoagua Zaragoza 2008 (expediente 1306098/2008).

Las sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Primera) el día 21 de diciembre de 2012 (recursos 523/2005 y 223/2007), a propósito de sendos recursos interpuestos contra el Ayuntamiento de Zaragoza y la sociedad Expoagua Zaragoza 2008, S.L., declararon no conformes a derecho las modificaciones aisladas 16 y 32 del plan general, por clasificar el área G93/1 como urbano no consolidado cuando, se entendió, debería haberse clasificado como urbanizable.

## ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN 100 DEL PLAN GENERAL

En el ámbito formado por el meandro de Ranillas y su entorno próximo se tramitaron diversas modificaciones de la revisión del plan general de ordenación urbana aprobada en 2001, a fin de posibilitar la celebración de la exposición internacional de Zaragoza de 2008 y la posterior utilización de los edificios construidos para ese acontecimiento.

## MODIFICACIÓN 16 DEL PLAN GENERAL

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001 (texto refundido aprobado el 13 de diciembre de 2002) calificó como suelo no urbanizable especial de transición al tramo urbano del Ebro el ámbito de lo que en el futuro sería recinto de la exposición internacional «Agua y desarrollo sostenible», que se celebró en el verano de 2008; calificó igualmente como suelo no urbanizable especial de protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras la futura ronda Norte o del Rabal y sus márgenes, como suelo no urbanizable especial de protección de sotos y riberas el borde del meandro hacia el Ebro, y como suelo no urbanizable especial de protección de los espacios naturales de interés los terrenos comprendidos entre el futuro recinto de la Expo y la ronda Norte, y los sotos.

Con el fin de acomodar la calificación del suelo a los requisitos de la muestra y del período posterior a su clausura, la modificación aislada número 16 del plan general, aprobada el 30 de septiembre de 2005 (expediente 0652011/2005), introdujo los siguientes cambios en esta zonificación:

1. Ajustó el suelo calificado por la revisión el plan general de 2001 como suelo no urbanizable especial, en su modalidad de sotos y riberas, ampliándolo en las zonas de mayor valor natural y recortándolo en la zona norte, más alejada del interior del meandro.
2. Calificó además la parte del suelo calificado como SNU EN (SR) interior a la ronda del Rabal como sistema general urbano de espacios libres.
3. Calificó como sistema general de comunicaciones la ronda del Rabal, antes suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
4. Calificó como sistema general no urbanizable de espacios libres, en la nueva modalidad de *parque natural*, el suelo del meandro mayoritariamente calificado por el plan del 2001 como no urbanizable especial de protección de los espacios naturales de interés, que ocupaba los tres cuartos exteriores a la ronda del Rabal. Además del suelo interior al meandro, se dio igual calificación a una porción comprendida en la margen derecha del Ebro, entre el cauce del meandro, la penetración del tercer cinturón por el puente del Tercer Milenio y el área de convenio AC44 (actual G44/2). Complementariamente, se añadió un nuevo apartado 7º al artículo 8.2.7 de las normas del plan general, donde se reguló esa nueva modalidad de espacios libres públicos.
5. Se previó un nuevo puente sobre el Ebro, de acuerdo con el proyecto del llamado *pabellón-puente*. Complementariamente, se añadió un nuevo apartado 8º al artículo 8.2.1 de las normas del plan general, sobre el sistema viario, para permitir la creación de ese nuevo puente, cuya estructura debería incorporar una superficie cerrada susceptible de usos culturales públicos.
6. Se calificó el futuro recinto de la Expo 2008 como suelo urbano no consolidado, en su modalidad de zona G (G93/1). En su mayor parte, este ámbito correspondía al calificado por el plan general vigente como suelo no urbanizable especial de transición al tramo urbano del Ebro. Como corres-

ponde a las zonas G, la ordenación pormenorizada de este ámbito de suelo urbano no consolidado fue incorporada al plan general, si bien con el rango normativo propio de los planes especiales. Por sus contenidos funcionales y de aprovechamiento, la ordenación pormenorizada de la zona G fue planteada más en función de la llamada *Postexpo* que de la propia Expo, aunque, como es natural, la configuración volumétrica se atuviera a los requisitos de este acontecimiento. Así, salvo el viario, las zonas verdes y tres parcelas de equipamientos y servicios públicos, siempre de carácter local, se atribuyó al suelo una calificación pormenorizada A2/4, un grado que correspondía a usos lucrativos distintos de la vivienda; en la memoria de la modificación se mencionaba el futuro emplazamiento en esta zona de oficinas, hoteles y comercios.

Como consecuencia de la modificación 16, en su ámbito el suelo no urbanizable especial de sotos y riberas pasó de 776.882 m<sup>2</sup> a 437.698 m<sup>2</sup>; desaparecieron los 617.216 m<sup>2</sup> de espacios naturales de interés, los 446.806 m<sup>2</sup> de transición al tramo urbano del Ebro y los 93.642 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable de protección de comunicaciones e infraestructuras; y se crearon *ex novo*, por último, 118.966 m<sup>2</sup> de suelo de sistema general urbano de comunicaciones, 76.426 de sistema general urbano de zonas verdes y espacios libres públicos, y 903.141 de sistema general no urbanizable de espacios libres públicos.

El sistema general de zonas verdes afectado por la modificación 16 quedó compuesto por las siguientes parcelas:

- Parcela SGU/ZV(PU)93.05 (parque de ribera EXPO): 61.921'00 m<sup>2</sup>
- Parcela SGNU/ZV(PU)93.06 (parque meandro Ranillas): 660.100'00 m<sup>2</sup>
- Parcela SGU/ZV(PU)93.07 (parque de ribera Almozara): 14.505'00 m<sup>2</sup>
- Parcela SGNU/ZV(PU)93.08 (parque natural Almozara): 240.041'00 m<sup>2</sup>

Además se delimitó el área G93/1, de 416.402 m<sup>2</sup> de superficie, que quedó dividida en las siguientes zonas:

- Sistema local de equipamientos y servicios: 55.503 m<sup>2</sup> (13'33%)
  - Parcela SP (PU) 93.01: 31.078 m<sup>2</sup>
  - Parcela EC (PU) 93.02 (Torre del Agua): 4.881 m<sup>2</sup>
  - Parcela EC (PU) 93.03 (Palacio de Congresos): 19.544 m<sup>2</sup>
- Sistema local viario: 88.708 m<sup>2</sup> (21'30%)
  - Calles: 5.690 m<sup>2</sup>
  - Estacionamiento: 83.018 m<sup>2</sup>
- Sistema local de zonas verdes [(ZV(PU) 93.04]: 55.719 m<sup>2</sup> (13'38%)
- Suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo: 216.472 m<sup>2</sup> (51'99%)
  - Parcela (a): 164.656 m<sup>2</sup>
  - Parcela (b): 7.897 m<sup>2</sup>
  - Parcela (c): 15.704 m<sup>2</sup>
  - Parcela (d): 28.215 m<sup>2</sup>

La edificabilidad lucrativa se fijó en 204.000 m<sup>2</sup>t, distribuidos entre las cuatro parcelas a, b, c y d, y la altura máxima de las parcelas A2/4 en cinco plantas (B+4). Esto implicaba un aprovechamiento medio, igual a la edificabilidad real, de 0'4899 m<sup>2</sup>t<sub>r</sub>/m<sup>2</sup>s.

Como se ha adelantado, además de los planos de ordenación del plan general y de la ficha de la nueva área de intervención G91/3, para incorporar al anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, la modificación 16 modificó el articulado de las normas del plan general, del siguiente modo:

A) Se añadió al artículo 8.2.1 un nuevo apartado 8º con la siguiente redacción:

*«8. El puente grafiado en los planos aguas abajo del puente del Tercer Milenio, y que forma parte del recinto de la Exposición Internacional Zaragoza 2008, podrá incorporar construcciones con una superficie cerrada destinada a usos culturales y complementarios de carácter público, ya sea en el propio tablero del puente, o en los extremos del puente, en ambas márgenes o en un único extremo, con una superficie máxima de 7.000 m<sup>2</sup>. Estas construcciones deberán garantizar en todo caso el paso peatonal, de bicicletas o de vehículos de servicio entre las dos márgenes. Dichas construcciones podrán ubicarse en el ámbito del puente señalado en los planos de ordenación del plan general, que conecta la margen izquierda del Ebro, en la que se ubica la EXPO, con la zona de la Almozara. Para la ejecución de las referidas construcciones serán precisos todos los controles y autorizaciones sectoriales de las administraciones competentes en la materia.»*

B) Se añadió al artículo 8.2.7 dos nuevos apartados 7º y 8º:

*«7. Zona verde (parque natural)*

*»El plan general de ordenación urbana identifica determinados ámbitos de zonas verdes del espacio suburbano cuyas características específicas, por su colindancia con áreas de elevado valor medioambiental, hacen necesario establecer medidas adicionales de protección del medio ambiente.*

*»Estos espacios se calificarán como zonas verdes de parque natural, identificándose en la documentación gráfica del plan general de ordenación urbana con el código ZV (PN).*

*»El régimen de usos y edificaciones autorizadas será el mismo que para el resto de los suelos calificados como sistema general de zona verde del plan general de ordenación urbana. Sin embargo, los proyectos de urbanización de estos ámbitos estarán sujetos al trámite de evaluación de impacto ambiental del órgano competente, con el objeto de garantizar la no afección a los valores medioambientales de los espacios de su entorno, así como la adopción de las medidas correctoras que resultasen necesarias.»*

*«8. Zonas de protección adicional.*

*»El plan general de ordenación urbana identifica algunos espacios calificados como sistema general de zona verde, y clasificados como suelo no urbanizable, con una trama de rayas en los planos de clasificación del suelo.*

*»A los efectos de regulación de usos, en esos ámbitos será de aplicación lo regulado en el artículo 6.3.15 de las presentes normas urbanísticas, «Condiciones específicas de protección de sotos, galachos y riberas; cauces y canales de crecida; otros espacios naturales de interés, LICs y ZEPAs».*

*»En algunas zonas de estos ámbitos de las referidas superficies rayadas, en las que a la categoría de suelo no urbanizable establecida por el plan general, se superpongan condicionantes derivados de la inclusión de los terrenos en el ámbito del plan de ordenación de los recursos naturales de los sotos y galachos del Ebro, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas.»*

Como se ha dicho, la modificación 16 del plan general determinó su ejecución por el sistema de expropiación. Antes ya de su aprobación y por razones de urgencia, el Ayuntamiento de Zaragoza procedió a la adquisición de aquellas fincas afectadas por ese documento e incluidas en el meandro de Ranillas donde pudo alcanzarse un acuerdo con los propietarios, con precios diferentes según se tratara de suelo incluido en el futuro recinto Expo (futuro suelo urbano no consolidado, área G93/1), zona de «plazas temáticas» entre el límite sur del recinto y el río o ronda del Rabal (futuros sistemas generales urbanos de zonas verdes y de comunicaciones), casos en los que se pagó a razón de 72'12 €/m<sup>2</sup>, o suelo destinado a «parque metropolitano del Agua» (futuro sistema general no urbanizable de zonas verdes con porciones, en el borde, que se mantuvieron como no urbanizable especial), donde se pagaron 57'10 €/m<sup>2</sup>. Las fincas donde no pudo lograrse acuerdo con la propiedad fueron objeto de expropiación forzosa después de aprobada la modificación 16.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza declaró el 30 de marzo de 2006 la *innecesariedad* de reparcelación para el ámbito de gestión G93/1, conforme a lo dispuesto por el artículo 124.3 de la ley urbanística de Aragón 5/1999, *«toda vez que no se ha procedido a liberación alguna de terrenos integrados en la citada área de intervención, a los efectos de la expropiación que impone el sistema previsto en ella en la modificación puntual del plan general número 16»* (expediente 327690/2006). Consecuentemente, se redactó un «Documento de formalización de innecesariedad de reparcelación» que fue aprobado por la Junta de Gobierno Local el 24 de mayo de 2007, utilizado para la inscripción de las fincas resultantes de la ordenación en el Registro de la Propiedad.

## **MODIFICACIÓN 32 DEL PLAN GENERAL**

En el pleno del 30 de marzo de 2007, se aprobó definitivamente la modificación 32 del plan general (expediente 799941/2006), referida a la ordenación detallada del área G93/1 y de las zonas verdes del meandro de Ranillas, y motivada por la adecuación de varios aspectos de la modificación aislada 16 a la definición posterior del programa funcional de las edificaciones de la Expo, a sus nuevas exigencias formales y a los requisitos de quienes habían de ser sus titulares finales. Se modificaron los límites del área de intervención G93/1, ajustándolos a la configuración geométrica que los diferentes espacios habían adquirido en el transcurso de los trabajos, aunque manteniendo su superficie total de 416.402 m<sup>2</sup>. Cambió también ligeramente la delimitación del área de intervención G93/1.

Como consecuencia, la ordenación pormenorizada del área pasó a tener el siguiente desglose de superficies:

- Sistema local de equipamientos y servicios:
  - Públicos: 35.202'86 m<sup>2</sup> (8'45%)
    - Parcela SP (PU) 93.01 (Oficinas Expo): 7.602'79 m<sup>2</sup>
    - Parcela EC (PU) 93.02 (Pabellón de Aragón): 4.669'00 m<sup>2</sup>
    - Parcela EC (PU) 93.03 (Palacio de Congresos): 12.084'67 m<sup>2</sup>
    - Parcela ED (PU) 93.06: 6.669'47 m<sup>2</sup>
    - Parcela SP (PU) 93.07: 1.800'00 m<sup>2</sup>
    - Parcela ER (PU) 93.08: 2.376'93 m<sup>2</sup>
  - Privados: 11.282'02 m<sup>2</sup> (2'71%)
    - Parcela EC (PV) 93.04 (Pabellón de España): 4.982'02 m<sup>2</sup>
    - Parcela EC (PV) 93.05 (Acuario fluvial): 6.300'00 m<sup>2</sup>
- Sistema local viario: 160.426'21 m<sup>2</sup> (38'53%)
- Sistema local de zonas verdes: 60.658'09 m<sup>2</sup> (14'57%)
- Suelo con aprovechamiento terciario lucrativo: 148.832'84 m<sup>2</sup> (35'74%)
  - Parcela (a): 111.814'31 m<sup>2</sup>
  - Parcela (b): 2.449'00 m<sup>2</sup>
  - Parcela (c): 14.434'38 m<sup>2</sup>
  - Parcela (d): 15.658'82 m<sup>2</sup>
  - Parcela (e) (Torre del Agua): 4.476'33 m<sup>2</sup>

La parcela de la Torre del Agua, destinada a equipamiento cultural público (93.02) en la modificación aislada MA 16, se destinó a usos terciarios lucrativos (parcela e) en esta modificación. Como consecuencia de ella, las superficies edificables en el ámbito ordenado quedaron así:

- Sistema local de equipamientos y servicios:
  - Públicos: 46.484'88 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela SP (PU) 93.01 (Oficinas Expo): 7.602'79 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PU) 93.02 (Pabellón de Aragón): 9.338'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PU) 93.03 (Palacio de Congresos): 19.335'47 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ED (PU) 93.06: 11.617'57 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela SP (PU) 93.07: 3.600'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PU) 93.08: 2.376'93 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Privados: 14.271'23 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PV) 93.04 (Pabellón de España): 7.971'23 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PV) 93.05 (Acuario fluvial): 6.300'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Suelo con aprovechamiento terciario lucrativo: 221.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (a): 164.200'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (b): 7.800'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (c): 20.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (d): 12.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (e) (Torre del Agua): 17.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>

En la nueva ordenación se estableció una altura máxima de cinco plantas (B+4; 25 m.) para las parcelas de equipamiento 93.01, 93.06 y 93.07, y de dos plantas (B+1; 12 m.) para la 93.08; en todo lo demás, la regulación de los equipamientos se atenía a lo establecido en el título VIII de las normas del plan general. Las parcelas terciarias privadas fueron calificadas como A2/4 y se determinó que la (c) podría ser segregada, con una parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Como la modificación 32 aumentó la edificabilidad lucrativa total y mantuvo la superficie del área de intervención, el aprovechamiento medio, igual a la edificabilidad real, aumentó también, pasando de 0'4899 m<sup>2</sup>t<sub>r</sub>/m<sup>2</sup>s en la MA 16, a 0,5650 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s en este proyecto.

Además, la modificación 32 separó de la zona verde de sistema general denominada «*parque metropolitano del agua*» las tres parcelas calificadas como sistema general de equipamientos y servicios, en su modalidad de infraestructuras, SI (PU) 93.16 (875'00 m<sup>2</sup>; 625'00 m<sup>2</sup> t), SI (PU) 93.17 (2.205'00 m<sup>2</sup>; 3.000'00 m<sup>2</sup> t) y SI (PU) 93.18 (1.950'00 m<sup>2</sup>; 3.000'00 m<sup>2</sup> t).

Aparte de los planos de ordenación del plan general y de la ficha modificada del área de intervención G91/3, del anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, la modificación 32 añadió a las normas del plan general un nuevo artículo 8.2.18, «*Parcelación de equipamientos*», con el siguiente contenido:

*«El Ayuntamiento podrá autorizar la división de las parcelas de equipamiento en porciones de superficie no menor de 500 m<sup>2</sup> ni de la parcela mínima que resulte aplicable en función del uso, de acuerdo con la normativa sectorial vigente o con la estimación que realice el Ayuntamiento.»*

*»Para ello, se formulará un estudio de detalle en el que se acredite la necesidad de la división para posibilitar la ejecución de los equipamientos establecidos por el planeamiento, así como el cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística en las parcelas resultantes.»*

## **MODIFICACIÓN 52 DEL PLAN GENERAL**

El 26 de marzo de 2010 fue aprobada la modificación aislada número 52 del plan general (expediente 1306098/2008), tramitada, a diferencia de las dos anteriores, en la Oficina de Tramitación de Proyectos Expo y no en la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de la Gerencia Municipal de Urbanismo. Según su memoria, con ella se quería «*recoger adecuadamente en el documento de planeamiento urbanístico de la ciudad, determinadas cuestiones que han surgido en el transcurso de las obras de edificación y urbanización y deben ser recogidas adecuadamente en la ordenación urbanística vigente para mejorar y favorecer la gestión urbanística y el desarrollo de las actividades que han de desarrollarse en el futuro en el ámbito del área G93/1*».

Estas modificaciones, a las que se calificaba de «*pequeños ajustes*» de «*especial relevancia*», eran las siguientes:

1. Ajustes en la delimitación del área de intervención G93/1 en su lindero con el «*sistema general "Pabellón-puente"*», para dejar fuera los muros de

- contención del sótano de esta estructura, de forma que su superficie pasó de 416.402 a 416.232'12 m<sup>2</sup>.
2. Reordenación de usos en tres parcelas de propiedad municipal situadas en el llamado «*Bulevar de Ranillas*», al norte del área G93/1:
    - La parcela de equipamiento ER(PU)93.01, con 7.602'79 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de superficie edificable, pasó a ser una parcela (f) de uso lucrativo (A2/4), con 6.631'93 m<sup>2</sup> de superficie y 6.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de edificabilidad.
    - La parcela ED(PU)93.06, con 6.669'47 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de superficie edificable, pasó a ser parcela (g) de uso lucrativo (A2/4), con una superficie de 6.165'48 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 8.583'37 m<sup>2</sup><sub>t</sub>. Se trazó un área de movimiento sobre rasante de 60 por 60 metros y se estableció como altura máxima seis plantas (B+5) en la zona posterior de la parcela y una planta (B) en la parte delantera.
    - La parcela (c) de usos lucrativos (A2/4), con 14.434'48 m<sup>2</sup> de superficie y 20.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de edificabilidad, fue sustituida por una parcela de equipamiento de reserva ER(PU)93.01 de 11.002'69 m<sup>2</sup> de superficie y 16.724'09 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de edificabilidad, y una nueva parcela (c) calificada como A2/4 de 3.564'53 m<sup>2</sup> de superficie y 6.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de edificabilidad, que debería ordenarse mediante un volumen de 60 metros de longitud y 20 de anchura, dispuesto con traza paralela al de la parcela (b), y con una altura máxima de seis plantas (B+5). La ordenación de la parcela ER(PU)93.01 debería hacerse mediante un estudio de detalle.
  3. Delimitación de una nueva parcela de equipamiento ER(PU)93.24 en el terreno donde se construyó la estación de llegada de la telecabina de Aramón (en 2013 en desuso), con una superficie de 1.697'73 m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 2.580'55 m<sup>2</sup><sub>t</sub>.
  4. Diversos ajustes en la delimitación o el destino de las parcelas del área G93/1 (a) (Parque ZExpoempresarial), (e) (Torre del Agua), ER(PU)93.02 (Pabellón de Aragón), EC(PU)93-03 (Palacio de Congresos), ER(PV) 93.04 (Pabellón de España), EC (PV) 93.05 (Acuario fluvial), y zonas verdes y viales del sistema local. (En la memoria se indicaban claves de uso de los equipamientos 93.02 y 93.04 que no coincidían con los indicados en el anejo IV de las normas y publicados en el boletín; de acuerdo con los criterios de interpretación de las normas en caso de contradicción, en esta modificación 100 se consideran en todos los casos los grupos de uso del anejo de las normas y la publicación; puesto que los dos equipamientos citados eran culturales de origen y fueron edificadas con construcciones singulares, se opta en esta modificación por no limitar la altura, de acuerdo por lo demás con la normativa general de equipamientos del plan general de Zaragoza.)
  5. Modificación de la superficie edificable de la parcela de uso terciario lucrativo (e) (Torre del Agua), que pasó de 17.000 a 20.000 m<sup>2</sup><sub>t</sub>.
  6. Modificación del régimen especial del «*sistema general "Pabellón Puente"*», para calificarlo como equipamiento privado. El sistema así delimitado tenía una superficie de 8.249'78 m<sup>2</sup> y se completaba en sus dos extremos con dos «*áreas de influencia*» de 680'30 y 2.057'85 m<sup>2</sup> situadas dentro del

sistema general viario, donde se preveía la implantación de ciertas construcciones y actividades culturales y recreativas vinculadas al pabellón.

7. Ajustes en el régimen de usos de la zona verde «*parque natural*» y, complementariamente, delimitación de lo que se llamó un «*área de actividades complementarias*» dentro del «*parque del Agua “Luis Buñuel”*» ZV93.20.

Fruto de estas modificaciones fueron las siguientes superficies modificadas de las distintas zonas y parcelas en que quedaba dividida el área G93/1:

- Sistema local de equipamientos y servicios:
  - Públicos: 37.643'42 m<sup>2</sup> (9'04%)
    - Parcela ER (PU) 93.01 (Equipamiento PMA): 11.197'11 m<sup>2</sup>
    - Parcela ER (PU) 93.02 (Pabellón de Aragón): 5.407'45 m<sup>2</sup>
    - Parcela EC (PU) 93.03 (Palacio de Congresos): 15.164'20 m<sup>2</sup>
    - Parcela SP (PU) 93.07 (Comisaría): 1.800'00 m<sup>2</sup>
    - Parcela ER (PU) 93.08 (locales acueducto): 2.376'93 m<sup>2</sup>
    - Parcela ER (PU) 93.24 (Telecabina): 1.697'73 m<sup>2</sup>
  - Privados: 11.662'92 m<sup>2</sup> (2'80%)
    - Parcela ER (PV) 93.04 (Pabellón de España): 4.982'02 m<sup>2</sup>
    - Parcela EC (PV) 93.05 (Acuario fluvial): 6.680'90 m<sup>2</sup>
- Sistema local viario: 146.585'72 m<sup>2</sup> (35'22%)
- Sistema local de zonas verdes: 69.357'74 Bm<sup>2</sup> (16'66%)
- Suelo con aprovechamiento terciario lucrativo: 150.982'32 m<sup>2</sup> (36'27%)
  - Parcela (a) (Zempresarial): 111.814'31 m<sup>2</sup>
  - Parcela (b) (Aparthotel): 2.571'94 m<sup>2</sup>
  - Parcela (c): 3.564'53 m<sup>2</sup>
  - Parcela (d) (Hotel Hiberus): 15.658'82 m<sup>2</sup>
  - Parcela (e) (Torre del Agua): 4.475'31 m<sup>2</sup>
  - Parcela (f): 6.631'93 m<sup>2</sup>
  - Parcela (g): 6.165'48 m<sup>2</sup>

Y tras la modificación 52, última en el ámbito de la actual modificación del plan general, quedaron así las superficies edificables en el ámbito ordenado:

- Sistema local de equipamientos y servicios:
  - Públicos: 53.955'04 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ER (PU) 93.01 (Equipamiento PMA): 16.724'09 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ER (PU) 93.02 (Pabellón de Aragón): 9.338'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela EC (PU) 93.03 (Palacio de Congresos): 19.335'47 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela SP (PU) 93.07 (Comisaría): 3.600'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ER (PU) 93.08 (locales acueducto): 2.376'93 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ER (PU) 93.24 (Telecabina): 2.580'55 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Privados: 14.271'23 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
    - Parcela ER (PV) 93.04 (Pabellón de España): 7.971'23 m<sup>2</sup><sub>t</sub>

- Parcela EC (PV) 93.05 (Acuario fluvial): 6.300'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
- Suelo con aprovechamiento terciario lucrativo: 224.583'37 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (a) (Zempresarial): 164.200'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (b) (Aparthotel): 7.800'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (c): 6.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (d) (Hotel Hiberus): 12.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (e) (Torre del Agua): 20.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (f): 6.000'00 m<sup>2</sup><sub>t</sub>
  - Parcela (g): 8.583'37 m<sup>2</sup><sub>t</sub>

En la nueva ordenación se estableció una altura máxima de cinco plantas (B+4; 25 m.) para todas las parcelas de equipamiento, salvo las denominadas 93.01 (B+2; 16 m.), 93.07 (B+4; 25 m.), 93.08 (B+1; 12 m.) y 93.24 (B+2; 14 m.), y todas las de uso cultural (93.02, 93.03, 93.04 y 93.05), sin limitaciones de altura.

Como consecuencia de la modificación aislada 52, la superficie edificable lucrativa del área G93/1 pasó de 235.271'23 m<sup>2</sup><sub>t</sub> a 238.854'60, con la consiguiente elevación del aprovechamiento medio de 0,5650 a 0'5739 m<sup>2</sup><sub>t</sub>/m<sup>2</sup>s.

De ese modo, el sistema general de zonas verdes afectado por la modificación 52 quedaba compuesto por las siguientes parcelas:

- Parcela SGU/ZV(PU)93.19 (parque de ribera EXPO): 63.656'92 m<sup>2</sup>
- Parcela SGNU/ZV(PU)93.20 (parque meandro Ranillas): 664.201'00 m<sup>2</sup>
- Parcela SGU/ZV(PU)93.21 (parque de ribera Almozara): 17.922'91 m<sup>2</sup>
- Parcela SGNU/ZV(PU)93.22 (parque natural Almozara): 240.761'85 m<sup>2</sup>

Lo que suponía un total de 986.542'68 m<sup>2</sup> de sistema general de zonas verdes, de los que 727.857'92 m<sup>2</sup> estaban en el interior del meandro de Ranillas (92.19 y 92.20) y 258.684'76 m<sup>2</sup> en la Almozara (92.21 y 92.22); por otro lado, 81.579'83 m<sup>2</sup> fueron clasificados como sistema general urbano (92.19 y 92.21) y 904.962'85 m<sup>2</sup> como sistema general no urbanizable (92.20 y 92.22). Como se dirá en su momento, la sentencia 147 de 2012 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (sección Primera) falló que el llamado «Triángulo de La Almozara», equivalente a la parcela ZV(PU)93.22, debía ser clasificado como sistema general urbanizable.

Además de los planos de ordenación del plan general y de la ficha modificada del área de intervención G91/3, perteneciente al anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, la modificación 52 modificó las normas del plan general del siguiente modo:

A) Se modificó el apartado 7º del artículo 8.2.7, introducido en la modificación 16, para dar lugar a la siguiente redacción:

*«El plan general de ordenación urbana identifica determinados ámbitos de zonas verdes del espacio suburbano cuyas características específicas, por su colindancia con áreas de elevado valor medioambiental, hacen necesario establecer medidas adicionales de protección del medio ambiente.»*

*»Estos espacios se calificarán como zonas verdes de parque natural, identificándose en la documentación gráfica del plan general de ordenación urbana con el código ZV (PN).*

*»El régimen de usos y edificaciones autorizadas será el mismo que para el resto de los suelos calificados como sistema general de zona verde del plan general de ordenación urbana, si bien el plan general podrá delimitar “áreas de actividades complementarias” en el interior de aquellas parcelas ZV-PN que tengan una gran extensión, con una superficie superior a 50 hectáreas, y en localizaciones colindantes con áreas urbanas de gran centralidad. En estas áreas los usos admitidos podrán, además de los previstos para las zonas verdes en el plan general, ampliarse a actividades tales como espacios escénicos para el desarrollo de actuaciones musicales o teatrales, ya sean abiertos o cerrados, espacios de ocio y recreo infantil o juvenil, guarderías infantiles, centros termales o terapéuticos, y/o centros de jardinería, y siempre que estas actividades se desarrollen en régimen de concesión administrativa al servicio de los usuarios de la zona verde.*

*»Los proyectos de urbanización de estos ámbitos estarán sujetos al trámite de evaluación de impacto ambiental del órgano competente, con el objeto de garantizar la no afección a los valores medioambientales de los espacios de su entorno, así como la adopción de las medidas correctoras que resultasen necesarias.»*

B) Se suprimió el apartado 8º del artículo 8.2.1 añadido en la modificación 16.

C) Se añadió un nuevo apartado 3º al artículo 8.1.2, con el siguiente contenido:

*«3. El sistema “Pabellón-puente” responde, por su singularidad constructiva y posición en la estructura urbanística, a una doble condición de sistema de equipamientos y servicios públicos y de sistema de infraestructura de comunicaciones.»*

D) Se añadió en el capítulo 8.2 del título VIII una nueva sección sexta, «Sistema “Pabellón-puente”, formada por un solo artículo 8.2.20, con el mismo título y el siguiente contenido:

*«1. El sistema “Pabellón-puente” comprende los terrenos calificados como tales en el plano de calificación y regulación del suelo del plan general. Su delimitación corresponde con la del Pabellón-puente de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, diseñado por el equipo Zaha Hadid/Ove Arup, y construido por la sociedad pública Expoagua 2008, S.A. como puerta de acceso al recinto de la exposición y como espacio contenedor de la exposición “Agua recurso único”. El sistema “Pabellón-puente” tiene una superficie calificada en planta de 8.249’78 metros cuadrados.*

*»2. Se trata de una construcción-infraestructura de naturaleza privada que participa de las características y condiciones de dos categorías de sistemas:*

- Por un lado, corresponde a un sistema de equipamientos y servicios públicos, por cuanto integra un espacio que alberga actividades de carácter cultural y recreativo.*

- *Por otro lado, actúa como una infraestructura de comunicaciones, por cuanto esta construcción se constituye en paso peatonal que conecta ambas orillas del río Ebro entre el bulevar de la Estación (margen derecha) y la plaza del Palacio de Congresos (margen izquierda), a cuyo fin se establece una servidumbre permanente de paso en los “pods” nº 2 y nº 4, sin perjuicio de que por razones de seguridad se autorice su cierre en horario nocturno, o cuando dejen de prestarse servicios al público en las instalaciones del Pabellón conforme a los distintos usos a los que se destine la edificación, debiendo en todo caso permanecer abierto desde las 8 h. a las 22 h.*

»3. *La superficie construida del Pabellón-puente podrá desarrollarse en varios niveles, y el volumen edificado queda definido y limitado por las envolventes de los cuatro “pods” que componen el edificio.*

»4. *Regulación de usos:*

4.1. *Uso principal:*

*El uso principal en el ámbito calificado como sistema Pabellón-puente es el uso cultural. El puente tendrá una servidumbre de paso, sin perjuicio del cierre en horario nocturno o cuando dejen de prestarse servicios al público en las instalaciones del pabellón conforme a los distintos usos a los que se destine la edificación.*

4.2. *Usos compatibles:*

*Se admitirán, siempre que se garantice como uso dominante y principal el uso cultural, los siguientes usos, descritos en los artículos del capítulo 2.7 de las normas del plan general:*

- *Uso comercial (art. 2.7.9).*
- *Uso de oficinas (art. 2.7.10).*
- *Uso terciario recreativo (art. 2.7.11), acotado a establecimientos de hostelería.*
- *Uso de equipamiento (asistencial y bienestar social, cultural, espectáculos).*

4.3. *Usos en las rampas de acceso al puente:*

*Si bien las tres rampas del Pabellón-puente son espacios de circulación peatonal (compartida en su caso por vehículos de mantenimiento, limpieza, emergencias, etc.), podrán autorizarse usos vinculados a la actividad a desarrollar en el Pabellón-puente en los volúmenes edificados (“cubos”) construidos en la rampa del “pod 1”, y que formaban parte de la exposición “Agua recurso único” de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008 como construcciones auxiliares complementarias del Pabellón-puente. En estas construcciones únicamente podrán autorizarse actividades correspondientes al uso cultural (uso principal del edificio) o terciario recreativo.*

#### 4.4. Usos en las “áreas de influencia del SGU Pabellón-puente”:

*El plan general grafía dos zonas en los taludes ajardinados del Pabellón-puente situadas aguas arriba de los extremos del puente, en ambas márgenes, para posibilitar la implantación en un futuro de construcciones y actividades vinculadas al Pabellón-puente. En estas áreas únicamente podrán autorizarse actividades correspondientes al uso cultural (uso principal del edificio) o terciario recreativo.*

#### 4.5. Mantenimiento y conservación de zonas verdes y riberas:

*Cualquier actividad que se contemple en el Pabellón-puente o en las “áreas de influencia del SGU Pabellón-puente” será compatible con las necesarias labores de mantenimiento y conservación de zonas verdes y de ribera.*

#### »5. Ordenación volumétrica del puente, sus rampas y áreas de influencia:

*»Cualquier intervención en el interior, en las fachadas y en las rampas y taludes del Pabellón-puente requerirá la redacción de un proyecto arquitectónico y paisajístico, que respete la arquitectura del puente construido para la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008 y su entorno.*

*»Las intervenciones que se planteen en las áreas de influencia prestarán una especial atención a la integración volumétrica y estética con el propio puente, debiendo adoptar un criterio de integración, en una actuación arquitectónica unitaria y coherente, por lo que serán en cualquier caso intervenciones de reducidas dimensiones en volumen y altura, con una única planta sobre rasante y siendo el aprovechamiento urbanístico permitido en las dos áreas de influencia como máximo de 400 metros cuadrados de superficie edificada.*

*»Con carácter general previo a la redacción del proyecto arquitectónico, se redactará un anteproyecto de la intervención arquitectónica con perspectivas y recreación tridimensional de la intervención, que deberá servir para valorar la adecuación de la propuesta empleando criterios de percepción visual desde las rampas, desde el propio puente, desde las zonas de ribera en los estribos del puente, etc., y éste deberá ser adecuadamente informado y, en su caso, autorizado por el Ayuntamiento de Zaragoza y por la Confederación Hidrográfica del Ebro.*

*»Se garantizará que las nuevas construcciones a ubicar en las áreas de influencia no provoquen merma en la capacidad actual de la ciudad de defensa frente a las avenidas, y para ello, cualquier intervención deberá contar con un estudio hidráulico que garantice el cumplimiento de esta norma, y que ponga las medidas correctoras necesarias.»*

Es importante observar que cuando se redactó y aprobó la modificación 52 del plan general, cuyas determinaciones sustituyeron a las de las anteriores modificaciones 16 y 32, su ámbito ya estaba gestionado, urbanizado e incluso edificado, de manera que de acuerdo con la legislación urbanística vigente podía considerarse suelo urbano consolidado.

\* \* \*

La sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en dos sentencias de 21 de diciembre de 2012, estimó parcialmente los recursos contencioso-administrativos número 523/2005 y 223/2007, interpuestos, respectivamente, contra las modificaciones 16 y 32 de plan general, declarando que no eran conformes a derecho única y exclusivamente en lo relativo a la clasificación del ámbito del área de intervención G93/1 como suelo urbano en la categoría de no consolidado, manifestando el Tribunal que la clasificación precedente sería la de suelo urbanizable.

Los demás motivos del recurso fueron desestimados. En concreto, las sentencias admiten la incorporación a la urbanización del suelo antes calificado como no urbanizable de transición al tramo urbano del Ebro, la calificación del área como zona G, la determinación de la ejecución por el sistema de expropiación, la modificación del planeamiento a instancia de la sociedad estatal de derecho privado Expoagua Zaragoza y la ausencia de firma de los técnicos redactores del proyecto presentado por esta sociedad y de visado de su colegio profesional. En el caso de la modificación 32 se desestima además la ilegalidad de la determinación de rasantes y del aumento de edificabilidad en la parcela ocupada por la Torre del Agua.

Tras citar varias sentencias recientes del propio Tribunal Superior de Justicia de Aragón y del Tribunal Supremo, el fundamento jurídico octavo de las de 21 de diciembre de 2012 entiende que la clasificación de un suelo como urbano no responde a una facultad discrecional de la administración, sino reglada, *«pues ha de definirlo con base en la situación fáctica que ofrece la realidad en el momento de planificar»*. De ahí que para que un suelo sea clasificado como urbano hayan de concurrir todas las condiciones que exija la legislación urbanística en el momento de formarse el plan, lo que por un lado requiere *«la concurrencia de ciertas condiciones físicas tasadas (acceso rodado, energía eléctrica y suministro y evacuación de aguas, o áreas ya edificadas en determinada proporción»*; estas condiciones físicas han de ser tales que el terreno quede enclavado en la malla urbana, lo que supone la existencia de *«una urbanización básica constituida por unas vías perimetrales y unas redes de suministro de agua y energía eléctrica y de saneamiento de que puedan servirse los terrenos y que éstos, por su situación, no estén completamente desligados del entramado urbanístico ya existente»*.

Ambas sentencias consideran que no hubo *«justificación para calificar los terrenos como suelo urbano, que ya se ve no concuerda con la normativa autonómica (art. 13.a de la LUA), ni con la jurisprudencia de desarrollo, pues los terrenos no estaban dentro de la malla urbana, ni tenían los servicios requeridos. Sólo uno de los edificios –añade– era colindante con un vial. El resto era terreno rústico. Por tanto la clasificación como suelo urbano en atención a su integración en terreno anteriormente transformado no es correcta»*. En cuanto a la integración en un área urbana edificada en dos terceras partes, considerando como tal área la limitada por la carretera A2, las avenidas de los Pirineos, de Broto y de Ranillas y el parque del Agua, dice la sentencia que *«es claro que este ámbito para la determinación de este suelo urbano no es adecuado, ni respeta la normativa de aplicación. Estamos hablando de un ámbito que reúne prácticamente todo el barrio del Actur. Con esta forma de computar, cualquier*

ampliación de suelo podría clasificarse –ab initio- como suelo urbano, con tal de incluirla en un ámbito superior». En resumen:

«[...] de los datos obrantes en el procedimiento no puede inferirse que el terreno que se comprende en el Triángulo de la Almozara pueda clasificarse de suelo urbano consolidado, al requerirse que estuviera transformado, lo que no acaece en el caso de autos al no contar con el abastecimiento y evacuación de agua integradas en unas redes generales de suministro, lo que excluye que cumpla los requisitos que se recogen en el artículo 13.a) de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 de 25 de marzo (LARG 1999, 78). Tampoco concurren los requisitos previstos en el apartado b) para que pudiera clasificarse como suelo urbano no consolidado, pues para ello se requeriría que estuviera incluido en áreas consolidadas por la edificación, al menos en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior, y en el supuesto enjuiciado nos hallamos ante una gran extensión de suelo en el que fuera de alguna edificación o instalación aislada no hay ninguna otra edificación, sin que puedan computarse otros sectores para determinar el porcentaje de consolidación por la edificación claramente delimitados por formar unidades diferentes, debiendo rechazarse por ello que pueda otorgarse al mismo la clasificación de urbano.»

Por todo lo dicho, la sentencia concluye que procede estimar este motivo de impugnación y clasificar el suelo de la zona G93/1 como urbanizable, «lo cual hace estéril –se decía al final del fundamento jurídico octavo- la pretensión de exigir un instrumento intermedio de planeamiento». Éste es el único contenido de las modificaciones 16 y 32 por las que sus respectivas sentencias las han considerado disconformes a derecho.

Asimismo, a fecha de hoy se encuentra *sub iúdice* el recurso contencioso administrativo PO-201/2010, interpuesto contra la modificación aislada número 52 del plan general de Zaragoza ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

También ha de mencionarse aquí la sentencia 147/2012, dictada el 22 de marzo de 2012 por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, a la que se ha hecho referencia más arriba, que estimó parcialmente el recurso número 521/2005 y, apelando a la jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de clasificación del suelo, declaró la nulidad de la modificación aislada número 16 del plan general de Zaragoza «en cuanto a la clasificación de los suelos comprendidos dentro del triángulo de la Almozara (con los límites que se recogen en el fundamento de derecho segundo de esta resolución clasificados como sistema general de suelo no urbanizable) y acordando su clasificación como urbanizable rechazando el resto de las pretensiones de la demanda». Por tanto, el recurso sólo fue estimado en lo relativo a la zona verde ZV(PU)93.22.

De esta manera, los 986.542'68 m<sup>2</sup> de sistema general de zonas verdes definitivamente calificados por la modificación aislada 52 quedarían distribuidos en 81.579'83 m<sup>2</sup> de sistema general urbano (parcelas 93.19 y 93.21), 240.761'85 m<sup>2</sup> de sistema general urbanizable (93.22) y 664.201'00 m<sup>2</sup> de sistema general

no urbanizable (93.20). Se aprovecha esta modificación 100 del plan general para cambiar esa clasificación en los planos de clasificación y de calificación y regulación del suelo.

## **OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

Como se ha visto en el apartado anterior, tanto la modificación aislada del plan general 16 como la 32 han de considerarse no ajustadas a derecho en razón de haber considerado el suelo ordenado como urbano no consolidado, cuando según la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón debería haberse clasificado como urbanizable.

Lo mismo cabe decir de la sentencia que estimó parcialmente el recurso interpuesto contra la modificación aislada número 16 y dispuso la clasificación de los suelos comprendidos dentro del triángulo de la Almozara [ZV(PU)93.22] como sistema general urbanizable en lugar de no urbanizable.

Con la modificación propuesta se permite superar todas las dificultades derivadas de esta situación, teniendo en cuenta que en la fecha de la redacción de la modificación número 52, respecto de la que todavía no ha recaído sentencia y cuyo contenido debe ser considerado, el ámbito de la G93/1 (recinto de la Expo) estaba completamente urbanizado, contaba con todos los servicios urbanísticos y se integraba en la malla urbana, puesto que suponía una continuidad de los barrios de la Almozara y el Actur.

## **CONTENIDO MATERIAL DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 100 DEL PLAN GENERAL**

### **CATEGORÍA ATRIBUIDA AL SUELO URBANIZABLE**

La legislación urbanística vigente en el momento de la formación de las modificaciones de plan general 16 y 32, y también en el momento actual, considera las dos categorías de suelo urbanizable delimitado y no delimitado. Puesto que se trata de modificaciones –aquéllas y ésta- que clasifican nuevo suelo urbanizable que se añade al clasificado en la revisión del plan general de 2001, y de acuerdo con el mismo criterio empleado en todas las demás modificaciones, la categoría a considerar será la del suelo urbanizable no delimitado. En efecto, la inclusión en el delimitado implicaría una alteración a posteriori del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado del plan general y, en consecuencia, del derecho subjetivo de los propietarios de los cinco sectores que se calificaron en 2001 [SUZ(D)38/1, 38/2, 38/3, 55/1 y 57/1], lo que no sería admisible.

Así pues, en primer lugar, deberá comprobarse que los términos materiales en que se produjeron las modificaciones 16, 32 y 52 del plan general son compatibles con la clasificación del suelo como urbanizable no delimitado y su posterior desarrollo mediante un plan parcial.

## LÍMITE DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE

El artículo 7.3.4,1, de las normas del plan general determina que el aprovechamiento medio ponderado de los sectores que se delimiten sobre suelo urbanizable no delimitado no será superior al aprovechamiento medio de los suelos delimitados establecidos por el plan general ( $0'347 \text{ m}^2\text{t}_n/\text{m}^2$ ). Para calcularlo, se utilizarán los mismos coeficientes de ponderación de usos que considera el plan general en el suelo urbanizable delimitado y en el urbano no consolidado, pudiendo tenerse en cuenta, si fuera el caso, la desproporción entre los costes de urbanización previsibles y los que serían normales en el suelo urbanizable de la ciudad.

La modificación 16 afectó a un total de  $1.438.339'12 \text{ m}^2$  de suelo, divididos, según el estado resultante de la modificación 52, en las siguientes zonas:

- a) Área de suelo urbano no consolidado G93/1:  $416.232'12 \text{ m}^2$ .
- b) Sistema general urbano de comunicaciones:  $118.966 \text{ m}^2$ .
- c) Sistema general no urbanizable de zonas verdes:  $903.141 \text{ m}^2$ .

Las superficies edificables lucrativas ordenadas en las parcelas terciarias y de equipamiento privado del área G93/1 implicaron un aprovechamiento objetivo de  $238.854'60 \text{ m}^2\text{t}$ , lo que suponía un aprovechamiento sobre superficie neta de sector de  $0'5739 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$ . Como se trataba de usos lucrativos distintos de la vivienda análogos a los que en los sectores de uso residencial se consideran compatibles con ésta, puede considerarse un coeficiente de homologación de usos de  $1'00$ , el mismo que se emplea para los usos terciarios en zonas predominantemente de vivienda o en usos del grupo 4 de sectores productivos.

Según el artículo 132,1 a 4, de la ley de urbanismo de Aragón 3/2009, análogo al 101,1 a 4, de la 5/1999, el aprovechamiento medio de un sector o unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calcula dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en ese ámbito, aplicando los coeficientes de homogeneización precisos. Según el apartado 5º de ese artículo 132 de la ley 3/2009 (apartado 5º del artículo 101 de la 5/1999), para el cálculo del aprovechamiento medio han de sumarse a la superficie de la unidad de ejecución o sector las de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en ellos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, adscribiera el planeamiento para su obtención. En nuestro caso, para calcular el aprovechamiento medio han de incluirse en el denominador tanto la superficie neta del sector ( $416.232'12 \text{ m}^2$ ) como la de los sistemas generales adscritos, afectados si es el caso por coeficientes de ponderación que reflejen la diferencia de valor según la clase de suelo.

Las especiales circunstancias de urgencia que concurrieron exigieron que la adquisición de los suelos vinculados a la celebración de la Expo se adelantara a la aprobación de la modificación 16 del plan general, de modo que no se pudo actuar después de delimitar una unidad de ejecución sino antes, por medio de acuerdos con los propietarios y las consiguientes enajenaciones onerosas

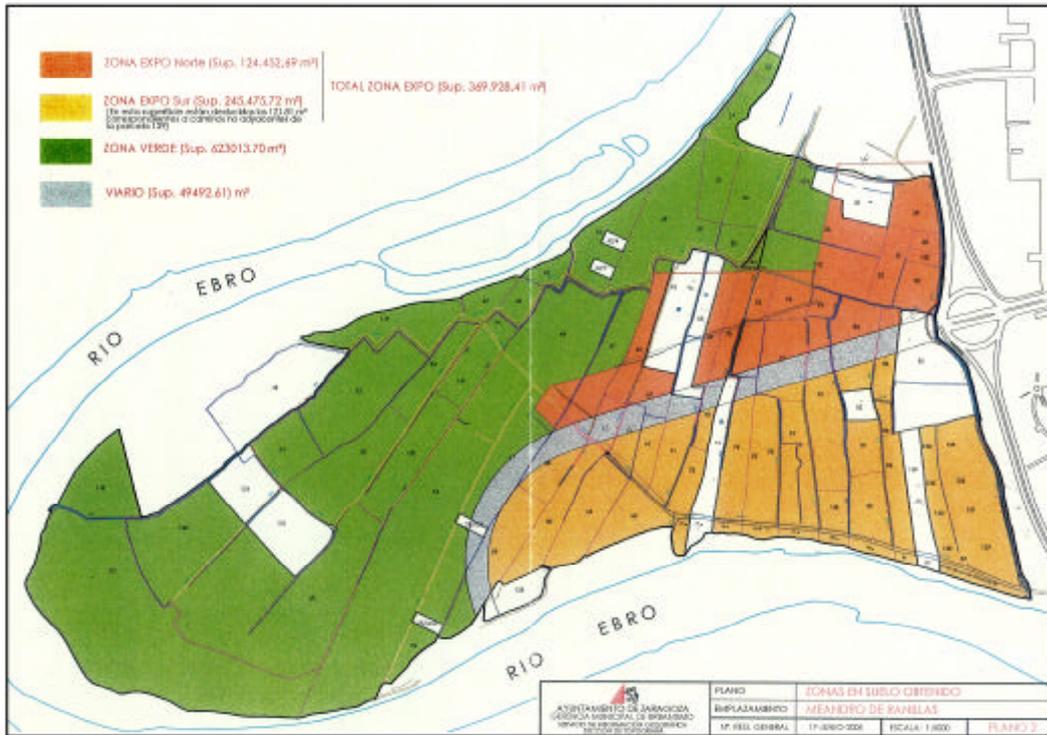
voluntarias. Para ello se consideró un contorno de suelo a adquirir perfectamente definido, dentro del que, de hecho, se procedió por expropiación, una vez aprobada la modificación del plan general, en las porciones donde no había podido llegarse a acuerdo con la propiedad. Por este motivo, se considera justificado considerar en el cálculo del aprovechamiento medio de lo que hubiera sido una unidad de ejecución formada por el sector urbanizable y sus sistemas generales adscritos, aquellos suelos pertenecientes a los sistemas generales de comunicaciones y de zonas verdes y espacios libres públicos que fueron obtenidos por el Ayuntamiento, por avenencia o por expropiación, en paralelo a la modificación 16 del plan general.

Para los suelos que esa modificación calificaría como sistemas generales urbanos, puede considerarse una clasificación análoga a la del sector y que, por tanto, no implicaría coeficientes de ponderación según su distinto valor. Para el segundo, la clasificación del suelo es no urbanizable y sí procede aplicar un coeficiente de ponderación para equiparar su valor al del suelo urbanizable.

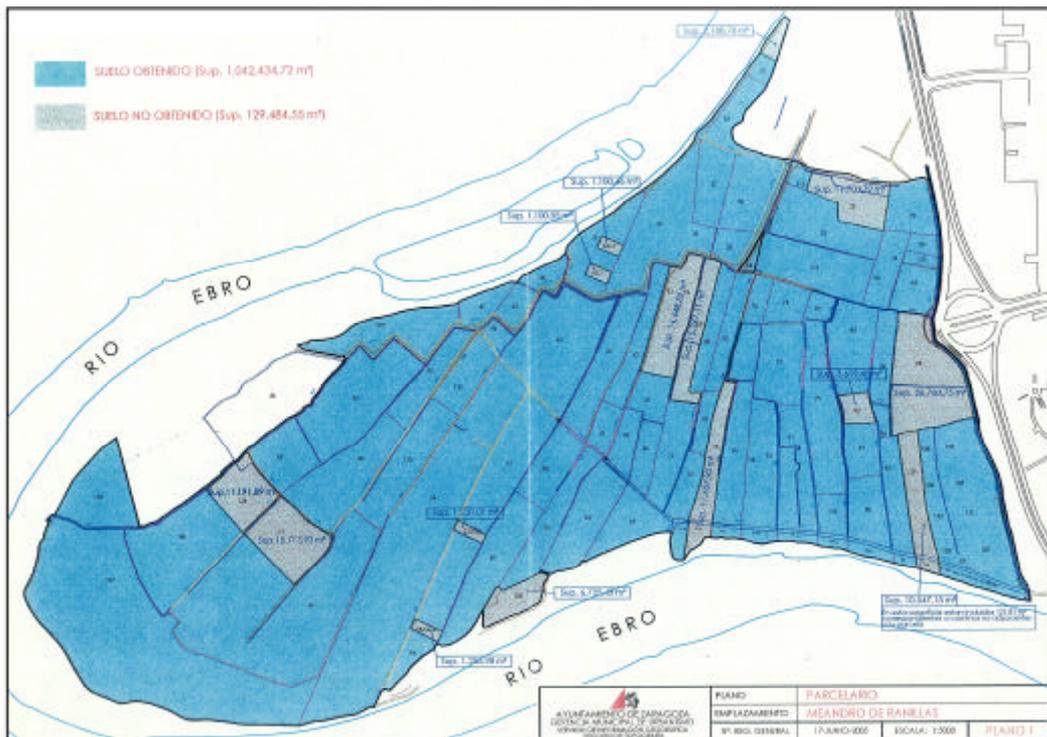
De acuerdo con el proceso que se ha explicado, la ejecución del planeamiento implicó la adquisición onerosa por el Ayuntamiento de Zaragoza de unos 1.171.919'27 m<sup>2</sup> de suelo, todos ellos situados en el interior del meandro de Ranillas, con los límites del cauce del Ebro y la avenida de Ranillas. No se incluyó, pues, todo el suelo afectado por las modificaciones 16, 32 y 52, sino sólo la parte interior al meandro, y no completa.

De esa superficie, 1.042.434'72 m<sup>2</sup> se obtuvieron por avenencia con los propietarios de unas cien fincas, en virtud del modelo de contrato de opción de compra a suscribir entre el Ayuntamiento y los propietarios de terrenos aprobado por el Consejo de Gerencia el 22 de junio de 2004, en el que se contenían las bases para la futura adquisición de los terrenos, mediante compraventa, para ubicar en ellos la ronda del Rabal, el puente del Tercer Milenio y la Expo Zaragoza 2008, en el supuesto de que la ciudad resultara adjudicataria del acontecimiento. Dentro del ámbito de esta última se consideraban tanto el recinto estricto que la modificación 16 calificaría como zona G93/1, como el llamado parque metropolitano del Agua (actual parque Luis Buñuel).

Para hacer viable la rápida adquisición de estos suelos, exigida para concurrir a la adjudicación por el BIE de la exposición internacional de 2008, se firmó un convenio de colaboración con Ibercaja, aprobado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zaragoza el 13 de septiembre de 2004. En virtud de este convenio, el Ayuntamiento cedió a favor de Ibercaja o de alguna sociedad mercantil participada íntegramente por ella, el derecho a ejercer la opción de compra formalizado en julio de 2004 por el municipio y los propietarios. El 3 de diciembre de 2004, la Junta de Gobierno Local aprobó un expediente de permuta de cosa futura entre el Ayuntamiento y la sociedad mercantil Cerro Goya, S.L., participada por Ibercaja íntegramente, en virtud del que esta entidad entregó a aquél la propiedad de las fincas que había adquirido en el meandro de Ranillas, con un valor equivalente a 66.320.357'41 €, recibiendo a cambio determinados aprovechamientos urbanísticos de cesión al Ayuntamiento que se concretarían en la aprobación definitiva del sector SUZ89/3 (Arcosur). Este acuerdo municipal dio lugar a escritura pública de permuta otorgada el 13 de diciembre de 2004.

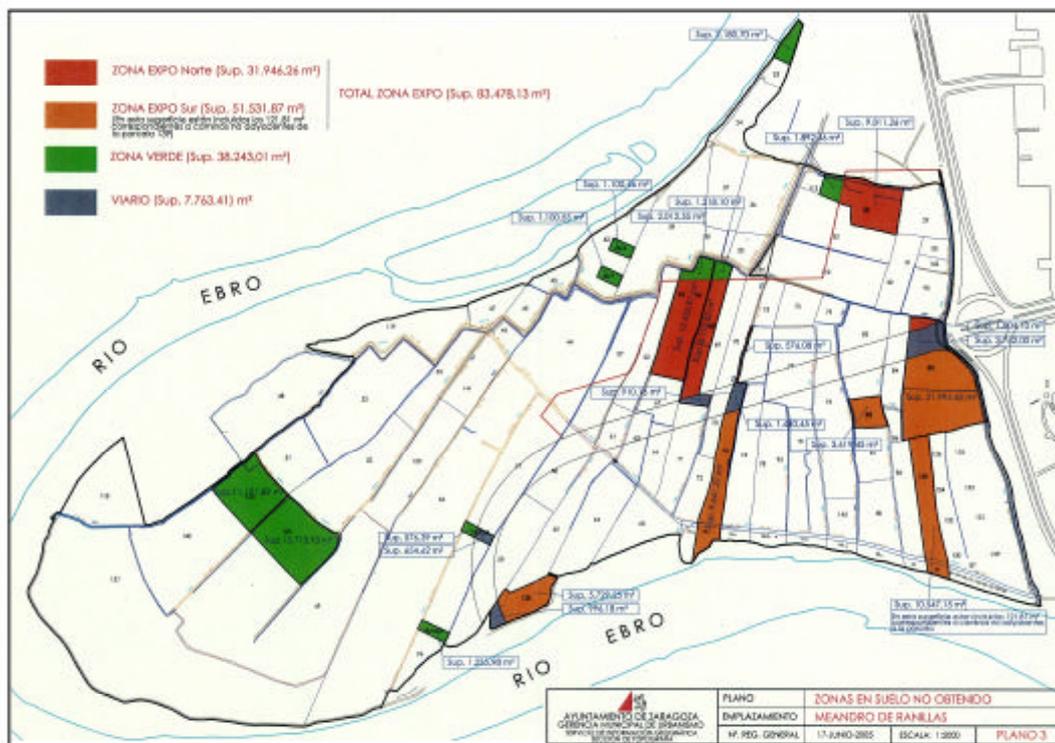


Las seis fincas que sumaban los 129.484'55 m<sup>2</sup> restantes hubieron de ser expropiadas, después de aprobada definitivamente la modificación puntual número 16 del plan general.



Dentro de los suelos obtenidos por avenencia con los propietarios había 369.928'41 m<sup>2</sup> incluidos poco después en el suelo urbano no consolidado (342.587'41 m<sup>2</sup>) y zona verde de sistema general urbano limítrofe por el sur (27.341 m<sup>2</sup>), 49.492'61 m<sup>2</sup> de sistema general urbano de comunicaciones y 623.013'70 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable, que más adelante quedaría dividido en una parte calificada como sistema general de zonas verdes y otra que seguía siendo de especial protección; por medición realizada para esta modificación 100, se ha deslindado esta última magnitud en 457.763'40 m<sup>2</sup> de sistema general no urbanizable y 165.250'30 m<sup>2</sup> de no urbanizable especial.

Dentro de los suelos expropiados se incluían 83.478'13 m<sup>2</sup> interiores a la zona comprendida en la modificación 16 en el suelo urbano no consolidado (78.808'13 m<sup>2</sup>) y el sistema general urbano de zonas verdes (4.670 m<sup>2</sup>), 7.763'41 m<sup>2</sup> de sistema general urbano de comunicaciones, 36.062'31 m<sup>2</sup> de sistema general no urbanizable de zonas verdes y 2.180'70 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable especial de protección de sotos y riberas.



Así, en total, el Ayuntamiento adquirió onerosamente con miras a la ejecución de la modificación del plan general número 16 y la celebración de la exposición internacional de 2008, 421.395'54 m<sup>2</sup> de suelo interior al recinto estricto de la Expo (aproximadamente, la G93/1 de dicha modificación), 32.011 m<sup>2</sup> de sistema general urbano de espacios libres, y 57.256'02 m<sup>2</sup> de sistema general urbano de comunicaciones, lo que hacía un total, dentro de los suelos urbanos, de 510.662'56 m<sup>2</sup>. Además, se adquirieron 661.256'71 m<sup>2</sup> clasificados como suelo no urbanizable, de los que 493.825'71 m<sup>2</sup> serían más adelante sistema general y 167.431'00 m<sup>2</sup> suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural.



Los 1.042.434'72 m<sup>2</sup> adquiridos sin procedimiento de expropiación fueron valorados según su clasificación. Los terrenos incluidos en el recinto estricto de la Expo (G93/1 en la modificación 16) y en el sistema general urbano de comunicaciones o de zonas verdes fueron valorados en 72'12 €/m<sup>2</sup>; los calificados como sistema general no urbanizable de zonas verdes y espacios libres públicos, o como suelo no urbanizable especial se valoraron en 57'10 €/m<sup>2</sup>. Así pues, en el suelo clasificado como no urbanizable se consideró el valor del urbano afectado por un coeficiente de 0'7917 (57'10/72'12), lo que significa que un metro cuadrado de aquella clasificación valía lo que 0'7917 m<sup>2</sup> urbanos.

(Parecida equivalencia -0'7655- se consideró en la permuta, aprobada por la Junta de Gobierno Local el 28 de septiembre de 2005, de 94.983'60 m<sup>2</sup> de suelo pertenecientes al Ayuntamiento dentro de la zona norte del área G93/1, por 124.075 m<sup>2</sup> de suelo de la Comunidad Autónoma de Aragón situados en el ámbito del parque metropolitano del Agua.)

Como se trataba de suelo urbano no consolidado pendiente de ejecución, puede considerarse una proporción análoga entre el no urbanizable y un urbanizable, debiéndose tener en cuenta, además, que una disminución de la diferencia entre esos valores implicaría una elevación del coeficiente del sistema general no urbanizable adscrito y, por tanto, una disminución del aprovechamiento medio, con lo que si éste cumple el límite del plan general considerando los valores con que realmente se obtuvo el suelo, con mayor motivo los cumpliría en el caso de atribuirse al suelo urbanizable un valor inferior al urbano no consolidado.

Así pues, para calcular el aprovechamiento medio que hubieran supuesto los aprovechamientos ordenados en las sucesivas modificaciones 16, 32 y 52 del plan general, se incluirá en el denominador la parte obtenida en la ejecución dentro del área G93/1 y los sistemas generales urbanos colindantes, todo ello afectado por un coeficiente de ponderación 1'00, más la superficie obtenida en el sistema general no urbanizable de zona verde interior a Ranillas, afectando en este caso la superficie por un coeficiente de 0'7917. No se considerarán dentro de esa unidad de ejecución virtual ni la superficie de sistemas generales ordenada por la modificación del plan general número 16 que no se obtuvo en ejecución del documento, bien por ser ya de propiedad municipal o por no considerarse necesario para la celebración de la exposición internacional (433.850'85 m<sup>2</sup>), ni la parte que, aun habiéndose adquirido entonces, no gozaba de la calificación de suelo urbano no consolidado (urbanizable según las sentencias) o de sistema general, por no proceder jurídicamente su repercusión en el cálculo del aprovechamiento (167.431'00 m<sup>2</sup>). Dicho de otro modo, de la superficie de suelo no urbanizable afectada por el citado coeficiente 0'7917 se detraerá la que ocupe el suelo no urbanizable especial de protección de sotos y riberas, ya se hubiera obtenido por avenencia o por expropiación.

En conclusión, para el cálculo del aprovechamiento medio de una unidad de ejecución virtual que hubiera incluido el sector calificado en su momento como G93/1 y los sistemas generales adscritos a la ejecución, se consideraría en el numerador un aprovechamiento homogéneo de 238.854'60 m<sup>2</sup>t<sub>h</sub>, y en el denominador una superficie que incluirá el antiguo sector G93/1 completo más la

superficie efectivamente obtenida de sistemas generales, con distintos coeficientes de ponderación según su clasificación:

$$416.232'12 \times 1'00 + (57.256'02 + 32.011) \times 1'00 + 498.989'13 \times 0'7917 = \\ = 900.548'84 \text{ m}^2_{s_h}$$

(Se han incluido en la superficie del sistema general no urbanizable de zonas verdes los 5.163'42 m<sup>2</sup> que fueron adquiridos como interiores al recinto estricto de la Expo y que finalmente no formarían parte del área G93/1 sino del sistema general de zonas verdes.)

Por tanto, el aprovechamiento medio de una unidad en suelo no urbanizable con las características que realmente tuvo la ejecución del ámbito de estudio sería:

$$238.854'60 / 900.548'84 = 0'2652 \text{ m}^2_{t_h}/\text{m}^2$$

Este valor es sensiblemente inferior a 0'347 m<sup>2</sup><sub>t<sub>h</sub></sub>/m<sup>2</sup> y, por tanto, admisible en suelo urbanizable no delimitado.

Hay que hacer notar que, con las superficies de suelo indicadas, el aprovechamiento medio se mantendría por debajo de ese límite siempre que la superficie homogénea del suelo de sistema general no urbanizable de zona verde fuera inferior a 182.842'65 m<sup>2</sup><sub>s<sub>h</sub></sub> (238.854'60/0'347 – 416.232'12 – 57.256'02 - 32.011), lo que permitiría reducir el coeficiente de ponderación teórico con respecto al urbanizable de 0'7917 a 0'3664, o, manteniendo este coeficiente, reducir el suelo afectado de 498.989'13 a 230.949'41 m<sup>2</sup>.

## RESERVAS PARA DOTACIONES EN EL SUELO URBANIZABLE

De acuerdo con el artículo 7.3.3,4, los módulos mínimos de reserva de dotaciones en los sectores que se desarrollen en el suelo urbanizable no delimitado serán los determinados en el artículo 7.2.12 para el suelo urbanizable delimitado, que incluye en ese concepto los establecidos por la ley urbanística y el reglamento de planeamiento, más un 30% de la superficie del sector destinada a sistema local viario; en caso de que la ordenación no requiriera alcanzar esta última proporción, la diferencia podría destinarse a equipamientos, zonas verdes y espacios libres públicos suplementarios.

El artículo 54 de la ley 3/2009 expresa los módulos de reserva de sistemas locales como superficie de suelo por número de habitantes teóricos en el sector, determinando éstos en el apartado 1º de ese artículo con los siguientes criterios:

- a) En el suelo residencial, en función del número máximo de habitantes potenciales, contándose un habitante por cada 30 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de uso residencial.
- b) En el suelo industrial o de servicios, en función de la superficie construida permitida, contándose una unidad de reserva por cada 35 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de tales usos. Con 238.854'60 m<sup>2</sup><sub>t</sub> construido de este uso, las unidades de reserva serían 6.824'42.

El apartado 4º del artículo 54 establece las siguientes reservas legales mínimas de sistemas locales, que han de considerarse completadas con las que establezca el reglamento de desarrollo según las características concretas de cada sector:

- a) 10% de la superficie del sector o, si fuera más, 6 m<sup>2</sup> por habitante potencial para parques, jardines, plazas, paseos peatonales y áreas de juego de dominio y uso público. En la propuesta informada, esto supone un mínimo de 41.623'21 m<sup>2</sup> de zonas verdes locales (0'10x416.232'12), magnitud superior a 40.946'50 m<sup>2</sup> (6x6.824'42).
- b) 5 m<sup>2</sup> de terreno por habitante potencial para equipamiento docente, social o deportivo. En principio, esta reserva supone la calificación como equipamientos públicos de 34.122'09 m<sup>2</sup> de suelo (5x6.824'42).
- c) Una plaza de aparcamiento por cada tres habitantes potenciales, debiendo localizarse, además, un 20% más de plazas en espacio de uso público, incluido el subsuelo de redes viarias y espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de éstos. En el caso analizado, el número mínimo de plazas de equipamiento sería de 2.275, situándose además 455 plazas en el espacio público.

Por otra parte, el reglamento de planeamiento de 2002 requiere en planes parciales de uso no residencial a un mínimo de 10 m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento por cada 100 m<sup>2</sup>t. En el caso estudiado, esto supone una superficie de parcelas de equipamiento de 23.885'46 m<sup>2</sup> (0'10x238.854'60).

Además de las dotaciones legales y reglamentarias, el artículo 7.2.12,1, de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza obliga a los planes parciales a reservar un mínimo del 30% de la superficie del sector (0'30x416.232'12= 124.869'64 m<sup>2</sup>) para el sistema viario local; si no fuera necesaria tanta superficie para ese fin, la diferencia debería destinarse a aumentar las reservas de zonas verdes o de equipamientos públicos.

De la modificación 52 del plan general resultaban 37.643'42 m<sup>2</sup> de parcelas de equipamiento público local, 146.585'72 m<sup>2</sup> de sistema local viario, 69.357'74 m<sup>2</sup> de suelo de la dotación local de zonas verdes y espacios libres públicos. Como se ve, en los tres casos se superan con holgura los mínimos establecidos por la legislación urbanística actualmente vigente. Según la modificación 52 del plan general, la reserva de estacionamiento correspondiente a las parcelas de uso lucrativo se preveía en su interior, y sólo en la parcela (a) habría un estacionamiento subterráneo de más de 2.500 plazas; además, se satisfaría holgadamente la reserva exigida en la vía pública, disponiéndose junto a la Torre del Agua una reserva de viario local y estacionamiento de 81.363'13 m<sup>2</sup>, además de abundantes plazas en el paseo de la Noria, junto al acueducto y el *bulevar* de Ranillas, etc.

Puede advertirse que se superan también ampliamente los mínimos contenidos en la legislación urbanística vigente en el momento de tramitarse las modificaciones 16 y 32 del plan general, cuando el reglamento de planeamiento y el plan general eran los mismos que hoy, pero la ley urbanística de aplicación era

todavía la 5/1999. En efecto, en el artículo 47 de esa ley se pedían las siguientes reservas:

- a) 10% de la superficie del sector o, si fuera más, 18 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de uso industrial o de servicios para parques, jardines, plazas, paseos peatonales y áreas de juego de dominio y uso público. En la propuesta informada, esto supone un mínimo de 42.993'83 m<sup>2</sup> de zonas verdes locales (0'18x238.854'60), magnitud superior a 41.623'21 m<sup>2</sup> (0'10x416.232'12).
- b) 10 m<sup>2</sup> de terreno por cada 100 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de uso industrial o de servicios, para equipamiento docente o cultural. Esta reserva supone la calificación como equipamientos públicos de 23.885'46 m<sup>2</sup> (0'10x238.854'60).
- c) Una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup><sub>t</sub> de uso industrial o de servicios, debiendo localizarse la cuarta parte de estas plazas en espacio de uso público, incluido el subsuelo de redes viarias y espacios libres siempre que no se menoscabe el uso de éstos. En el caso analizado, el número mínimo de plazas de equipamiento sería de 2.389, situándose al menos 598 de ellas en el espacio público.

#### CLASIFICACIÓN PROCEDENTE EN EL MOMENTO ACTUAL

Visto que la ordenación aprobada en su momento es compatible con la clasificación como suelo urbanizable, surge una importante cuestión, relativa al momento en que se plantea esta modificación, cuando las modificaciones afectadas por las dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón han sido completamente ejecutadas, tanto en lo que se refiere a la obtención del suelo como a la urbanización e incluso a la edificación. Hay que advertir que a fecha de hoy están en uso el parque Luis Buñuel, equipamientos como el Palacio de Congresos o el acuario fluvial, u oficinas de la administración pública dependientes de la Comunidad Autónoma; es sabido que en fecha muy próxima ha de comenzar a funcionar en parte de los pabellones de la Exposición Internacional la llamada Ciudad de la Justicia.

Así las cosas, no parece apropiado intentar reproducir todos los procedimientos formales de planeamiento, gestión y urbanización desde cero, como si el terreno estuviera todavía virgen y fuera menester ordenarlo mediante un plan parcial, un proyecto de reparcelación y otro de urbanización. Con ello no sólo se verificaría un absurdo derroche de tiempo y de medios, contrario a los más elementales criterios de economía administrativa, sino que se podrían provocar situaciones conflictivas en relación con los usos ya en funcionamiento o a punto de comenzar a funcionar, con la situación de antiguos propietarios, etc. Tanto más inconveniente sería todo ello como que las sentencias no ponen en duda el contenido material de los procedimientos desarrollados en su día sino sólo la pertinencia de la clasificación que tuvo el suelo en un momento intermedio de esos procedimientos, comprendido entre la primera modificación, 16, del plan general, y el final de la ejecución de la urbanización.

Más aún, reemprender ahora todos los procedimientos de planeamiento y ejecución no sólo sería inconveniente, sino que también podría ser contrario a lo establecido por la legislación urbanística y por los propios términos de los fun-

damentos jurídicos octavos de las dos sentencias que motivan esta modificación del plan general. En efecto, el artículo 12 de la ley de urbanismo de Aragón 3/2009, de 17 de junio, determina que tendrán la condición de suelo urbano:

- a) *«Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. No se considerarán integrados en la malla urbana, salvo expresa y motivada previsión en contrario del plan general, los terrenos colindantes a los márgenes exteriores de las vías perimetrales de los núcleos urbanos ni los colindantes a las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los que lo sean a los tramos de travesía a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano.»*
- b) *«Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.»*
- c) *«Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.»*

Los terrenos donde se celebró la exposición internacional de 2008 satisfacen actualmente los requisitos materiales requeridos al suelo urbano, y es claro que se encuadran dentro de la letra (c) citada del artículo 12 de la ley de urbanismo. Como se ha acreditado, el estado en que se encuentran satisface también los requisitos materiales que hubieran operado de haberse clasificado el suelo en su momento como urbanizable, formándose después un plan parcial que hubiera determinado la misma ordenación que se ejecutó, y desarrollándose éste después mediante un procedimiento de gestión (expropiación) y un proyecto de urbanización enteramente análogos a los que se formaron y ejecutaron en el área.

También ha de indicarse que en la revisión o modificación de un plan general en el ámbito de un suelo urbanizable desarrollado y ejecutado caben siempre dos opciones. La primera es calificar el ámbito como suelo urbano consolidado con planeamiento recogido y remitir la regulación pormenorizada al plan parcial aprobado en su día, que mantiene así su vigencia después de aprobado el plan general. La segunda consiste en calificar también el ámbito como suelo urbano consolidado, estableciendo directamente en los planos de ordenación y las normas urbanísticas del plan general su regulación pormenorizada.

En la revisión del plan general de Zaragoza del año 2001 se utilizaron ambos procedimientos. Siempre que fue posible, se prefirió el segundo, porque permitir prescindir de documentos anteriores cuya aplicación puede producir problemas de interpretación, por ejemplo en sus referencias a normas genéricas ya sin vigencia, aparte de resultar incómodo y dificultar la reproducción de la ordenación por medios como Internet. Para ello, se definió un grado 3º de la zona A2 del suelo urbano consolidado, cuyas condiciones de posición y de aprove-

chamamiento quedaban determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística; así podía prescindirse de recoger planes parciales como el del polígono Gran Vía o de las ordenaciones de numerosas actuaciones aisladas, donde bastaba con calificar las parcelas residenciales como suelo urbano consolidado de este nuevo grado de la zona A2 y los equipamientos como tales, todo ello con referencia a los propios documentos normativos de la revisión del plan general. En ocasiones, no era necesario siquiera recurrir a la zona A2, grado 3º, y podían calificarse las parcelas lucrativas ordenadas por los planes recogidos con calificaciones convencionales, como los correspondientes grados de la zona B en el caso de algunos planes especiales de la zona de casco histórico que no se consideró necesario recoger, o de la zona C en ordenaciones contemporáneas singulares.

Hubo otros casos donde la complejidad de la regulación pormenorizada establecida por los correspondientes planes parciales o especiales dificultaba demasiado esa opción y se recurrió a mantener la vigencia de esos instrumentos, calificando sus ámbitos o parte de ellos como zona PR (planeamiento recogido). Fue el caso, por ejemplo, de los planes parciales del ACTUR, del polígono Universidad o de Montecanal. Estos planes debían interpretarse conforme a los criterios generales contenidos en el capítulo 3.3 de las normas urbanísticas del plan general.

Se optara por la alternativa que se optara, lo importante es que ambas eran posibles y entre ellas no había más diferencia que la técnica normativa empleada, elegida en función de la mayor facilidad y seguridad de aplicación.

Por todo lo expuesto, en el caso de esta modificación del plan general se considera como la solución no sólo más operativa, sino también más acorde con la legislación urbanística vigente en vista del estado actual del suelo afectado, clasificarlo como urbano consolidado en virtud de ese artículo 12.c. Efectivamente, sería ahora jurídicamente inviable clasificar el suelo como urbanizable, admitido que, como no puede ser de otro modo, esta clasificación exige que los terrenos pertenezcan por su estado de hecho a la categoría del suelo rural o no urbanizado de la ley estatal del suelo, circunstancia que, sin la menor duda, no se verifica en los terrenos de la exposición internacional de 2008.

Por otra parte, lo elemental de la ordenación materializada hace posible atenerse al criterio de ordenación directa mediante la normativa y los planos de ordenación del propio plan general modificado, sin necesidad de recurrir a instrumentos de segundo grado.

## **CALIFICACIÓN PROCEDENTE EN EL SUELO TERCIARIO LUCRATIVO**

Decidido esto, se plantea en la ordenación del área consiguiente a las dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón que la motivan un problema práctico, relacionado con la pura técnica normativa empleada en las modificaciones 16, 32 y 52, y en la revisión del plan general de ordenación urbana.

Como se ha indicado más arriba, la ordenación de la zona G93/1 atribuyó a las parcelas de aprovechamiento terciario lucrativo incluidas en su ámbito la califi-

cación A2, grado 4º de las normas del suelo urbano consolidado del plan general, referida sólo a aquellos aspectos que no estuvieran expresamente determinados en otros apartados de la ficha del anejo IV correspondiente a esa área. Esto significa que de todo lo establecido en el artículo 4.2.5,2.3º, de las normas del plan general para la zona A2/4 del suelo urbano consolidado no eran de aplicación el coeficiente de edificabilidad, distinto ahora en cada parcela; la altura, que en lugar de ser libre estaba sometida a límites también distintos en cada parcela, y en algún caso las normas de posición, aquí afectadas por áreas de movimiento y normas específicas de retranqueo. Todo ello era conforme con las prerrogativas que el plan general y la legislación urbanística dan a la ordenación de los suelos urbanos no consolidados, mediante un plan especial o la ficha de ordenación de una zona G, en la que pueden establecerse regulaciones distintas de las zonas de suelo urbano consolidado que se toman como referencia y que rigen sólo en aquello que esos documentos de ordenación pormenorizada no regulan específicamente.

Para solucionar esta cuestión, sin duda menor, se opta por dar a la regulación de las condiciones expresadas en el apartado 2.3 del artículo 4.2.5 de las normas del plan general una redacción similar a la que, en un momento posterior a la modificación de plan general que lo introdujo, se dio al apartado 2.4, relativo al grado 5, de forma que sea posible asimilar en la normativa general situaciones como la presente sin alterar su contenido para todas las demás.

Así, en la letra (A), «Ocupación del suelo», se añade al párrafo que dice que *«en las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100 por 100»*, la coletilla *«salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y, a juicio del Ayuntamiento, no se empeore la disposición del conjunto»*.

En la letra (B), «Alturas», se añade análogamente a *«Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias»* la salvedad *«y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima»*.

En la letra (C), «Índice de edificabilidad sobre parcela neta», se añade a *«1'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>»* la coletilla *«salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice»*.

Fuera del apartado 2.3 del artículo 4.2.5, no se considera necesario introducir en esta modificación más cambios de las normas del plan general, ya que, al considerarse inválidas las modificaciones 16 y 32 en las dos sentencias que motivan este documento sólo en razón de la clasificación del suelo del área G93/1 como urbano no consolidado en lugar de urbanizable, se entiende que no se ve afectada la validez de las modificaciones de las normas de plan general que se contuvieron en esas modificaciones y en la posterior 52, que siguen siendo vigentes.

## ORDENACIÓN DE LA PARCELA (D) DE USO LUCRATIVO

Durante el período de exposición pública del expediente de modificación número 100 del plan general presentó un escrito de alegaciones la sociedad Zaragoza Urbana, S.A. (expediente 0576175/2013), propietaria de la parcela (d) de usos terciarios lucrativos, en la que está construido el hotel denominado *Hiberus*. Entre otros extremos, la alegación pedía que en la parcela se elevara la altura máxima y se suprimiera representación del espacio libre y, consiguientemente, de su área de movimiento, de modo que toda ella quedara tramada en el tono de gris utilizado para la zona actualmente edificada.

En el informe técnico de 24 de junio de 2013 se informó favorablemente la solicitud relativa a la supresión del área de movimiento, por coherencia con los criterios aplicados en el resto de los terrenos terciarios de la modificación 100.

La cuestión de la altura quedó al criterio discrecional del órgano competente y, como consecuencia, en este documento se eleva de cinco (B+4) a seis plantas (B+V), sin que ello suponga aumento de la superficie máxima edificable.

Éstas son las únicas variaciones que se contemplan en el documento sometido a aprobación definitiva, cuya naturaleza carece de particular relevancia para la ordenación general del área, cuyos parámetros de aprovechamiento no se ven afectados.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN NÚMERO 100 DEL PLAN GENERAL

En razón de todo lo expuesto, en la modificación aislada número 100 del plan general de ordenación urbana de Zaragoza se incluyen los siguientes documentos, además de esta memoria justificativa:

- a) Modificación del apartado 2.3 del artículo 4.2.5 de las normas urbanísticas del plan general (tomo 12).
- b) Supresión de la ficha del área de intervención G93/1 en el anejo IV de las normas urbanísticas (tomo 14).
- c) Modificación de las páginas 56 y 57 del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15), suprimiendo en la columna «Observaciones» todas las menciones de la modificación aislada 32 del plan general, e indicando en ese mismo lugar las superficies edificables y las alturas máximas de las parcelas de equipamiento del ámbito.
- d) Hojas 30 y 31 del plano de estructura urbanística (tomo 10).
- e) Hojas 30 y 31 del plano de clasificación del suelo (tomo 10).
- f) Hojas I13, J12 y J13 del plano de calificación y regulación del suelo (tomo 11).

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

## EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación que se propone tiene por fin adaptar el plan general, en el estado resultante de las modificaciones aisladas 16, 32 y 52, al contenido de las sentencias dictadas por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Primera) el 21 de diciembre de 2012, a propósito de los recursos 523/2005 y 223/2007. Por su misma naturaleza carece de nuevos efectos sobre el territorio ni sobre la estructura de la ciudad.

Zaragoza, a 7 de noviembre de 2013

La jefe del Servicio de Ordenación  
y Gestión Urbanística

Carmen Boned Juliani.

El jefe del Servicio Técnico de  
Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.