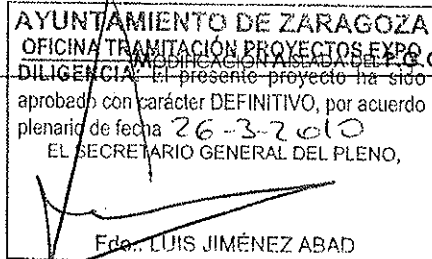


### **III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA**



### III.1. NORMATIVA.

La presente Modificación Aislada introduce los siguientes cambios en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza:

1. Régimen específico del Sistema "Pabellón-Puente"
2. Régimen de zona verde – parque natural.
3. Ficha de Área de Intervención, G-93-1, en el Anejo IV de las Normas Urbanísticas.
4. Listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios, en el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas.

#### III.1.1. REGIMEN ESPECÍFICO DEL SISTEMA "PABELLÓN-PUENTE".

De acuerdo con lo expuesto, la propuesta de modificación consiste, por un lado en añadir una **regulación específica para el Sistema "Pabellón-Puente"** dado su carácter singular, que contiene los siguientes cambios:

- En el artículo 8.1.2. Categorización de los sistemas generales y locales, se añadirá un tercer punto, con el contenido que se expresa en el punto II.2.3. de esta Modificación.
- En el capítulo 8.2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS se añade una SECCIÓN SEXTA, que tendrá el título de SISTEMA "PABELLÓN-PUENTE", con el contenido que se expresa en el punto II.2.3. de esta Modificación.
- Se elimina de texto de la Normativa el punto 8 del Artículo 8.2.1.Red Viaria, que hace referencia al pabellón-puente, y que carece de sentido su mantenimiento al incorporar una Sección Sexta, específica para la regulación de este elemento-infraestructura.

#### III.1.2. REGIMEN DE ZONA VERDE – PARQUE NATURAL.

De acuerdo con lo expuesto, la propuesta de modificación consiste en la modificación parcial del texto del apartado 7 del Artículo 8.2.7. del Capítulo de Sistema General Zona Verde, que regula los usos en los suelos clasificados como SNU – ZV (PN).

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA  
OFICINA DE tramitación de proyectos de EXPO  
DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 26-3-2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,  
Edu. LUIS JIMÉNEZ ABAD

### III.1.3. FICHA DEL AREA DE INTERVENCIÓN "G-93-1".

Se modifica la Ficha de Área de Intervención, G-93-1, en el Anejo IV de las Normas Urbanísticas.

### III.1.4. ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Se modifica el listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios (Anejo VIII de las Normas Urbanísticas).

## III.2. PLANOS QUE SE MODIFICAN. PLANOS DE INFORMACIÓN.

Las hojas de los planos del Plan General que se modifican son las que se relacionan a continuación:

- Plano I.1. **Plano de Estructura Urbanística** del suelo en el Plan General vigente (Escala 1/5.000), hojas 30, 31, 39 y 40. *(Se aporta ventana única con la zona objeto de la MA)*
- Plano I.2. **Plano de Clasificación del suelo** en el Plan General vigente (Escala 1/5.000), hojas 30, 31 39 y 40. *(Se aporta ventana única con la zona objeto de la MA)*
- Plano I.3. **Plano de Calificación y Regulación** del suelo en el Plan General vigente (Escala 1/5.000), J12, I13 y J13.

## IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO

DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 26-3-2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo: LUIS JIMÉNEZ ABAD

#### IV.1. NORMATIVA:

La presente Modificación Aislada introduce los siguientes cambios en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza:

1. Régimen específico del SG viario "Pabellón-Puente"
2. Régimen de zona verde – parque natural.
3. Ficha de Área de Intervención, G-93-1, en el Anejo IV de las Normas Urbanísticas.
4. Listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios, en el Anejo VIII de las Normas Urbanísticas.

##### IV.1.1. PROPUESTA ESTABLECIMIENTO DE RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL "SG PABELLÓN-PUENTE".

De acuerdo con lo expuesto, la propuesta de modificación consiste en lo siguiente:

Por un lado, en el artículo 8.1.2. Categorización de los sistemas generales y locales, se añadirá un punto 3, que indicará lo siguiente:

*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.*

Por otro lado, en el capítulo 8.2. CONDICIONES DE USO Y EDIFICABILIDAD DE LOS SISTEMAS se añade una SECCIÓN SEXTA, que tendrá el título de SISTEMA "PABELLÓN-PUENTE", con el siguiente contenido:

##### SECCIÓN SEXTA: SISTEMA "PABELLÓN-PUENTE"

###### Artículo 8.2.20. Sistema "Pabellón-Puente"

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 Zaragoza 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 "Pod1", y que formaban parte de la Exposición "Agua recurso único" de la Exposición Internacional ExpoZaragoza2008, 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, acotado a establecimientos de hostelería.

##### 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 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 proponga las medidas correctoras necesarias.

Por último, se eliminará del texto de la Normativa el punto 8 del Artículo 8.2.1.Red Viaria, que hace referencia al pabellón-puente, y que carece de sentido su mantenimiento al incorporar una Sección Sexta, específica para la regulación de este elemento-infraestructura.

#### IV.1.2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL REGIMEN DE ZONA VERDE PARQUE NATURAL.

De acuerdo con lo expuesto, se propone la siguiente modificación en la redacción del texto del punto 7 del Artículo 8.2.7.:

##### 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, si bien el plan general podrá delimitar "Áreas de actividades complementarias" en el interior de aquellas parcela 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.*

OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO  
DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido  
aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo  
plenario de fecha 26-3-2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

## IV.1.3. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-93-1.

A continuación se incluye la ficha del Área de Intervención G-93-1 modificada.

Fdo. LUIS JIMÉNEZ ABAD

NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo IV. Áreas de Ordenación.

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-93-1

Superficie total (m<sup>2</sup>):

416.232,12

Varios y espacios que se conservan y  
no computan edificabilidad (art. 105)

0

Superficie aportada (m<sup>2</sup>):

416.232,12

## IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

- Meandro de Ranillas

## OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Posibilitar la implantación de las edificaciones y espacios previstos para el desarrollo de la EXPO ZARAGOZA 2008.
- Mejora de la oferta de espacios para actividades culturales y lúdicas en el Meandro de Ranillas.
- Creación de nuevos equipamientos metropolitanos.
- Potenciar la continuidad del sistema de corredores verdes del Ebro.
- Superar la condición de "barrera" del Ebro en el desarrollo urbano y en el "mapa mental" de los ciudadanos
- Potenciar la cualificación funcional y paisajística del meandro.
- Posibilitar la implantación de las edificaciones y usos previstos en el Plan Director una vez finalizada la celebración de la exposición, que mantengan la estructura urbana diversificada y de calidad, ya obtenida con el proyecto EXPO 2008.
- Los sistemas generales se ejecutarán con cargo a la sociedad estatal Expoagua Zaragoza 2008 S.A.

## CONDICIONES VINCULANTES:

- De acuerdo con los proyectos ganadores presentados a los Concursos Internacionales de Ideas se han fijado las siguientes alturas máximas para las parcelas iucrativas siempre que se cumplan las condiciones de distancias entre edificios.
- Por sus singulares características, para la edificación a situar en la parcela calificada como e), Torre del Agua, no se limita la altura máxima, pudiendo superarse la característica del arbolado del entorno.
- Asimismo, para la parcela calificada como a) donde se plantea una edificación dispuesta en varios volúmenes edificables, conectados por el sótano y por una cubierta ajardinada, no se limita la altura máxima.
- Las parcelas calificadas como b), c), f) y g) tendrán una altura máxima de B+5, con las limitaciones de volumetría indicadas en planos en algunas de ellas, sin perjuicio de que pueda requerirse, de forma justificada, una ordenación volumétrica diferente, para lo cual deberá tramitarse un Estudio de Detalle de la parcela.
- La parcela d) tendrá una altura máxima de B+4.
- El tratamiento de la urbanización del aparcamiento deberá incorporar todos aquellos elementos vegetales necesarios para suavizar el posible impacto visual que su uso puede implicar.
- En ningún caso se permitirá el uso residencial: vivienda.
- La reserva de plazas de aparcamiento que debiera ubicarse en el interior de las parcelas de uso dotacional y de uso iucrativo en el caso de la parcela e), podrá computarse bien en el viario público o bien en el interior de la parcela a) si existe en este último caso un aparcamiento de uso público, sin perjuicio del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos para estos ámbitos.

Superficie edificable en cada parcela (m<sup>2</sup>):

a) 164.200, b) 7.800, c) 6.000 d) 12.000, e) 20.000, f) 6.000, g) 8.583,37, parcela 93.04: 7.971,23, parcela 93.05: 6.300,00.



## OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO

DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 26-3-2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

0 años

Remisión a zona: A2/4

Sistema de Actuación:

Expropiación

Fdo.: LUIS JIMÉNEZ ABAD

Densidad (viv/Ha):

Aprovechamiento medio sector (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

0,574

% aprovechamiento municipal: 0

Altura máxima:

## RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

## CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 11,00 (mínimo vinculante)

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 61,53

Varios: 34,53 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 0

Zonas Verdes: 16,00 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

I-13, J-12 y J-13

## DETERMINACIONES NORMATIVAS ASOCIADAS A LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA:

Las superficies edificables correspondientes a las parcelas Zona A-2 Grado 4 serán:

Parcela a): 164.200 m<sup>21</sup>Parcela b): 7.800 m<sup>21</sup> (áreas de movimiento y alturas señaladas en planos, o Estudio de Detalle). Dos metros de *suelo libre de edificación* en lindero del muro de contención, según planos.Parcela c): 6.000 m<sup>21</sup> (áreas de movimiento y alturas señaladas en planos, o Estudio de Detalle). Deberá tener tratamiento de fachada en la edificación que tiene su lindero con la parcela ER (PU) 93.01. Dos metros de *suelo libre de edificación* en lindero del muro de contención, según planos.Parcela d): 12.000 m<sup>21</sup>Parcela e): 20.000 m<sup>21</sup>Parcela f): 6.000 m<sup>21</sup> (áreas de movimiento y alturas señaladas en planos, o Estudio de Detalle)Parcela g): 8.583,37 m<sup>21</sup> (áreas de movimiento y alturas señaladas en planos, o Estudio de Detalle)

Las superficies edificables correspondientes al sistema dotacional local de equipamientos y servicios serán:

-Equipamientos y servicios públicos:

Parcela 93.01: 16.724,09 m<sup>21</sup> (ordenación mediante Estudio de Detalle). Dos metros de *suelo libre de edificación* en lindero del muro de contención, según planos.Parcela 93.02: 9.338,00 m<sup>21</sup>Parcela 93.03: 19.335,47 m<sup>21</sup>Parcela 93.07: 3.600,00 m<sup>21</sup>Parcela 93.08: 2.376,93 m<sup>21</sup>Parcela 93.24: 2.580,55 m<sup>21</sup>

-Equipamientos privados:

Parcela 93.04: 7.971,23 m<sup>21</sup>Parcela 93.05: 6.300,00 m<sup>21</sup>

Las alturas máximas permitidas para todas las parcelas dotacionales será de B+5 (25 metros) con excepción de las siguientes parcelas, correspondientes a locales ya construidos o a espacios limitados por los muros colindantes o por singularidad de uso o forma:

Parcela 93.08: B+1 (12 metros)

Parcela 93.24: B+2 (14 metros)

Parcela 93.01: B+2 (16 metros)

Parcela 93.07: B+4 (25 metros)

Las parcelas dotacionales culturales no tienen limitación de altura.

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO  
DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario de fecha 26-3-2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo: LUIS JIMÉNEZ ABAD



AREA DE INTERVENCIÓN: **G-93-1**

