

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

MODIFICACIÓN AISLADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA



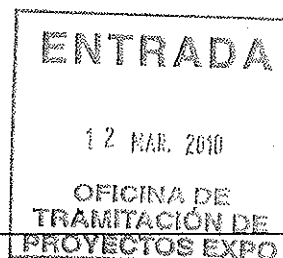
MA-52

"EXPO 2008 ORDENACIÓN DEFINITIVA"

MARZO 2010

APROBACIÓN DEFINITIVA

1.306.098/08



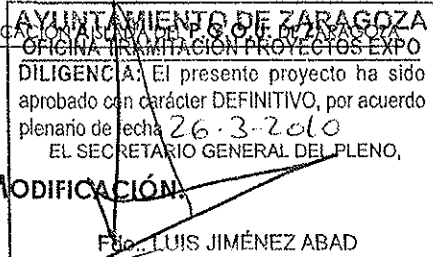
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
 OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO
 DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido
 aprobado con carácter DEFINITIVO, por acuerdo
 plenario de fecha 26-3-2010
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: LUIS JIMÉNEZ ABAD

ÍNDICE

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	1
I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN.....	2
I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.....	3
I.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	4
I.4. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	4
I.5. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL.....	5
I.5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	5
I.5.2. DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA G.....	6
I.5.3. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-93-1.....	8
I.5.4. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS).....	11
I.5.5. DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA A2 GRADO 4.....	13
II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	17
II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.....	18
II.2. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	19
II.2.1. REORDENACIÓN DE USOS EN PARCELAS DEL BULEVAR DE RANILLAS.....	20
II.2.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y DE ALGUNAS PARCELAS.....	23
II.2.3. AJUSTES EN LA EDIFICABILIDAD DE ALGUNAS PARCELAS.....	27
II.2.4. ALINEACIONES Y RASANTES.....	29
II.2.5. RÉGIMEN ESPECIAL DEL SISTEMA GENERAL "PABELLÓN PUENTE".....	34
II.2.6. RÉGIMEN DE ZONA VERDE-PARQUE NATURAL.....	37
II.3. CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES. CUMPLIMIENTO DE MÓDULOS... 40	40
II.3.1. TABLAS.....	40
II.3.2. CUMPLIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE RESERVA.....	42
II.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.....	44
III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.....	46
III.1. NORMATIVA.....	47
III.2. PLANOS QUE SE MODIFICAN.....	48
IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.....	49
IV.1. NORMATIVA.....	50
IV.1.1. RÉGIMEN ESPÉCIFIC DEL SISTEMA GENERAL VIARIO "PABELLÓN-PUENTE".....	50
IV.1.2. RÉGIMEN DE ZONA VERDE - PARQUE NATURAL.....	52
IV.1.3. FICHA DE INTERVENCIÓN G-93-1.....	53
IV.1.4. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS).....	56
IV.2. PLANOS MODIFICADOS.....	58

I. MEMORIA DE INFORMACIÓN



I.1. OPORTUNIDAD, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Este documento constituye una Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que afecta a algunos aspectos de la ordenación urbanística vigente, definida en las dos sucesivas Modificaciones Aisladas tramitadas con anterioridad, a instancias de la sociedad estatal Expoagua Zaragoza 2008 S.A. para la correcta ordenación de los terrenos en los que había de desarrollarse la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, durante los meses de junio a septiembre de 2008.

En concreto, a instancias de la sociedad estatal Expoagua Zaragoza 2008 S.A., el Ayuntamiento de Zaragoza ha tramitado y aprobado definitivamente las dos Modificaciones Aisladas siguientes:

- Modificación Aislada num. 16, "MA-16 del PGOU". Aprobada definitivamente el 30 de septiembre de 2005.
- Modificación Aislada num. 32, "MA-32 Ordenación detallada Expo 2008". Aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2007.

La Modificación Aislada nº 16 (expte. 652.011/2005) calificó como Sistema General de Espacios Libres (Parque Natural), la zona localizada al norte del Cinturón de Ronda (del Rabal) en el meandro de Ranillas, manteniendo su clasificación y su carácter básicamente natural. Y por otro lado, esta misma Modificación clasificó como suelo urbano no consolidado, el ámbito situado entre el sistema general referido y el río Ebro. Este nuevo ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado (denominada en el PGOU Area de Intervención G-93-1) es el que alberga los usos y edificios propios de la EXPO 2008 (pabellones de exposición de países, Torre del Agua, Acuario Fluvial, Palacio de Congresos, restaurantes, etc.).

Por su parte, la Modificación Aislada nº 32 llevó a cabo la redefinición de una serie de elementos de la ordenación prevista en la primera Modificación Aislada nº 16, al objeto de reflejar adecuadamente algunos aspectos que correspondían a una "Ordenación detallada" de los usos, alturas, etc. de cada una de las parcelas consideradas en el Area de Intervención G-93-1.

En el momento actual, una vez terminadas las obras de urbanización del Area de Intervención G-93-1, se ha apreciado la necesidad de 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 Area G-93-1.

Estas modificaciones, que pueden calificarse de pequeños ajustes correspondientes a la "Ordenación definitiva del Area G-93-1", pero que tienen una especial relevancia para dejar definitivamente reguladas las distintas actividades y edificaciones previstas en el futuro próximo en este ámbito, afectan a las siguientes cuestiones:

1. Reordenación de usos en parcelas del Bulevar de Ranillas
2. Ajustes en la delimitación del ámbito G-93-1 y de algunas parcelas
3. Superficies edificables
4. Alineaciones y rasantes
5. Régimen especial del Sistema General "Pabellón Puente"
6. Ajustes en el régimen de usos de zona verde – parque natural.

De acuerdo a lo cual, es necesaria la alteración de diversas determinaciones previstas y establecidas en la Modificación Aislada nº 32 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza planteada, según se ha especificado, de acuerdo al artículo 71 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por el cual, *"la alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos."*

I.2. PROMOTOR Y REDACTOR DE LA MODIFICACIÓN.

La sociedad estatal Expo Zaragoza Empresarial S.A. (antes Expoagua Zaragoza 2008 S.A.), participada por la Administración Estatal, el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, promueve la redacción de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, para que sea tramitada de oficio por el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza.

La presente Modificación Aislada ha sido redactada por el equipo técnico de la propia sociedad, siendo suscrita por D. Pablo de la Cal Nicolás, Jefe de Proyectos de la sociedad estatal Expo Zaragoza Empresarial S.A. (antes Expoagua Zaragoza 2008 S.A.), Arquitecto colegiado nº 1.904 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

I.3. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Según lo regulado en el artículo 73 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón:

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

- a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado."*

Dichas determinaciones están contenidas en los siguientes documentos que constituyen la Modificación Aislada del Plan General:

- I. MEMORIA DE INFORMACIÓN. (Entre cuyos contenidos se incluye la justificación de su necesidad o conveniencia).
- II. MEMORIA DE ORDENACIÓN. (Que incorpora el estudio de sus efectos sobre el territorio).
- III. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.
- IV. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA. (Que incluye el nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado).

I.4. ÁMBITO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

Las determinaciones de la presente Modificación Aislada afecta a parcelas urbanísticas incluidas en el ámbito del **Area de Intervención G-93-1**, clasificada como suelo urbano no consolidado, que tiene una superficie de 416.402,00 metros cuadrados en el plan general vigente. Se propone un ajuste físico de los límites del Area de Intervención, en su lindero con el Sistema General Pabellón-Puente, de manera que la superficie del Area se reduce en 169,88 m² (un 0,04% de la superficie del ámbito).

Adicionalmente, la presente Modificación establece un régimen especial para un ámbito clasificado en el Plan General como **Sistema General viario** en Suelo Urbano, que corresponde con el ámbito ocupado por el Pabellón-Puente de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, y que se denomina Sistema "Pabellón-Puente" en la propuesta. El ajuste que se produce en la propuesta con el Sistema General Urbano "Pabellón-Puente" supone una ligera ampliación de la superficie del Sistema General

Urbano ZV (PU) 93.19, situado en la margen izquierda del río Ebro junto al Pabellón-Puente.

Asimismo, la presente Modificación propone la posibilidad de modificación-ampliación del régimen de usos en aquellos terrenos que se recogen en el plan general como zona verde parque natural y en los que se grafía un "Area de actividades complementarias", como resulta ser el caso del Parque del Agua SGNU ZV PN (PU) 93.20, cuyos terrenos son colindantes con el Area de Intervención G-93-1.

I.5. DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL.

I.5.1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

En la ordenación del vigente Plan General de Ordenación Urbana, y tras las aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 32 "Ordenación detallada-Expo 2008", la ordenación vigente queda establecida, en los aspectos que afectan a la presente Modificación Aislada, en los siguientes términos (ver Planos de Información I-1, I-2 e I-3):

- **Area de Intervención G-93-1**, Suelo Urbano No Consolidado, con una superficie de 416.402 m², delimitada en tres ámbitos separados por el SGU viario del tercer cinturón, denominado "Ronda del Rabal".
- **SGU ZV (PU) 93.19**, en zona de ribera del Ebro, con una superficie total de 63.656,92 m², distribuidas en dos ámbitos, uno a cada lado del Pabellón-Puente, en la margen izquierda del río Ebro.
- **SGNU ZV PN (PU) 93.20**, en los terrenos del Parque del Agua "Luis Buñuel", con una superficie total de 664.201,00 m², distribuidos al Norte del Area de Intervención G-93-1 y al Oeste del SGU viario del tercer cinturón, denominado "Ronda del Rabal".
- **SGU Viario**, en la franja de anchura variable (de 70 metros en la margen derecha y de 84,80 metros en la margen izquierda) que, en la prolongación de la traza de la Avenida de Francia y el bulevar de la Estación Intermodal en la margen derecha del Ebro, es ocupada de forma parcial por el Pabellón-Puente de la Exposición Internacional ExpoZaragoza2008.

I.5.2. DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA G.

Resulta pertinente aludir en este apartado a la normativa establecida por el Plan General para esta zona G del suelo urbano no consolidado:

"CAPÍTULO 5.3. ÁREAS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ÁMBITOS VACANTES U OBSOLETOS, PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA G)

Artículo 5.3.1. Definición.

1. *Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante residencial, cuya ordenación detallada está contenida en el plan general con nivel de determinación análogo al del suelo urbano consolidado, pero que están pendientes de ejecución sistemática mediante el sistema de actuación que en cada caso se indica.*
2. *En la ficha correspondiente a cada ámbito calificado como G, se indican los parámetros de aprovechamiento correspondientes a las distintas zonas pormenorizadas que la integran, por remisión a una zona concreta del suelo urbano consolidado, y con referencia, en su caso, a la superficie neta; complementariamente, se expresan índices pormenorizados de densidad, que completan las previsiones genéricas de esta categoría de suelo. Cuando así se indica expresamente, se varían algunos de los parámetros propios de la ordenación de la zona de suelo urbano consolidado tomada como referencia, manteniéndose en todo lo no expresamente sustituido la ordenación establecida por el plan general para ella.*

Artículo 5.3.2. Aprovechamiento.

1. *Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como G, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general. Se tendrá en cuenta la adscripción de terrenos destinados a sistemas generales que en cada caso se establezca en los cuadros anejos de resumen de características, de acuerdo con el mismo procedimiento detallado por estas normas para la zona F.*

A los efectos previstos en el artículo 100 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, o disposición que lo sustituya, se considerarán unos coeficientes de homogeneización de 0'50 cuando correspondan a viviendas sujetas a protección pública, y de 1'00 cuando se trate de viviendas libres o de otros usos compatibles con la residencia.

2. En los casos en que expresamente lo señalan las fichas anejas de ordenación de la zona G, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.
3. Cuando, por razón del tipo de parámetros empleados para la asignación de aprovechamientos en las zonas G, el plan general no contenga las normas precisas para la ubicación de la edificación en las parcelas resultantes de la gestión, se tramitará y aprobará conjuntamente con el instrumento de gestión un estudio de detalle en el que se determine la ubicación de los volúmenes en concordancia con los criterios de adjudicación.
4. Salvo que en la ficha correspondiente se indique otra cosa, se prevé la ejecución de cada sector G en una sola unidad de ejecución de ámbito coincidente. En dicho ámbito regirán todas las previsiones contenidas en la legislación urbanística en cuanto a la sustitución del sistema de actuación y a la subdivisión de la unidad de ejecución.

Artículo 5.3.3. Modificación de la ordenación.

La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido al sector completo, cuyas determinaciones deberán respetar los fines y objetivos de la ordenación indicados en cada caso, y mantener las limitaciones de uso, aprovechamiento y densidad global, la superficie de zonas verdes públicas, la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, y, en su caso, la asignación de suelos de sistema general y la previsión mínima de viviendas sujetas a algún régimen de protección.

Cuando en un sector calificado como G se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F, con las condiciones concretas de aprovechamiento, densidad, uso y cesión establecidas para aquélla."

1.5.3. FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G-93-1.

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

NORMAS URBANÍSTICAS

Anexo IV. Áreas de Ordenación.

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

G-93-1

Superficie total (m²):

416.402

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

0

Superficie aportada:

416.402

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 Expo Agua 2008.

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 lucrativas 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 c) y d) tendrán una altura máxima de B+4.
- La parcela calificada como b) tendrá una altura máxima de B+5.
- 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 lucrativo 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.

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

Superficie edificable en cada parcela (m²):

a) 164.200, b) 7.800, c) 20.000, d) 12.000, e) 17.000 y parcela 93.04: 7.971,23, parcela 93.05: 6.300,00.

Plazo para presentar proyecto de reparcelación:

0 años

Remisión a zona: A2/4

Sistema de Actuación:

Expropiación

Densidad (viv/Ha):

Altura máxima:

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,565

% aprovechamiento municipal: 0

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

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

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

8,45

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

Varios:

38,52

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 0

Zonas Verdes:

14,56

(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 m²Parcela b): 7.800 m²Parcela c): 20.000 m²Parcela d): 12.000 m²Parcela e): 17.000 m²La parcela c) podrá tener segregaciones, siempre que la parcela sea superior a 2.000 m², y no se supere la edificabilidad total asignada a la parcela inicial.

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

-Equipamientos y servicios públicos:

Parcela 93.01: 7.602,79 m²Parcela 93.02: 9.338,00 m²Parcela 93.03: 19.335,47 m²Parcela 93.06: 11.671,57 m²Parcela 93.07: 3.600,00 m²Parcela 93.08: 2.376,93 m²Parcela 93.16: 625,00 m²Parcela 93.17: 3.000,00 m²Parcela 93.18: 3.000,00 m²

-Equipamientos privados:

Parcela 93.04: 7.971,23 m²Parcela 93.05: 6.300,00 m²

Las alturas máximas permitidas para las parcelas calificadas como sistema dotacional local serán:

Parcela 93.01: B+4 (25 metros)

Parcela 93.06: B+4 (25 metros)

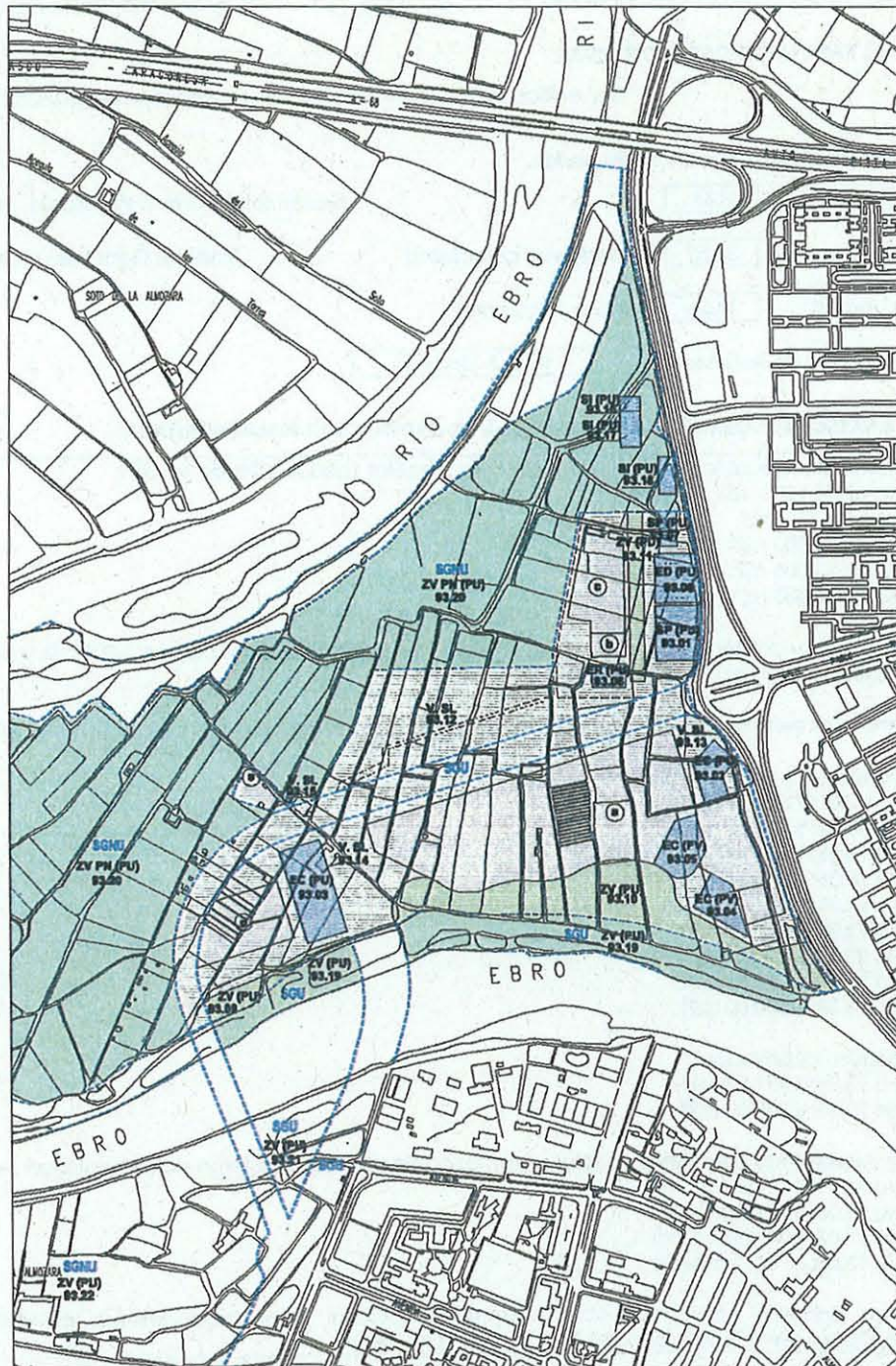
Parcela 93.07: B+4 (25 metros)

Parcela 93.08: B+1 (12 metros)

Para las parcelas calificadas como sistema dotacional local (equipamiento cultural) dadas sus singularidades características, no se limita la altura máxima.

Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza

AREA DE INTERVENCION: G-93-1



1.5.4. SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS).

CÓDIGO	HOJAS DEL PLANO	LOCALIZACIÓN, IDENTIFICACIÓN O EMPLAZAMIENTO	SUPERFICIE (m2)	SISTEMA GENERAL O LOCAL	PÚBLICO (PUB)	PRIVADO (PV)	GRUPOS DE USO																OBSERVACIONES			
							ZV	ED	EE	ES	EA	EC	Ere	Ees	SP	SI	SA	SD	ER							
							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13							
		Área de Referencia 93																								
93.01	J-12	Edificio oficinas EXPO	7.602,79	SL	X												X									
93.02	J-12, J-13	Pabellón de Aragón	4.669,00	SL	X						X															
93.03	J-13	Palacio de Congresos	12.084,67	SL	X						X															
93.04	J-13	Pabellón de España	4.982,02	SL		X					X															
93.05	J-13	Acuario Fluvial	6.300,00	SL		X					X															
93.06	J-12	Equipamiento 1	6.669,47	SL	X			X																		
93.07	J-12	Equipamiento 2	1.800,00	SL	X									X												
93.08	J-12	Equipamiento 3	2.376,93	SL	X																		X			
93.09	I-13, J-13	Ribera EXPO 1	6.911,04	SL	X			X																		
93.10	J-13	Ribera EXPO 2	46.391,05	SL	X			X																		
93.11	J-12	Canal Regulador	7.356,00	SL	X			X																		
93.16	J-12	Subestación Eléctrica SET	875,00	SG	X													X								
93.17	J-12	Cabecera de Sistema Hidráulico	2.205,00	SG	X													X								
93.18	J-12	District Heating and Cooling	1.950,00	SG	X													X								
93.19	I-13, J-13	Parque Ribera (EXPO)	63.656,92	SG	X			X																		
93.20	I-12, J-12, I-13, J-13	Parque Natural (Meandro de Ranillas)	664.201,00	SG	X			X																		
93.21	J-13	Parque Ribera (Almozara)	17.922,91	SG	X			X																		
93.22	I-13, J-13	Parque Natural (Almozara)	240.761,85	SG	X			X																		

I.5.5. DETERMINACIONES APLICABLES A LA ZONA A2 GRADO 4.

Resulta pertinente aludir en este apartado a la normativa establecida por el Plan General para la zona A2 grado 4 aplicable a este ámbito (aprobada por el Ayuntamiento-Pleno, en sesión celebrada el día 31 de marzo de 2005, tras el acuerdo de la aprobación definitiva recaído en la modificación aislada núm. 7 "Romareda" del Plan General, y modificada en varios puntos en la MA-32, aprobada definitivamente el 30 de marzo de 2007:

"Zona A-2. Edificación en ordenación abierta semiintensiva con bloques de vivienda colectiva o de uso terciario.

Art. 4.2.4. Tipo de edificación.

Edificios aislados o agrupados en ordenación abierta, con uso dominante de vivienda colectiva (grados 1, 2 y 3) o terciario lucrativo (grado 4). Los tipos de la edificación serán los propios de la edificación aislada semiintensiva: bloques de desarrollo dominante en altura, desarrollos lineales laminares, en rediente, rodeando el perímetro de la manzana para semejar ordenaciones cerradas, etc.

En la ordenación de la zona A-2 se distinguen cuatro grados: los grados 1 y 2 se refieren a edificación de vivienda colectiva de nueva planta sobre solares sin edificar; el grado 3 se refiere a los solares ya edificados antes de la vigencia de este plan; el grado 4 se refiere a edificación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda.

Art. 4.2.5. Condiciones de aprovechamiento.

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes deberán tener, al menos, 500 metros cuadrados de superficie, permitiendo sus dimensiones su edificación de acuerdo con las condiciones de separación a linderos y entre edificios.

Podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyeran fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del Plan, en el caso de que sus colindantes ya estuvieran edificadas. Si no fuera así, deberá procederse a la normalización y agrupación con las fincas colindantes.

No serán edificables, salvo que el plan disponga expresamente lo contrario, aquellos terrenos que fueran resultado de ordenaciones en las que se les hubiera destinado a

viario, acceso u otro tipo de elemento común no edificado de otras parcelas colindantes destinadas a la edificación.

También se admitirá la edificación de parcelas de dimensiones inferiores a la mínima que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del Plan, cuando, aun no estando limitadas por parcelas edificadas, se integren en manzanas con un estado consolidado de la parcelación manifiestamente uniforme e inferior a dicho límite.

2. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

2.1. Parcelas de vivienda colectiva no edificadas (grados 1 y 2):

A) Ocupación de suelo:

En la planta sótano, se permite el 100% cuando su forjado de techo no sobresalga de la rasante definitiva del terreno y permita el acondicionamiento de su trasdós como espacio libre. En otro caso, la ocupación no sobrepasará la permitida o, si es menor, la construida en el semisótano.

En plantas semisótano, planta baja y plantas alzadas, se permite el 50%, debiendo incluirse en esta envolvente máxima la proyección de todas las plantas que sobresalen de la rasante.

B) Alturas:

Grado 1: Altura máxima de ocho plantas y 25,50 metros.

Grado 2: Altura máxima de cinco plantas y 16,50 metros.

Altura máxima en plantas: 5 metros en la planta baja. Su cubierta será plana cuando recaigan a ella huecos de las plantas superiores.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

Grado 1: 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado, de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1,25 metros cuadrados por metro cuadrado.

Grado 2: 1,35 metros cuadrados por metro cuadrado, de los que el índice de edificabilidad máximo para uso de vivienda será 1,10 metros cuadrados por metro cuadrado.

2.2. Parcelas de vivienda colectiva edificadas (grado 3): Las condiciones de posición y de aprovechamiento quedan determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin la pertinente licencia urbanística.

2.3. Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4):

A) Ocupación de suelo: En las plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas, se permite el 100%.

B) Alturas: Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta: 1,50 metros cuadrados por metro cuadrado. Este índice podrá ser determinado de forma individual para cada una de las parcelas edificables en las Determinaciones Normativas asociadas a la ordenación pormenorizada de una determinada Ficha de un Área de Intervención si concurren en ella condiciones urbanísticas y arquitectónicas de carácter singular y excepcional en una actuación pública. Asimismo, en estos mismos supuestos y por los mismos motivos expuestos, la Ficha podrá determinar los índices de edificabilidad de una determinada parcela edificable en el supuesto de segregaciones.

D) Posición: Se aplicarán las normas generales contenidas en el artículo 4.2.2, salvo en lo establecido en sus apartados 4 y 5 con respecto a las distancias entre edificios, aplicándose en su lugar las siguientes normas:

a) La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0,4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo tercero del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.

b) La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:

- Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.

Quando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo tercero del artículo 4.2.2. Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

.....

Art. 4.2.6 (bis). Condiciones de uso (grado 4).

1. Uso principal: Oficinas.

Sólo se admitirá este uso en planta de sótano cuando los locales situados en este nivel se destinen a almacenes, archivos, aseos, vestuarios y cuartos de instalaciones, siempre que forme parte de un local con uso de oficinas en la planta baja, y tenga acceso desde ésta, comunicándose con ella mediante huecos y escaleras.

2. Usos compatibles y complementarios:

A) Residencia comunitaria y hotelero:

Establecimientos del tipo 3.

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

Los locales de estancia y dormitorio estarán situados en la planta baja o en plantas alzadas.

B) Comercial y recreativo:

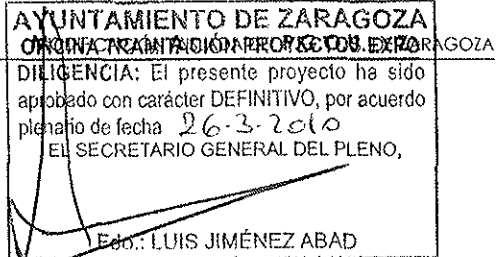
Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.

Se admitirá este uso en planta de sótano sólo cuando forme parte de un local del mismo uso en la planta baja, con acceso desde ésta, y comunicación con ella mediante huecos y escaleras.

C) Equipamientos y servicios:

Con las limitaciones generales de compatibilidad y accesibilidad, en plantas de sótano y superiores.»

II. MEMORIA DE ORDENACIÓN



II.1. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN.

Tal y como se ha expuesto en el primer capítulo (I. Memoria de Información), este documento tiene por objeto la Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza en lo referente a la ordenación definitiva del Area de Intervención G-93-1 y de los suelos colindantes (zonas verdes del meandro de Ranillas, de la ribera del Ebro y del sistema general viario ocupado por el Pabellón-Puente) cuya ordenación vigente rige desde la aprobación de la Modificación Aislada num. 16 (expte.: 652.011/2005) "MA-16 del PGOU", tramitada a instancias de la sociedad Expoagua Zaragoza 2008 S.A., y aprobada con carácter definitivo el 30/09/05, y que en algunos aspectos se desarrollan y adaptan en la Modificación Aislada num. 32, denominada "MA-32 del PGOU", tramitada asimismo a instancias de la sociedad Expoagua Zaragoza 2008 S.A., y aprobada definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Zaragoza, en sesión celebrada el 30/03/07.

La presente Modificación tiene como objetivo adecuar varios aspectos de la ordenación urbanística vigente en el ámbito descrito a la urbanización finalmente ejecutada en el proceso ya terminado de urbanización y construcción de las edificaciones previstas en la EXPO, ajustando determinadas condiciones formales y dando respuesta a determinados requisitos funcionales de las edificaciones construidas en el recinto de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008.

Así, en la presente propuesta de Modificación Aislada se distinguen las siguientes modificaciones:

1. Reordenación de usos en parcelas del Bulevar de Ranillas
2. Ajustes en la delimitación del ámbito G-93-1 y de algunas parcelas
3. Ajustes en la edificabilidad de algunas parcelas
4. Alineaciones y rasantes
5. Régimen especial del Sistema "Pabellón Puente"
6. Ajustes en el régimen de usos de zona verde – parque natural.

El contenido de la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana no altera ni modifica en ningún modo los efectos sobre el territorio ya considerados en la ordenación urbanística vigente, ya que considera únicamente aspectos "de ajuste final", relacionados con la ordenación definitiva de la edificación y urbanización de las parcelas correspondientes.

En este sentido merece la pena reseñar que la presente Modificación Aislada no contempla la modificación del Suelo Urbano No Consolidado (ámbito del Area de Intervención G-93-1), excepto en un ajuste de detalle (169,88 m²) del lindero con el Pabellón-Puente, por lo que no se afecta de ninguna manera en cambio de clasificación de suelo a la zona de protección Zona 2 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de los Sotos y Galachos del río Ebro (tramo Zaragoza-Escatrón). La propuesta de regulación del régimen especial Pabellón-Puente tampoco establece ningún uso ni edificación que no estuviera ya considerado o contemplado en la ordenación urbanística vigente. En todo caso, para la consideración de los efectos en el territorio se está a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental redactado por la sociedad Expoagua Zaragoza 2008 S.A. y aprobado por el órgano competente.

II.2. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.

De conformidad con todo lo anteriormente expuesto, se modifica el P.G.O.U. vigente de Zaragoza en los siguientes términos:

1. Reordenación de usos en parcelas del Bulevar de Ranillas
2. Ajustes en la delimitación del ámbito G-93-1 y de algunas parcelas
3. Ajustes en la edificabilidad de algunas parcelas
4. Alineaciones y rasantes
5. Régimen especial del Sistema "Pabellón Puente"
6. Ajustes en el régimen de usos de zona verde – parque natural.

II.2.1. REORDENACIÓN DE USOS EN PARCELAS DEL BULEVAR DE RANILLAS

Se plantea una reordenación de los usos de tres parcelas situadas al norte de la Zona G-93-1, cuya titularidad ostenta el Ayuntamiento de Zaragoza. Dos de ellas tienen fachada a la Avenida de Ranillas al norte de la denominada Glorieta de las Banderas, y la tercera está orientada hacia el Parque del Agua. En concreto, la reordenación propuesta afecta a las siguientes parcelas:

- **93.01 ER (PU).** Parcela destinada en el PGOU a Equipamiento. En ella, la sociedad Expoagua Zaragoza 2008 S.A. ha construido el "Edificio Expo", diseñado por el arquitecto Basilio Tobías. Es la parcela más próxima a la Glorieta de las Banderas (Avenida de Ranillas, nº 101). Tiene un aprovechamiento no lucrativo de 7.602,79 m² en la ordenación urbanística vigente. El área de edificación sobre rasante queda delimitada por un rectángulo de 60 x 30 metros, indicado en planos de ordenación, a escala 1/2000.
- **93.06 ED (PU).** Parcela destinada a Equipamiento Deportivo en el PGOU. Está situada a continuación de la anterior, y ocupa por tanto la segunda posición desde la Glorieta de las Banderas (Avenida de Ranillas, nº 103). Tiene un aprovechamiento no lucrativo 6.669,47 m² de superficie edificable en la ordenación urbanística vigente. El área de edificación sobre rasante se inscribe en un rectángulo de 60 x 60 metros, indicado en planos de ordenación, a escala 1/2000.
- **Parcela c).** Parcela de usos lucrativos A2/4. Situada en el lado Oeste del Canal Regulador del Parque del Agua, con acceso rodado desde el aparcamiento del Parque del Agua a través del paso bajo el Acueducto de depuración del Parque del Agua (Paseo de la Noria nº 6-8). Tiene 14.434,48 m² de superficie, y 20.000 m² de superficie edificable, en la ordenación urbanística vigente

La reordenación de usos plantea los siguientes objetivos:

- Obtener en la **parcela c)**, que es la de mayor superficie y la que mejor relación tiene con los terrenos del Parque del Agua, una parcela de gran superficie destinada a uso de Equipamiento público, destino éste que se considera más conveniente que el emplazamiento junto a la Avenida de Ranillas, por razones de tamaño de parcela, accesos y usos compatibles y complementarios con los propios de la zona verde del Parque del Agua. La parcela c) tiene en la ordenación propuesta una superficie de 14.130,13 m² de superficie, y una edificabilidad de 14.130,13 m² de superficie edificable (1 m²/m²). Se propone ahora destinar una superficie de 11.002,69 m² a Equipamiento de Reserva, que pasa a denominarse en la propuesta como parcela **93.01 ER (PU)**. Tiene una superficie edificable de 16.724,09 m². Por su extensión y las distintas posibilidades de ordenación volumétrica que puede adoptar el volumen edificable en una parcela muy condicionada por el muro de contención del

Canal regulador del Parque del Agua y por su colindancia con la parcela c) de usos lucrativos, la ordenación de esta parcela 93.01 ER (PU) se realizará mediante la correspondiente tramitación de un Estudio de Detalle.

- Mantener en la actual **Parcela c)** una parcela de usos lucrativos zona A2 grado 4, de menor superficie, en el extremo sur de esta parcela, en una posición colindante con la parcela b) del Apartotel. Esta parcela tendría una superficie de 3.564,53 m² de superficie, y 6.000 m^{2t} de edificabilidad de usos lucrativos zona A2 grado 4. Esta edificabilidad se ordenará en un volumen de 60 metros de longitud y 20 metros de anchura que se dispondrá con traza paralela a la del edificio Apartotel construido en la Parcela b).
- Destinar asimismo las dos parcelas de titularidad municipal situadas en el frente a la Avenida de Ranillas a usos lucrativos (Zona A2/4), dado que su tamaño y posición hacen más aconsejable este destino que el de servicios y uso deportivo previsto en el plan vigente. Adicionalmente, la primera de estas parcelas (93.01 ER PU) se encuentra con un edificio ya construido por la sociedad Expoagua que responde perfectamente a la tipología de edificación de usos terciarios. Su proximidad y acceso desde la Avenida de Ranillas hacen más aconsejable este uso que el de Equipamiento.
- Realizar un reparto de la edificabilidad lucrativa que tenía la Parcela c) de usos lucrativos (20.000 m^{2t}) en las tres parcelas referidas, e incluir en estas parcelas asimismo el incremento de edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza correspondiente al incremento general en el Area G-93-1 (al incrementar 3.000 m^{2t} en la parcela de la Torre del Agua), tal y como se explica en el siguiente apartado . De esta manera, el reparto de la edificabilidad lucrativa queda como sigue:

- La **parcela 93.01 ER (PU)** se denomina en esta Modificación **Parcela f)** [*Avenida de Ranillas, 101*]. Tiene una superficie de 6.631,93 m² de superficie y se le asigna una edificabilidad de 6.000 m^{2t} de aprovechamientos lucrativos A2/4, dado que el edificio ya construido tiene en la licencia concedida una superficie construida de 5.371,57 m^{2t}, pero se estima prudente y conveniente no hipotecar futuras ampliaciones de la edificación en esta parcela, que bien pudieran consistir en el cerramiento de la planta-terrace de la cubierta, ya que la altura de la edificación así lo permite. El área de edificación sobre rasante se inscribe en un rectángulo de 60 x 30 metros, indicado en planos de ordenación, a escala 1/2000.

- La **Parcela c)** [*Paseo de la Noria nº 6*] se reduce a una superficie de 3.564,53 m² de superficie, y 6.000 m^{2t} de aprovechamientos lucrativos

A2/4. La documentación gráfica del plan general establece un área de movimiento para el volumen principal en esta parcela, que tendrá una altura máxima de seis altura (B+5), y su volumen principal se dispone de forma paralela al edificio del Apartotel. Se delimita una franja de dos metros de profundidad, en paralelo al muro de contención, de *suelo libre de edificación*.

- La **parcela 93.06 ED (PU)** se denomina en esta Modificación **Parcela g)** [Avenida de Ranillas, 103]. Tiene una superficie de 6.165,48 m² de superficie y se le asigna una edificabilidad de 8.583,37 m^{2t} de aprovechamientos lucrativos A2/4. Esta edificabilidad resulta del planteamiento general de establecer una ordenación que mantenga tras el reparto propuesto en tres parcelas diferenciadas la edificabilidad que el Ayuntamiento poseía en la vigente parcela c), es decir, 20.000 m^{2t} y además se distribuya en estas parcelas la edificabilidad que le corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza, en calidad de propietario del Area G-93-1 por el incremento de de edificabilidad en el Area G-93-1 que se propone en esta Modificación, y que corresponde principalmente con el incremento de 3.000 m^{2t} en la parcela de la Torre del Agua. Es decir 20.000 m^{2t} menos la superficie edificable correspondiente a la Parcela c) resultante (6.000 m^{2t}), y la superficie de la nueva Parcela f) (6.000 m^{2t}), así como también el incremento correspondiente a la parte del Ayuntamiento por el incremento de edificabilidad en la Torre del Agua (3.000 m^{2t}) que le corresponde a Expoagua Zaragoza 2008 S.A. (83,72% G-93-1), y por tanto corresponde al Ayuntamiento de Zaragoza 583,37 m^{2t} (que equivale al 16,28% del total de la edificabilidad incrementada en el Area G-93-1, 3.583,37 m^{2t}). Es decir, $20.000 \text{ m}^{2t} - 6.000 \text{ m}^{2t} - 6.000 \text{ m}^{2t} + 583,37 \text{ m}^{2t} = 8.583,37 \text{ m}^{2t}$. En esta parcela, el área de edificación sobre rasante se inscribe en un rectángulo de 60 x 60 metros, y debe disponerse de acuerdo con las Areas de Movimiento que señalan los planos de ordenación a escala 1/2000: es decir, un volumen de seis alturas como máximo (B+5) en la zona posterior de la parcela, alineado con los edificios de Comisaría y DHC, y un volumen delantero de una única altura, que se alinea con la planta baja del edificio Expo.

- Configurar una nueva parcela de equipamiento en la parcela que se ha construido la estación de llegada del telecabina Aramón, situada junto al aparcamiento norte del Parque del Agua, denominada **ER (PU) 93.24 Telecabina**, con una superficie de 1.697,73 m², y una edificabilidad de 2.580,55 m^{2t}. De esta manera, se recoge en el planeamiento una parcela edificada

cuya construcción se regula en estos momentos mediante una concesión administrativa, pero cuya edificación se adaptaría en un futuro a albergar usos varios de equipamiento, vinculados al Parque del Agua. Por tanto, en la presente propuesta de Modificación, la superficie edificable de las dos parcelas de equipamientos existentes junto a la Avenida de Ranillas (vigentes 93.01 y 93.06), que asciende a 19.274,36 m², se supera en la nueva ordenación de las dos nuevas parcelas delimitadas (las propuestas 93.01., en el Parque del Agua, y 93.24. Telecabina) cuya edificabilidad conjunta asciende a 19.304,64 m².

II.2.2. AJUSTES EN LA DELIMITACIÓN DEL AMBITO G-93-1 Y DE ALGUNAS PARCELAS

La necesidad de un redimensionamiento de los espacios técnicos del Pabellón-Puente, que se sitúan principalmente en el subsuelo de la rampa de acceso al Pod1 (margen izquierda), con acceso desde el estribo del pabellón-puente, obligaron por cuestiones de geometría y racionalidad constructiva a invadir una pequeña superficie del ámbito del Area de Intervención G-93-1. Al objeto de dejar esta situación perfectamente recogida en el planeamiento y clarificar de forma definitiva los ámbitos competenciales en materia de mantenimiento de las redes subterráneas, distinguiendo aquellos espacios de naturaleza privativa de aquellos suelos públicos, se considera procedente ajustar el límite del Area de Intervención G-93-1 en este punto. De esta manera, este ajuste en la documentación gráfica, para excluir de los límites del Area los muros de contención del sótano del Pabellón-Puente, implica una ligerísima reducción de la superficie del Area de Intervención, que de 416.402 m² en el plan vigente, pasa a tener 416.232,12 m² en la propuesta de Modificación.

Por otra parte, una vez finalizadas las obras de urbanización llevadas a cabo para el desarrollo de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, se ha considerado conveniente proceder a realizar ligeros ajustes en algunas parcelas previstas en la ordenación del Area G-93-1, al objeto de establecer una mayor racionalidad y lógica en la delimitación de las parcelas, de tal forma que los linderos o límites de la propiedad coincidan en la mayor parte de las ocasiones con límites físicos claramente reconocibles e identificables en la urbanización finalmente ejecutada, y de esta manera se mejora la funcionalidad de las parcelas y propiedades. De esta manera, se

propone la introducción de los siguientes ajustes en parcelas, que deberán ser adecuadamente recogidos en los documentos de registro de la propiedad.

Parcela a) [Parque ZExpoempresarial].

Se ajusta la delimitación de esta parcela por el Sur para hacerla coincidir con el muro construido con piezas de hormigón prefabricado, que configura un resalte en la urbanización, señalando la diferencia con la plataforma de las Plazas Temáticas. La delimitación se separa de las parcelas del Acuario 93.05 EC (PU) y del Pabellón de España 93.04 EC, al objeto de liberar espacios de viario público rodeando estos edificios. La parcela se amplía ligeramente en los linderos Norte y Este, al objeto de posibilitar la urbanización de zonas ajardinadas en planta baja, como mecanismo separador de las oficinas en planta baja. Estas modificaciones en la forma de la parcela no afectan finalmente a la superficie de la misma, que se mantiene con la misma que posee en la ordenación vigente, es decir 111.814,31 m². Tampoco se modifica la edificabilidad de la parcela, que es de 164.200 m².

Parcela 93.03 EC (PU) [Palacio de Congresos].

En la ordenación vigente la parcela del Palacio de Congresos se ajusta literalmente a los límites de las fachadas del edificio. Sin embargo, se ha visto conveniente ampliar la parcela de este edificio por dos motivos. Por un lado, para incorporar a la parcela las superficies exteriores que disponen de pavimento de losas de hormigón blanco, en continuidad con los planos de la cubierta del edificio, dado que estas superficies pavimentadas están construidas con el mismo material que las cubiertas, y de esta manera, las labores de mantenimiento de estas losas, al igual que las piezas que componen la cubierta del edificio, se realizarán de forma coordinada. Por otra parte, para posibilitar la utilización de algunos espacios exteriores que puedan resultar necesarios en el desarrollo propio de las actividades de congresos, tales como, carga y descarga, operaciones de marketing, etc. De esta manera, la propuesta consiste en ampliar la superficie de la parcela del Palacio de Congresos, que actualmente tiene una superficie de 12.084,67 m², y pasa a tener una superficie de 15.164,20 m². No se modifica sin embargo la edificabilidad asignada en el PGOU vigente, y se mantiene por tanto en 19.335,47 m².

Parcela e) [Torre del Agua].

Esta parcela se ajusta para recoger en su totalidad el porche de hormigón armado correspondiente al zócalo. La parcela de la Torre del Agua pasa de tener 4.476,33 m²

a tener 4.575,31 m². Se modifica la superficie edificable, tal y como se expone y justifica en el apartado siguiente.

Parcela 93.02 (PU) [Pabellón de Aragón].

El ajuste de esta parcela, correspondiente al construido Pabellón de Aragón para la Exposición Internacional, ha sido ocasionado por las modificaciones introducidas en la Parcela a), ya que al incrementar esta parcela los linderos Norte y Este, se ha considerado conveniente regularizar la parcela 93.02, para no dejar un estrecha franja de viario resultante tras esa modificación. Por ello, esta parcela pasa de tener 4.669,00 m² a tener 5.407,45 m². No se modifica sin embargo la edificabilidad asignada en el PGOU vigente, y se mantiene por tanto en 9.338,00 m². Se recoge como parcela de Equipamiento de Reserva (ER).

Parcela 93.04 (PV) [Pabellón de España].

No se modifica su superficie ni la edificabilidad asignada en el PGOU vigente, pero se recoge como parcela de Equipamiento de Reserva (ER).

Parcela 93.05 (PV) [Acuario Fluvial].

El ajuste de esta parcela se justifica para incluir la totalidad del estanque inferior en la parcela del Equipamiento. Esta modificación se justifica en el hecho de que el estanque inferior del Acuario es una parte del sistema hidráulico del Acuario Fluvial, ya que así ha sido diseñado el sistema de cascadas en las fachadas, que resbalan desde el estanque de la cubierta del edificio, y que precisan de este sistema de recirculación por cuestiones de mantenimiento conjunto. Asimismo, al ajustar la delimitación de la parcela a la forma finalmente urbanizada, delimitada por las piezas prefabricadas de hormigón, se dota de mayor coherencia a la ordenación urbanística. De esta manera, la parcela del Acuario Fluvial pasa de tener 6.300 m² a tener 6.680,90 m². Se mantiene la edificabilidad asignada en el PGOU vigente, que es de 6.300 m².

Parcelas del Bulevar de Ranillas.

Las parcelas del Bulevar de Ranillas, que han sido objeto de modificaciones en la calificación urbanística de acuerdo con lo expuesto en el punto anterior de esta Modificación ha sido objeto de ajustes en sus delimitaciones, para ajustar los linderos a los caminos y aceras urbanizadas finalmente. De esta manera:

- La parcela nº 1 de Avda. Ranillas (vigente 93.01 ER) pasa de tener 7.602,79 m² a tener 6.631,93 m².

- La parcela nº 2 de Avda. Ranillas (vigente 93.02 ED) pasa de tener 6.669,47 m² a tener 6.165,48 m².
- La vigente Parcela c) de usos lucrativos A2/4, que tiene una superficie de 14.434,38 m², se subdivide a su vez en dos parcelas, una de Equipamientos en el Paseo de la Noria nº 8, que ocupa una superficie de 11.197,11 m², y otra parcela de usos lucrativos A2/4, sita en el Paseo de la Noria nº 6, junto a la actual parcela b) [Apartotel], de 3.564,53 m². La suma de estas dos nuevas parcelas (14.761,64 m²) es ligeramente superior a la superficie de la parcela de la ordenación vigente (14.434,38 m²), ya que se ha desplazado el lindero norte de esta parcela, para ajustarse y adosarse ahora al camino peatonal de 3 metros de anchura ya ejecutado que resuelve la diferencia de cota entre el canal regulador y la cota del Parque del Agua, y se ha desplazado dos metros el lindero Oeste.

Parcelas de Zona Verde (ZV SL).

En la propuesta de Modificación se contemplan las siguientes modificaciones referentes a parcelas con la calificación de Zona Verde (SL). Algunas de éstas afectan a ajustes de linderos, y otras proponen nueva delimitación por coherencia con la urbanización ejecutada, en atención a su tamaño y disposición en el conjunto del Area. Los cambios son los siguientes:

- La **parcela 93.09 ZV (PU) Ribera Expo 1** pasa de tener 6.911,04 m² a tener 7.954,52 m², para alcanzar la línea del vial del Paseo de los Puentes, y resultar de esta manera más clara la línea separadora entre zona de viario y zona verde.
- La **parcela 93.10 ZV (PU) Ribera Expo 2** pasa de tener 46.391,05 m² a tener 45.350,68 m², debido a las modificaciones experimentadas en la parcela a) en los ajustes correspondientes a la zona las láminas de agua, que han conllevado una reducción de la superficie de esta parcela.
- Se configura una nueva parcela de zona verde **93.06 ZV (PU) Talud Ronda del Rabal**, con una superficie de 7.165,65 m², en la franja ataludada y ajardinada situada entre la Ronda del Rabal (Avda. Pablo Ruiz Picasso) en la cota superior y el aparcamiento norte del Parque del Agua, en la cota inferior.
- Se configura una nueva parcela de zona verde **93.23 ZV (PU) Pradera de la Noria**, con una superficie de 1.530,89 m². Se sitúa en los terrenos adosados al norte del andador que comunica el Bulevar de Ranillas (cota del Canal regulador) con el Paseo de la Noria. Esta modificación se justifica por el hecho de que se trata de un espacio ataludado y ajardinado, con instalación de

riego, y cuyas condiciones de topografía hacen que no se trate un espacio adecuado para estar recogido en el planeamiento como sistema local viario, máxime cuando la entidad física del espacio denominado "Pradera" podría verse afectado negativo con alguna actuación en este ámbito.

La mayoría de las modificaciones descritas anteriormente tienen incidencia en la modificación de delimitación física y modificación de la superficie de las parcelas del sistema viario, dado que éstas se configuran como parcelas que rodean y envuelven a las parcelas edificables. En todo caso, la modificación de estas superficies figuran en las tablas de superficies de la Modificación, y puede apreciarse que la superficie total destinada a cesión (equipamientos públicos, zonas verdes, viario) sigue siendo superior al exigido en la Ficha del Area, que establece un mínimo de cesión del 61,53%, y en la propuesta de modificación, el total de los espacios de cesión alcanzan el 63,73 % de la superficie del Area.

En el plano denominado O.7 se presenta, a efectos meramente informativos, a escala 1/2.500 la nueva ordenación de parcelas, con el plano topográfico de la urbanización y edificación ejecutada, para que pueda apreciarse el ajuste de los límites físicos a las nuevas parcelas.

II.2.3. AJUSTES EN LA EDIFICABILIDAD DE ALGUNAS PARCELAS

El Area de Intervención G-93-1 posee en la ordenación vigente cinco parcelas de usos lucrativos, denominadas a), b), c), d) y e). Con la ordenación propuesta, se delimitan siete parcelas, denominadas a), b), c), d), e), f) y g), dado que la parcela c) ha sido reemplazada por tres nuevas parcelas, una de ellas en la misma posición que la anterior c) aunque de menor superficie, y las otras dos corresponden con dos parcelas que en la ordenación vigente tienen calificación de Equipamiento.

Las edificabilidades correspondientes a las parcelas lucrativas principales no se modifican, tal y como ocurre en la Parcela a) [*ZExpoempresarial*], la Parcela b) [*Apartotel*], o la Parcela d) [*Hotel Hiberus*]. La parcela c) tenía 20.000 m² que han sido recogidos en esta propuesta de modificación en las tres parcelas referidas del Bulevar de Ranillas. Sin embargo, sí se plantean modificaciones o incrementos de edificabilidad lucrativa en la Parcela e) Torre del Agua.

El edificio construido de la Torre del Agua tiene una superficie construida total de 21.949,75 m² y una superficie útil de 16.518,68 m², de acuerdo con el Expediente de la licencia municipal Expte: 637.436/2006 correspondiente al Proyecto de Estructura y Cerramientos de la Torre del Agua, redactado por Enrique de Teresa Trilla. De esta superficie construida 3.406,88 m² corresponden al sótano -2 (cota 195,00 m.) y 3.346,36 m² corresponden al sótano -1 (cota 197,87 m.).

De esta manera, la aplicación de los criterios para el conjunto de la superficie edificable en la edificación de la Torre del Agua hace que la superficie de la planta sótano-1, a pesar de estar ocupada por locales vinculados a la concesión administrativa del Canal de Aguas Bravas, es, en estricta aplicación de la norma del Plan General, la planta baja de la edificación, por lo que una buena parte de la superficie de esta planta computa como superficie edificable, aunque esté destinada mayormente a usos de equipamiento o de instalaciones. Es decir, que con la construcción actual podría computarse una superficie aproximada de unos 18.542,87 m², si en efecto computa la totalidad de la planta sótano-1, si bien resultará preciso descontar las superficies ocupadas por instalaciones. Esta circunstancia, junto con las previsiones existentes para consolidar en este edificio usos culturales mediante ampliación de salas, construcción de nuevos forjados, e incluso una previsible elevación en altura el edificio para construcción de un mirador panorámico, hacen necesaria la revisión al alza de la superficie edificable en esta parcela, y por ello se propone incrementar la superficie edificable de esta parcela, de tal manera que la superficie edificable de la parcela e) [Torre del Agua] pasa de tener 17.000 m², a tener 20.000 m².

De esta manera, la edificabilidad total correspondiente a las parcelas de uso lucrativo se incrementa en 3.000 m² por un lado, en la parcela de la Torre del Agua, cuya titularidad ostenta Expoagua Zaragoza 2008 S.A., y en 583,37 m² en la nueva parcela g), cuya titularidad ostenta el Ayuntamiento de Zaragoza (que posee el 16,28 % de la participación en el Area G-93-1). En total, 3.000 m² + 583,37 m² = 3.583,37 m².

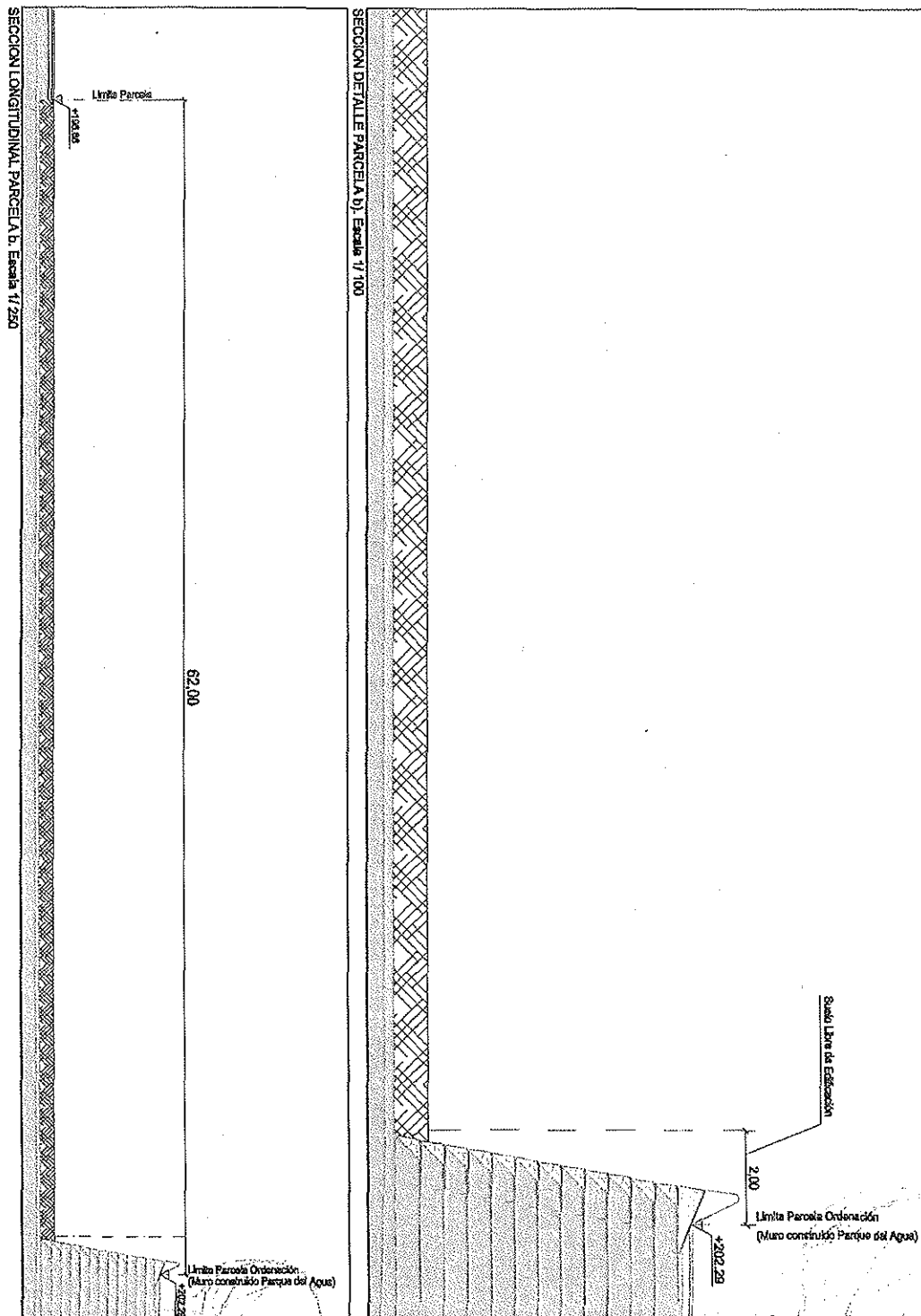
Por tanto, la edificabilidad de usos lucrativos en el Area G-93-1 pasa de ser de 235.271,23 m², a 238.854,60 m². A pesar de este ligero incremento, merece la pena reseñar que el Aprovechamiento medio del Sector apenas se incrementa dado que pasa de un índice de 0,565 m² /m², a un índice de 0,574 m² /m², y ello a pesar de que también la ligerísima disminución de la superficie total del ámbito G-93-1 también ha

contribuido a incrementar este índice. Finalmente, el incremento de edificabilidad del conjunto del Area ha sido del 1,52 %.

II.2.4. ALINEACIONES Y RASANTES

Las modificaciones correspondientes a los ajustes en las parcelas del Area G-93-1 conllevan necesariamente un ajuste de las coordenadas correspondientes a las alineaciones de dichas parcelas, y a las rasantes de la urbanización finalmente ejecutada.

En este sentido, merece la pena reseñar el ajuste realizado en las parcelas situadas bajo el muro de contención del Canal Regulador del Parque del Agua, [la alineación vigente de las parcelas b) [Apartotel], c) y 93.01, experimenta un desplazamiento de 2 metros hacia el Oeste. Esta modificación se justifica por la necesidad de no interferir con la base del muro de contención del Canal regulador, al objeto de que las nuevas construcciones no interfieran en esta obra civil con las nuevas cimentaciones o edificaciones, tal y como ha sido preciso realizar en la edificación del Apartotel en la parcela b). En las páginas siguientes se adjunta un detalle de la edificación construida en la parcela b) y la base del muro de contención del Canal regulador del Parque del Agua, y unas secciones acotadas explicativas. La franja de dos metros existentes en estas parcelas, en la zona ocupada por el muro de contención, se señala en los planos de ordenación y en la Ficha de Ordenación, como *suelo libre de edificación*.



Para contar con una documentación actualizada y veraz, se aportan en las hojas siguientes la tabla de coordenadas X,Y,Z de los puntos de cada una de las parcelas del Area G-93-1, y se aportan planos modificados con indicaciones de las rasantes actualizadas, en el Plano de Calificación del Suelo (Hojas J12, I13, J13, a escala 1:2000).

NÚMERO	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
1	675155.586	4615509.138	201.300
2	675072.595	4615483.780	201.220
3	675029.468	4615610.823	201.210
4	674835.939	4615551.690	201.290
5	674476.840	4615441.968	201.360
6	674490.357	4615397.728	201.630
7	674594.741	4615347.585	201.400
8	674646.602	4615322.408	198.150
9	674626.129	4615329.452	199.500
10	674665.167	4615317.211	198.150
11	674767.782	4615341.322	198.150
12	674928.186	4615368.457	198.150
13	674982.887	4615388.913	198.150
14	674984.605	4615398.532	198.150
15	675007.726	4615447.810	201.400
16	675024.165	4615452.833	201.380
17	675069.389	4615439.302	201.390
18	675105.819	4615450.433	201.390
19	675133.957	4615358.343	201.400
20	675158.972	4615276.472	201.360
21	675174.954	4615267.971	201.260
22	675224.636	4615283.152	201.300
23	675191.116	4615392.856	201.350
24	674396.962	4615429.643	202.050
25	674450.890	4615253.180	202.450
26	674381.890	4615231.620	202.500
27	674380.268	4615237.209	202.600
28	674445.399	4615295.785	202.500
29	674413.895	4615238.057	202.130
30	674412.840	4615241.516	202.500
31	674353.151	4615325.553	202.300
32	674309.149	4615394.595	200.640
33	674307.122	4615379.049	200.780
34	674328.107	4615339.142	201.700
35	674342.703	4615290.214	201.800
36	674357.891	4615241.692	201.800
37	675049.691	4615544.637	201.400
38	675090.728	4615589.617	201.310
39	675138.008	4615546.481	201.230
40	675111.923	4615517.891	201.370
41	675118.097	4615497.683	201.320
42	675089.016	4615354.024	202.078
43	675069.789	4615317.878	202.300
44	675058.420	4615295.687	198.150
45	675069.789	4615317.878	198.150
46	675153.838	4615244.842	198.390
47	675147.390	4615265.647	201.930
48	675147.390	4615265.647	198.450
49	675126.525	4615334.072	202.210
50	675082.355	4615396.866	201.380
51	675075.437	4615383.860	201.400
52	675062.480	4615361.453	198.170
53	675029.849	4615341.370	198.150
54	674992.116	4615373.382	198.150
55	674998.450	4615390.701	198.150
56	675023.963	4615439.890	201.400
57	675027.114	4615444.986	201.390
58	675046.429	4615442.801	201.380
59	674425.361	4615336.716	202.500
60	674938.405	4615948.488	202.360

NUMERO	COORD.X	COORD.Y	COORD.Z
62	674874.071	4615961.892	197.400
63	674857.571	4615882.145	196.990
64	674840.417	4615799.304	196.726
65	674872.924	4615792.870	196.713
66	674879.893	4615771.706	196.666
68	674941.373	4615772.745	202.300
70	674216.162	4615304.930	200.166
71	674186.736	4615189.308	200.743
72	674155.076	4615273.495	200.615
81	674150.238	4615147.832	195.738
82	674073.261	4615182.401	197.618
83	674084.155	4615179.811	197.613
84	674087.370	4615186.968	202.114
85	674946.070	4615981.042	202.290
86	674971.066	4615981.464	202.301
87	675001.058	4615981.971	201.912
88	675031.053	4615982.477	200.709
89	675002.071	4615921.979	201.990
90	675032.067	4615922.486	200.803
91	675064.999	4615910.029	200.223
92	674992.298	4615908.632	202.056
93	674993.733	4615823.644	202.206
94	675066.247	4615825.018	200.133
95	674993.814	4615818.813	202.097
96	675066.331	4615820.038	200.049
97	674995.358	4615727.385	202.057
98	675067.875	4615728.610	199.861
99	674976.036	4615687.244	202.270
100	674951.040	4615686.822	202.280
101	674942.962	4615677.711	202.019
102	674942.303	4615717.690	202.018
103	674882.756	4615716.684	202.034
104	674883.430	4615676.773	201.730
105	674880.602	4615729.889	202.383
106	674942.079	4615730.927	202.331
107	674882.756	4615716.684	197.183
108	674883.430	4615676.773	195.740
109	674354.085	4615478.861	201.470
110	674316.859	4615462.728	201.286
111	674273.880	4615552.906	197.819
112	674249.993	4615484.355	201.246
113	674249.993	4615484.354	197.840
114	674449.248	4615499.627	201.150
115	674447.969	4615503.812	201.090
116	674520.973	4615539.953	196.600
117	674660.769	4615582.681	196.600
118	674807.405	4615627.496	196.600
119	674882.007	4615646.501	196.600
120	674933.477	4615647.370	200.000
121	674863.272	4615979.643	197.460
122	674860.821	4615967.781	197.400
123	674897.900	4615959.986	197.400
124	674936.860	4615951.873	202.360
125	674936.371	4615980.878	202.300
126	674522.707	4615575.514	196.700
127	674561.350	4615587.325	196.700
128	674568.585	4615622.100	196.710
129	674521.940	4615621.317	196.710
130	674843.943	4615816.282	196.780
131	674940.610	4615817.915	202.320

II.2.5. RÉGIMEN ESPECIAL DEL SISTEMA "PABELLÓN PUENTE"

El Pabellón-Puente de la Exposición Internacional Expo Zaragoza 2008, diseñado por el equipo Zaha-Hadid/Ove Arup, ha sido construido por la sociedad pública Expoagua Zaragoza 2008, S.A. Esta sociedad, que es propietaria del pabellón-puente, prevé suscribir un contrato de cesión de uso a otros organismos o empresas, para que un tercero asuma la explotación y el mantenimiento del pabellón-puente como equipamiento cultural sin perjuicio de mantener su carácter de infraestructura de comunicación entre dos espacios públicos a ambas orillas del río Ebro.

En el PGOU vigente (Texto Refundido 2007) el Pabellón-Puente, estructura singular y única en la ciudad, ya queda recogido como Sistema General viario, y en el punto 8 del apartado 8.2.1.Red Viaria, referente a las condiciones de uso y edificabilidad de los sistemas de Comunicaciones, queda regulada su edificabilidad y usos de la siguiente manera:

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 m². 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.

Una vez construido el Pabellón-Puente y previéndose la naturaleza privada de esta construcción procede desarrollar esta norma, que bien podría entenderse hasta cierto punto como declaración de principios en la fecha en la que fue formulada. Por ello, se propone eliminar del texto de la Normativa el punto 8 del Artículo 8.2.1.Red Viaria, que hace referencia al pabellón-puente, e incorporar, en su lugar, una Sección Sexta de este Capítulo de las normas, específica para la regulación de este elemento-infraestructura y que desarrolla su contenido.

Y ello porque si bien la singularidad de este elemento, situado en el SG viario (SGU) del plan general vigente, y su régimen de usos culturales y complementarios de carácter público ya estaba previsto en el plan general, sí resulta necesario detallar y desarrollar determinados aspectos referentes a la regulación de usos, volumetría, ocupación en las rampas de acceso, servidumbres de mantenimiento y conservación de riberas, etc.

Por una parte, en la documentación gráfica del plan general, se grafía en el Plano de Clasificación del PGOU un ámbito de 8.249,78 m², y se identifica con la denominación Sistema "Pabellón-Puente", y se identifican asimismo dos áreas denominadas "Área de Influencia del SG Pabellón-Puente" situadas aguas arriba de los extremos del puente, en ambos márgenes para posibilitar la implantación en un futuro de construcciones y actividades vinculadas al Pabellón-Puente. Estas nuevas Áreas de Influencia (de 680,30 m² en la margen izquierda, y de 2.057,85 m² en la margen derecha) quedan comprendidas en el interior de la franja del Sistema General viario del plan general vigente, si bien en esta Modificación se plantea delimitar unas áreas más concretas y definidas para conseguir una mayor integración arquitectónica en el futuro con las nuevas necesidades funcionales que puedan requerir una ocupación en el exterior del pabellón-puente, permitiendo en estas zonas únicamente el uso cultural (uso principal del edificio) o el terciario recreativo..

Por otra parte, para este Sistema de titularidad privada se establece la siguiente regulación específica en la normativa del plan general, que quedará recogida de la siguiente manera:

- 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 la 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 Areas 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.

II.2.6. RÉGIMEN DE ZONA VERDE (PARQUE NATURAL)

El plan general de ordenación urbana de Zaragoza regula el régimen de usos y autorizaciones de los suelos correspondientes al Parque Metropolitano del Agua en la Sección Segunda (Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres) del Título Octavo de la Normativa urbanística que se refiere al Régimen de los Sistemas, ya que este suelo está recogido como Suelo No Urbanizable Zona Verde (Parque Natural) SNU ZV-PN.

En concreto, el apartado 7 del Artículo 8.2.7. hace referencia explícita a la clasificación que poseen los terrenos del Parque Metropolitano del Agua, colindante con los terrenos del Area de Intervención G-93-1, y expone lo siguiente:

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.

En el Parque Metropolitano del Agua "Luis Buñuel", por su amplia extensión, ya que posee más de 66 hectáreas de ZV-PN, concurre una doble condición. Por un lado se trata de un espacio suburbano cuyas características específicas, por su colindancia con áreas de elevado valor medioambiental, hacen necesario establecer medidas adicionales de protección del medio ambiente, y de ahí deriva el Estudio de Impacto Ambiental realizado en la fase de redacción del proyecto, y las medidas de vigilancia ambiental adoptadas en fase de construcción. Pero, por otro lado, por su ubicación

en una zona de gran centralidad urbana (junto a un polo de actividad cultural, de ocio y de usos terciarios productivos), y su concepto, desde la propuesta ganadora del Concurso de Anteproyectos, como parque equipado, es decir, un espacio de ocio y recreo con unas características diferenciales respecto a otras zonas verdes de la ciudad. Este concepto, ha promovido la implementación de un sistema de concesiones administrativas para la implantación de usos diversos y complementarios en el Parque, al objeto de consolidar esta pieza urbana como un espacio de actividad durante todos los días de la semana.

Esta circunstancia llevó a incluir, ya desde la propia concepción del parque, en el proyecto de urbanización determinados locales, habilitados para la implantación de actividades, en régimen de concesión, de corte lúdico, cultural o educativo con un carácter en todo caso complementario con las actividades tradicionales que se desarrollan en las zonas verdes de la ciudad y de forma especial en el Parque del Agua.

Este escenario de búsqueda de nuevas actividades dinamizadoras de la actividad propia de una zona verde de gran extensión y, sobre todo, la creciente demanda de actividades y usos en los espacio de ocio urbano, aconsejan ajustar el contenido de la regulación de actividades permitidas en las zonas verdes que tienen la categoría de ZV-PN, y recoger la posibilidad de implantar un abanico más amplio de actividades en aquellos zonas verdes calificadas como ZV-PN, que por su relevante extensión, y por tanto las distancias existentes a zonas urbanas edificadas, aconsejan o recomiendan disponer de mayores servicios para el uso y disfrute propio de la zona verde.

Y ello en zonas que hayan sido proyectadas de esta manera desde la propia concepción de la zona verde, como es el caso del Parque del Agua, en el que el propio proyecto de Alday-Jover prevé la construcción de unos locales para distintas actividades en la zona adosada a la Ronda del Rabal. Por ello, en este caso, se propone la delimitación de una zona etiquetada como "Área de actividades complementarias SNU ZV-PN 93.20", de 46.637,43 m² de superficie, que corresponde con los terrenos adosados a la Ronda del Rabal, que incluye los locales de la Plaza Sur del Parque del Agua y los terrenos del Canal de Aguas Bravas.

De esta forma, se propone el siguiente texto modificada 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.

II.3. CUADROS DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES DE LOS MÓDULOS DE RESERVA.

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
 OFICINA TRAMITACIÓN PROYECTOS EXPO
 DILIGENCIA: El presente proyecto ha sido
 aprobado en el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza
 plenario de fecha 26.3.2010
 EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,

Fdo.: LUIS JIMÉNEZ ABAD

II.3.1. TABLAS

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES AREA G-93-1. ORDENACIÓN VIGENTE

Ambito	Zonificación	Superficie m2	Edif. Usos lucrativos m2/m2	Edif. Usos no lucrativos m2/m2
Parcelas uso lucrativo zona A2/4				
a) Parcela Expo 2008	A2/4	111.814,31	164.200,00	
b) Ranillas 1	A2/4	2.449,00	7.800,00	
c) Ranillas 2. Paseo de la Noria 6-8	A2/4	14.434,38	20.000,00	
d) Ranillas 3 (Hiberus)	A2/4	15.658,82	12.000,00	
e) Torre del Agua	A2/4	4.476,33	17.000,00	
Total Lucrativos		148.832,84	221.000,00	

Equipamientos

93.01. Edificio Oficinas Expo	SP (PU)	7.602,79		7.602,79
93.02. Pabellón de Aragón	EC (PU)	4.669,00		9.338,00
93.03. Palacio de Congresos	EC (PU)	12.084,67		19.335,47
93.04. Pabellón España	EC (PV)	4.982,02	7.971,23	
93.05. Acuario fluvial	EC (PV)	6.300,00	6.300,00	
93.06. Equipamiento 1. Avda. Ranillas, 103.	ED (PU)	6.669,47		11.671,57
93.07. Equipamiento 2. Comisaría	SP (PU)	1.800,00		3.600,00
93.08. Equipamiento 3 (Locales Acueducto)	ER (PU)	2.376,93		2.376,93
Total Equipamientos		46.484,88	14.271,23	53.924,76

Espacios Libres públicos

Zonas Verdes				
93.09. Ribera Expo 1	ZV (PU)	6.911,04		
93.10. Ribera Expo 2	ZV (PU)	46.391,05		
93.11. Canal regulador	ZV (PU)	7.356,00		
Total ZV		60.658,09		
Viarío				
93.12. Aparcamiento Parque	V.SL	90.734,00		
93.13. Plaza Pabellón Aragón	V.SL	29.839,60		
93.14. Plaza Palacio de Congresos	V.SL	39.437,30		
93.15. Plaza Torre del Agua	V.SL	415,31		
Total Viario		160.426,21		
Total Espacios Libres Públicos		221.084,30		

Total G-93-1		416.402	235.271,23	53.924,76
Aprovechamiento medio sector m2/m2			0,565	
Cesión suelo dotaciones (mín. 8,45%)		11,16%		
Cesión suelo viario (mín. 38,52%)		38,53%		
Cesión suelo zonas verdes (mín. 14,56%)		14,57%		
Total cesión (mínimo vinculante 61,53%)		64,26%		

SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES AREA G-93-1. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN Fdo.: LUIS JIMÉNEZ ABAD

Ambito	Zonificación	Superficie m2	Edif. Usos lucrativos m2/m2	Edif. Usos no lucrativos m2/m2
--------	--------------	------------------	--------------------------------	-----------------------------------

Parcelas uso lucrativo zona A2/4

a) Parcela ZExpoempresarial	A2/4	111.814,31	184.200,00	
b) Ranillas 1 (Aparthotel). Paseo de la Noria, 4.	A2/4	2.571,94	7.800,00	
c) Ranillas 2. Paseo de la Noria, 6	A2/4	3.564,53	6.000,00	
d) Ranillas 3 (Hiberus)	A2/4	15.658,82	12.000,00	
e) Torre del Agua	A2/4	4.575,31	20.000,00	
f) Ranillas 4. Avda. Ranillas, 101	A2/4	6.631,93	6.000,00	
g) Ranillas 5. Avda. Ranillas, 103	A2/4	6.165,48	8.583,37	
Total Lucrativos		150.982,32	224.583,37	

Equipamientos

93.01. Equipamiento PMA. Paseo de la Noria, 8	ER (PU)	11.197,11		16.724,09
93.02. Pabellón de Aragón	EC (PU)	5.407,45		9.338,00
93.03. Palacio de Congresos	EC (PU)	15.164,20		19.335,47
93.04. Pabellón España	EC (PV)	4.982,02	7.971,23	
93.05. Acuario fluvial	EC (PV)	6.680,90	6.300,00	
93.07. Equipamiento 2 (Comisaría)	SP (PU)	1.800,00		3.600,00
93.08. Equipamiento Locales Acueducto	ER (PU)	2.376,93		2.376,93
93.24. Telecabinas	ER (PU)	1.697,73		2.580,55
Total Equipamientos		49.306,34	14.271,23	53.955,04

Espacios Libres públicos

Zonas Verdes				
93.06. Talud Ronda del Rabal	ZV (PU)	7.165,65		
93.09. Ribera Expo 1	ZV (PU)	7.954,52		
93.10. Ribera Expo 2	ZV (PU)	45.350,68		
93.11. Canal regulador	ZV (PU)	7.356,00		
93.23. Pradera de la Noria	ZV (PU)	1.530,89		
Total ZV		69.357,74		
Viario				
93.12. Aparcamiento Parque	V.SL	81.363,13		
93.13. Plaza Pabellón Aragón	V.SL	30.868,51		
93.14. Plaza Palacio de Congresos	V.SL	34.037,74		
93.15. Plaza Torre del Agua	V.SL	316,34		
Total Viario		146.585,72		
Total Espacios Libres Públicos		215.943,46		

Total G-93-1	416.232,12	238.854,60	53.955,04
Aprovechamiento medio sector m2/m2		0,574	
Cesión suelo dotaciones (mín. 11,00%)	11,85%		
Cesión suelo viario (mín. 34,53 %)	35,22%		
Cesión suelo zonas verdes (mín. 16,00%)	16,66%		
Total cesión (mínimo vinculante 61,53%)	63,73%		

II.3.2. CUMPLIMIENTO DE LOS MÓDULOS DE RESERVA

La Ficha vigente del Area de Intervención G-93-1 establece unos porcentajes de cesión de suelo mínimos vinculantes para Dotaciones, Viarios y Zonas Verdes, así como un porcentaje de cesión total. Este último porcentaje es de 61,53 %. En la propuesta de modificación de la Ficha del Area se mantiene este porcentaje global de cesión, si bien se modifican ligeramente los correspondientes a los porcentajes parciales de cesión de Dotaciones, Viarios y Zonas Verdes, para ajustar los números de la Ficha a las modificaciones realizadas y justificadas en los apartados anteriores, y todo ello sin afectar al obligado cumplimiento de los módulos de reserva, tal y como se expone a continuación.

Las superficies y edificabilidades correspondientes al Area de Intervención G-93-1, de acuerdo con la ordenación propuesta, son las reflejadas en el cuadro del punto II.3.1. Según lo establecido en el artículo 86 del Reglamento, en suelo terciario o de servicios se preverán, como mínimo, los siguientes tipos de dotaciones:

- a) Sistema de espacios libres: Parques y jardines, plazas peatonales y paseos peatonales.
- b) Sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo y social de uso cultural, y
- c) Red viaria y aparcamientos.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES.

Concretamente en su apartado 2, prevé una reserva de suelo de sistema local de espacios libres de dominio y uso público debe ser la mayor de las siguientes superficies:

- Dieciocho metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida, es decir $238.854,60 \text{ m}^2 \times 18/100 = 42.993,82 \text{ m}^2$.
- Diez por ciento de la superficie del sector, es decir $416.232,12 \times 10/100 = 41.623,21 \text{ m}^2$.

En la ordenación propuesta se prevé una reserva de $69.357,74 \text{ m}^2$ de zonas verdes, que supera ampliamente los $42.993,82 \text{ m}^2$ exigidos. En la propuesta para la Ficha de Ordenación del Area G-93-1 se establece una cesión mínima del 16% de la superficie

total, y la cesión de la ordenación resultante asciende a un 16,66% de la superficie total.

SISTEMA LOCAL DE DOTACIÓN LOCAL DE EQUIPAMIENTO.

Según lo establecido en el mismo artículo del Reglamento, en su apartado 4, la reserva de suelo de dotación local de equipamiento educativo y social de uso cultural será de diez metros cuadrados por cada cien metros cuadrados de superficie terciaria o de servicios construida, es decir $238.854,60 \text{ m}^2 \times 10/100 = 23.885,46 \text{ m}^2$.

En la ordenación detallada propuesta en la presente Modificación Aislada, se ha establecido una reserva de $49.306,34 \text{ m}^2$ de suelo destinado a dotación local, que supera la mínima exigida por ley ($23.885,46 \text{ m}^2$ en este caso). En la propuesta para la Ficha de Ordenación del Area G-93-1 se establece una cesión mínima del 11% de la superficie total, y la cesión de la ordenación resultante asciende a un 11,85% de la superficie total.

SISTEMA LOCAL DE VIARIO Y APARCAMIENTOS.

En la propuesta de Ficha de Ordenación del Area G-93-1 se establece una cesión mínima del 34,53% de la superficie total, y la cesión de la ordenación resultante asciende a un 35,22% de la superficie total.

Con respecto a la reserva de plazas de aparcamiento, según lo establecido en el mencionado artículo 86 del Reglamento, en su apartado 3, la reserva de suelo de sistema local de viario y aparcamientos debe ser de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de edificación construida, es decir 2.907 plazas: 2.388 plazas correspondiente a los usos lucrativos (terciario) y equipamientos privados y 519 correspondiente a las parcelas de equipamientos públicos.

La reserva de aparcamiento correspondientes a las parcelas de uso lucrativo se prevé en el interior de estas mismas parcelas, especialmente en la Parcela a), que dispondrá de un aparcamiento subterráneo de más de 2.500 plazas de estacionamiento. La única Parcela de uso lucrativo a la que exime del cumplimiento de la obligación de disponer de sus plazas de estacionamiento en el interior de la misma es la Parcela e) [Torre del Agua], dada su especial singularidad y configuración geométrica.

Las plazas de estacionamiento en el vial público se dispondrán principalmente en el espacio junto a la Torre del Agua, en el que se ha establecido una reserva de viario local y aparcamientos de 81.363,13 m², que permitirá organizar zonas de aparcamiento junto al acueducto y al bulevar de Ranillas, y en el aparcamiento de rotación previsto en la Parcela a) [ZExpoempresarial]. Asimismo, se prevén espacios de aparcamiento en el viario público del Paseo de la Noria, en el Parque del Agua (junto a la Parcela b) [Apartotel], a la Parcela c) [Paseo de la Noria nº 6], y a la nueva parcela de Equipamiento [Paseo de la Noria nº 8].

II.4. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA.

Las parcelas propuestas por la presente Modificación para el Área de Intervención G-93-1 cumplen las normas aplicables según el Plan General, es decir, las de la Zona 2 grado 4.

Según las determinaciones aplicables a esta zona, las parcelas edificables tienen que cumplir las siguientes determinaciones establecidas en el art. 4.2.5. de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana:

- En relación a las condiciones de las parcelas, todas las parcelas tienen una superficie mínima de 500 metros cuadrados.
- En relación a las condiciones dimensionales y de aprovechamiento, se respeta la ocupación de suelo en plantas de sótano, semisótano, baja y alzadas del 100%, con las limitaciones indicadas en los planos de ordenación en las parcelas b), c), f) y g) por tratarse de una ordenación volumétrica diseñada desde una visión integrada del Bulevar de Ranillas.
- Se cumple la altura, la posición y la normativa de distancias, de esta forma, que la separación mínima entre edificios situados en una misma parcela es igual a las dos quintas partes (0,4) de la altura del más alto.
- Debido a las particulares condiciones de la edificación proyectada, el índice de edificabilidad máxima será el indicado en la presente Modificación. En todo se estará a lo determinado por la Zona y Grado correspondiente.

Con respecto a la edificabilidad asignada sobre parcela neta, que con carácter general es 1,50 m²/m², por necesidades de composición volumétrica, se establece en algunas parcelas una edificabilidad superior ya sea en la parcela definida en la ordenación detallada de la Modificación, o como posibilidad en el supuesto de una segregación en el futuro. Ello queda, de acuerdo con la nueva redacción del art. 4.2.5. (Condiciones de aprovechamiento. Parcelas de usos terciarios y residencial sin viviendas no edificadas (grado 4)), reflejado en las Determinaciones normativas asociadas a la ordenación pormenorizada de la Ficha de Intervención G-93-1.

Además se cumple la separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, que según el apartado 2.3. de este artículo es al menos, la siguiente:

- Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.
- Cuando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio más alto.

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