

206

MODIFICACIÓN

MARZO DE
2023

ROMA
RE
DA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 29 MAR 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Expediente 93.024/2022



18
19
20

206

MEMORIA

MODIFICACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

memoria

1 ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

- 1.1 Oportunidad y conveniencia de la modificación 206 del plan general
- 1.2 Ámbito de la modificación 206 del plan general
- 1.3 Determinaciones del vigente plan general de Zaragoza
- 1.4 Antecedentes de la modificación 206 del plan general
- 1.5 Equipo redactor del proyecto de modificación 206 del plan general
- 1.6 Contenido del proyecto de modificación 206 del plan general

2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1 Usos y edificaciones existentes

3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

- 3.1 Valoración de alternativas
- 3.2 Descripción y justificación de la propuesta
- 3.3 Reservas de dotaciones públicas
- 3.4 Ejecución de la modificación 206 del plan general
- 3.5 Efectos sobre el territorio
- 3.6 Modificación de menor entidad

normas urbanísticas

- 1 Modificación de lo artículo 2.6.4 de las normas del plan general vigente y adición del 8.2.12-B
- 2 Supresión de la ficha del área de intervención G28/2 (anejo IV de las normas urbanísticas)
- 3 Listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas)



MODIFICACIÓN

PLAN GENERAL

DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DE LA CIUDAD DE MADRID

EN EL SUPLENTE DEL ANEXO III

AL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

DE LA CIUDAD DE MADRID

DE 1992 (BOE 11/11/1992)

Y SU MODIFICACIÓN

NÚMERO 206 DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

DE 2014

MEMORIA

CAPÍTULO PRIMERO

ANTECEDENTES Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

1.1 OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

Este documento tiene por objeto adecuar el plan general de ordenación urbana de Zaragoza, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio del 2001 y con texto refundido de 2007, a las necesidades de ordenación del campo municipal de fútbol de La Romareda, a fin de posibilitar su reconstrucción en el mismo emplazamiento, subsanando los inconvenientes funcionales y simbólicos que en la ordenación vigente supone el bloque de usos terciarios que lo separa del paseo de Eduardo Ibarra, y contribuir a la generación de los recursos exigidos por la operación.

CON estos propósitos, la modificación 206 suprime el área de intervención en suelo urbano no consolidado G28/2, delimitada entre el campo de fútbol entonces previsto y el paseo de Eduardo Ibarra por la modificación número 7 del plan general, aprobada el 31 de marzo de 2005 (expediente municipal 1024216/2004). Se incorporan a la parcela del sistema general de equipamiento deportivo 28.22, ocupada por La Romareda, tanto el suelo calificado como área de intervención G28/2 como parte de los aprovechamientos terciarios lucrativos atribuidos a dicha área, todo ello de acuerdo con lo manifestado por el coordinador general del área de Urbanismo y Equipamientos en su escrito de 30 de septiembre de 2022.

ADEMÁS, en el documento que se somete a aprobación definitiva se recogen las modificaciones con respecto al aprobado inicialmente que acordó el Ayuntamiento pleno tras la exposición pública, en virtud de las que el sistema general de equipamiento deportivo se califica como privado y no como público, aunque con una calificación adjetiva Ø/11 que determina que el suelo pertenece al municipio y éste podrá transmitir el derecho de superficie pero no el pleno dominio.

PROYECTO DE LEY

DE REFORMA DEL SISTEMA DE EDUCACIÓN

El presente proyecto de ley tiene por objeto la reforma del sistema de educación, en virtud de lo establecido en el artículo 60 de la Constitución Política de la Nación, que faculta al Poder Legislativo a dictar leyes que establezcan el sistema de enseñanza, el nivel, el contenido, el método y el régimen de la misma, así como la organización y el funcionamiento de los establecimientos de enseñanza.

La reforma propuesta se fundamenta en los principios de universalidad, gratuidad, equidad, calidad y pertinencia, que deben guiar el desarrollo del sistema educativo. Asimismo, se busca fortalecer el rol del Estado en la provisión de servicios educativos de calidad, promoviendo la participación de la sociedad civil y el sector privado.

Entre las principales medidas que se proponen se encuentran:

- La creación de un Ministerio de Educación, que centralice las competencias relacionadas con el sistema educativo.
- La implementación de un sistema de evaluación nacional que permita medir el nivel de aprendizaje de los estudiantes.
- La creación de un fondo de desarrollo educativo que permita financiar proyectos de inversión en infraestructura y recursos humanos.
- La implementación de un sistema de becas que permita garantizar el acceso a la educación superior para los estudiantes de bajos recursos.
- La creación de un sistema de formación docente que permita garantizar la calidad de la enseñanza.

Se espera que estas medidas contribuyan a mejorar el nivel de calidad del sistema educativo, promover la equidad y garantizar el acceso a la educación para todos los ciudadanos.

1.2. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

DE acuerdo con lo expresado en el apartado anterior, esta modificación del plan general afecta a los siguientes terrenos:

- Área de intervención G28/2: 7.330'65 m².
- Parcela SGU/ED(PU)28.22: 40.068'65 m².

COMO consecuencia, tras la ejecución de la modificación 206 la parcela del campo municipal de fútbol, SGU-ED28.22 pasará a estar delimitada por las calles de Luis Bermejo y Convento de Jerusalén, y los paseos de Isabel la Católica y Eduardo Ibarra (sin alteración más que de esta última alineación) y ampliará su superficie actual de 40.068'65 m² a 47.399'30 m².

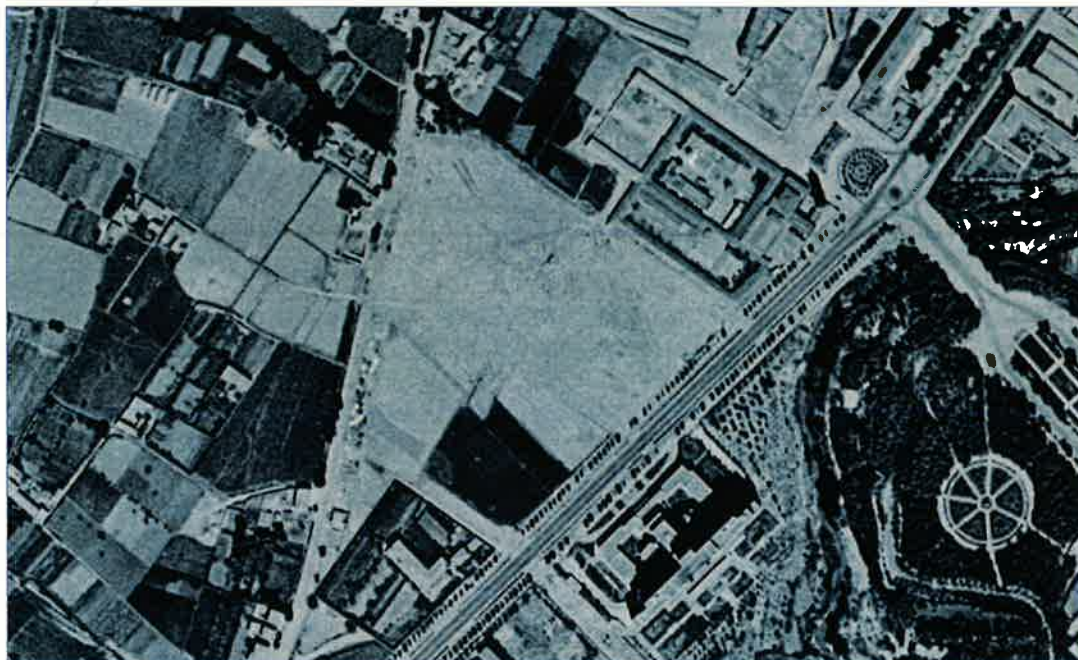
COMO se advirtió en la modificación número 7, dentro de la actual área de suelo urbano no consolidado G28/2 (y, tras la supresión de ésta, de la parcela ampliada del campo de fútbol) hay 3.620'07 m² que calificó como espacio libre público el plan parcial del polígono Gran Vía. Este plan fue redactado por la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda, lo informó favorablemente el pleno del Ayuntamiento de 3 de febrero de 1961 por cumplir el plan general *«tanto en su trazado viario y estructura urbana como en las ordenanzas reguladoras de la futura edificación»*, y lo aprobó la Comisión Central de Urbanismo el 17 de abril de 1961.

AL mismo tiempo que el Estado había empezado a trabajar en la ordenación del polígono, el Ayuntamiento promovió la construcción del campo de fútbol de La Romareda sobre suelos de su propiedad. El 8 de mayo de 1954 el pleno municipal había acordado comprar tres terrenos contiguos lindantes con el paseo de Isabel la Católica, con una superficie total de 84.116 m², a razón de 175 ptas./m²; en el acuerdo se indicó que, de la superficie adquirida, 30.000 m² se venderían a la Cámara de Comercio e Industria de la Provincia de Zaragoza para que ampliara el recinto de la Feria Nacional de Muestras y en los 54.116 m² restantes se promovería una Feria de Atracciones. En el pleno de 10 de noviembre de 1955 se acordó vender a la Cámara de Comercio 15.663 m² situados junto a la actual Feria de Muestras, *«por la parte opuesta al paseo de Isabel la Católica»* (es decir, hacia el noroeste), para que ésta pudiera ampliarse; así, el total adquirido por el Ayuntamiento quedaría en 68.453 m².

EN razón de las malas condiciones de las instalaciones que tenía el Real Zaragoza C.F. en el barrio de Torrero y de una sugerencia del gobernador civil, el Ayuntamiento acordó el 9 de febrero de 1956 construir un nuevo campo municipal de fútbol en la porción prevista para feria de atracciones, convocando un concurso para elegir el proyecto técnico y contratar la ejecución de las obras e instalaciones. Tras afirmar el interés general de la obra y *el sentimiento unánime de los zaragozanos, movidos por el amor a la ciudad aun si eran hostiles al espectáculo futbolístico*, el oficio de Alcaldía que inició la tramitación del expediente (4632/1952) decía que eran *«coincidentes todas las voluntades en fijar el expresado emplazamiento en los terrenos de propiedad municipal situados en el Paseo de Isabel la Católica»*.

EL campo de fútbol de La Romareda se inscribió en el libro inventario de bienes municipales con el número 222 de los inmuebles urbanos, catalogado como bien de dominio público y con el siguiente asiento:

Urbano. Situado en esta Ciudad, entre la Feria Nacional de Muestras y el Convento de Jerusalem. Confronta, por el Norte, con una calle de quince metros que lo separa de la Feria Nacional de Muestras; por el Sur, con calle de Jerusalem, de veinte metros de latitud; por el Este, con el Paseo de Isabel la Católica, de cuarenta metros; y por el Oeste, con calle de quince metros. Estas confrontaciones se refieren al terreno en que está ubicado el Campo. Superficie, 23.739'87 metros cuadrados. [...] Se comenzaron las obras el 1.º de octubre de 1956 y se recibieron provisionalmente el 20 de agosto de 1957. Es un bien de dominio público adscrito al dominio público. Pertenece a la Corporación por haberlo construido en terrenos de su propiedad. No se halla inscrito.



EL PASEO DE ISABEL LA CATÓLICA EN EL «VUELO AMERICANO» DE 1956

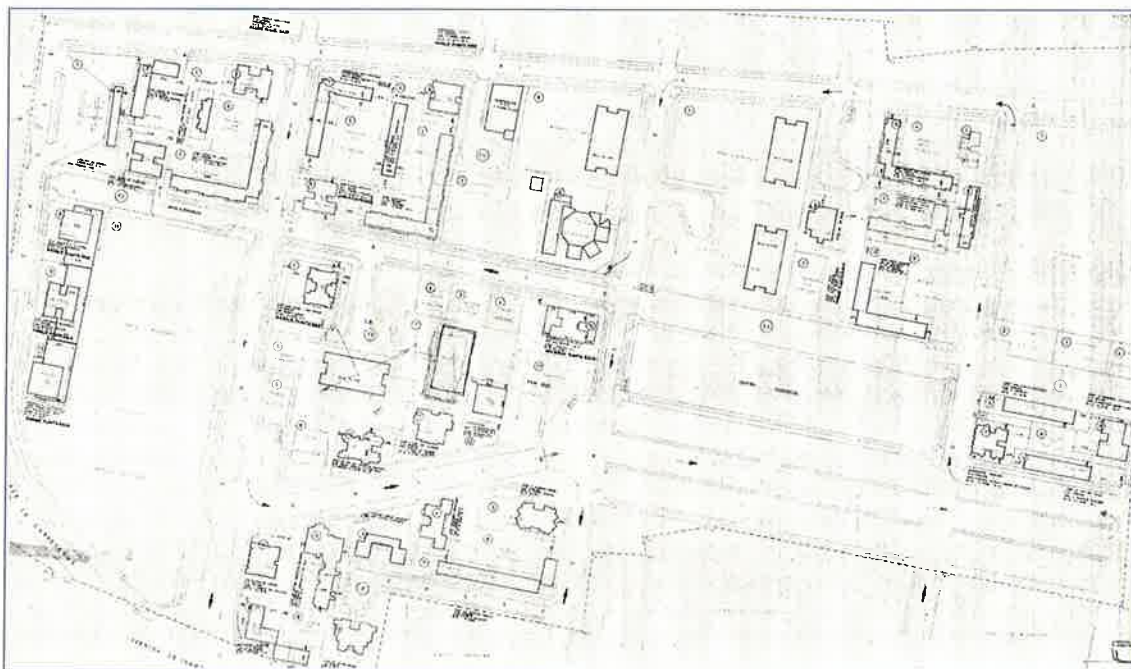


EL CAMPO MUNICIPAL DE FÚTBOL DE LA ROMAREDA EN 1958

EL plan parcial del polígono Gran vía se ejecutó por el sistema de expropiación. El proyecto de delimitación a efectos expropiatorios se aprobó por orden del Ministro de la Vivienda de 23 de enero de 1960. Luego, el Ministerio redactó el proyecto de expropiación y dio audiencia al Ayuntamiento. El expediente expropiatorio se aprobó por orden ministerial de 26 de noviembre de 1960, fecha en la que estaban construidos y en uso el campo municipal de fútbol y las calles que lo flanqueaban.

COMO consecuencia, todo el suelo incluido en el polígono, proveniente de las 69 fincas que se expropiaron, se agrupó en una finca de 339.539'72 m², según la medición de los servicios técnicos del Ministerio. La correspondiente certificación del director gerente de Urbanización del Ministerio de la Vivienda de 12 de junio de 1964 se inscribió en el Registro de la Propiedad el 7 de julio de 1965 y se rectificó el 13 de septiembre de 1966. Como consecuencia, la finca 10551 (Registro de la Propiedad 9 de Zaragoza, tomo 3846, libro 2070, folio 216) quedó inscrita con una superficie de 325.254'30 m², de la que posteriormente y conforme se hizo preciso, se fueron segregando parcelas para enajenarlas o construir equipamientos. Puede advertirse aquí que hasta 2012 no se consta que se solicitara al Ayuntamiento de Zaragoza licencia alguna para realizar estas segregaciones, trámite que, según los artículos 2 y 3 de las ordenanzas de parcelación y edificación del plan parcial, no era preciso siempre que se segregaran manzanas completas, limitadas por las calles definidas en el plan.

POR otra parte, la urbanización respondió al proyecto aprobado el 3 de mayo de 1961. El 18 de noviembre de 1963, el Ministerio de la Vivienda aprobó el acta de replanteo de las obras de urbanización y se inició su ejecución.



A finales de la década, el Ministerio de la Vivienda modificó el plan mediante documentación dispersa (ordenanzas, planos) y el 20 de junio de 1972 aprobó un *plan parcial reformado* que recogía anteriores modificaciones puntuales y, según su memoria, acomodaba la ordenación al aumento sobrevenido en el nivel de vida de la población, aumentando los espacios libres destinados al aparcamiento de vehículos, dotando al polígono de las parcelas necesarias para una adecuada dotación cultural, religiosa, comercial, sanitaria, deportiva, asistencial, administrativa y social de relación (el suelo de equipamientos pasó de 28.328 a 84.746 m²; y el comercial, de 4.690 a 5.800 m²), y reduciendo el índice de viviendas por hectárea; en este documento no se modificó el trazado del viario ni de las redes de servicios del plan primitivo.

EL expediente incorporaba un plano denominado «Parcelario» con visado de 28 de junio de 1968, en el que se reflejaban las calles y zonas libres ya ejecutadas en el polígono, que incluían las que rodeaban y daban acceso al campo municipal de fútbol, en uso desde hacía más

de diez años. El texto refundido de 1972 ratificó en el primer párrafo de su memoria que las obras de urbanización contempladas por el plan parcial estaban totalmente ejecutadas, con la sola excepción de la distribución de energía eléctrica en baja tensión, que se iniciaría en breve. Y efectivamente, en la memoria de una modificación del plan parcial que afectaba a su manzana II y se tramitó a partir de agosto de 1982 (exp. 44935/1982), se hizo constar que *«el correspondiente proyecto de urbanización se ejecutó en su totalidad, por lo cual el citado polígono se encuentra dotado de todos los servicios de Agua, Alcantarillado, Pavimentación, Telefonía, Alumbrado Público, etc.»*

ES público y notorio que, desde la finalización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento asumió y se ha encargado siempre del mantenimiento y la conservación de las calles y espacios libres públicos, y de la prestación de todos los servicios públicos en el ámbito del polígono Gran Vía, y que los ciudadanos los han utilizado libre y pacíficamente esos suelos en consonancia con el destino que le corresponde de acuerdo con la legislación de régimen local y del suelo, y con las consecuencias jurídicas que ello supone.

CUANDO la competencia sobre vivienda pasó a la Comunidad Autónoma, el Estado le traspasó los servicios, bienes, derechos, obligaciones, personal y créditos presupuestarios asociados al ejercicio de las funciones transferidas, detallados en el anejo I del real decreto 699/1984 (BOE 9/4/1984). En el punto 4 de su apartado E) («Bienes, derechos y obligaciones del Estado que se traspasan») se indicó que las transmisiones de terrenos propiedad del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) serían las especificadas en la relación adjunta número 1 («Inventario detallado de bienes, derechos y obligaciones del Estado adscritos a los servicios que se traspasan a la Comunidad Autónoma de Aragón»), apartado 1.2 («Terrenos propiedad del Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda»). Este apartado 1.2 mencionaba en La Romareda las tres parcelas llamadas IV-3M («Guardería, de 730 m²), IV-6D («Dispensario», de 568 m²) y IV-13 («Espectáculos», de 1.670 m²). No mencionaba, por tanto ningún suelo calificado por el planeamiento como viales o espacios libres públicos, aunque añadía a los listados incluidos, con carácter genérico para todas las transferencias realizadas en Aragón, *«los viales, las zonas verdes y redes de servicios de los polígonos y grupos de viviendas no recibidos por los respectivos Ayuntamientos»*.

EN la legislación urbanística estatal vigente cuando se urbanizó el polígono Gran Vía, el proyecto de reparcelación sólo se tramitaba en el sistema de ejecución por cooperación (artículos 115 a 120 de la ley del suelo de 1956); en el sistema de compensación se utilizaba un proyecto de compensación regulado por artículos 124 a 128 de la ley, de características muy parecidas y también con la consecuencia de la inscripción registral de las fincas resultantes, incluidas las correspondientes a los viales y espacios libres públicos, urbanizados, cedidos gratuitamente y carentes de aprovechamiento lucrativo, a nombre del Ayuntamiento. Pero en el sistema de expropiación el vehículo era el proyecto de expropiación que contemplaban los artículos 121 a 123, cuyo contenido se centraba en la obtención de todo el suelo del polígono por el Ayuntamiento u órgano gestor, pero no contemplaba el traspaso de la propiedad de dotaciones municipales como los viarios o los espacios libres cuando el órgano gestor no fuera el Ayuntamiento. Por añadidura, en esa época los bienes de dominio público común, entre los que se encontraban las calles, de dominio público local, estaban eximidas de la obligación que tenían las administraciones de inscribir sus bienes en el Registro de la Propiedad.

ANTE estas circunstancias, la jurisprudencia ha declarado en algunas ocasiones que, conforme a la ley del suelo de 1956, la propia aprobación del plan parcial significaba la transmisión de estos terrenos de cesión obligatoria. En otras sentencias, se ha declarado que la recepción de las obras de urbanización por los ayuntamientos implicaba la cesión tácita de la titularidad de los terrenos afectados por dichas obras.

EN el caso del polígono Gran Vía, la recepción de estos bienes puede darse por hecha desde el momento en que, una vez concluidas las obras de urbanización fueron incorporados al uso público y así se han mantenido durante decenios, por haberlas mantenido y conservado siempre el Ayuntamiento, e incluso por haberse reurbanizado por completo en buena parte. En la parte que afecta a las modificaciones 7 y 206 del plan general, fue así hasta el punto de que en ella el Ayuntamiento construyó los dos edificios administrativos municipales de la Gerencia de

Urbanismo (estrenado en 1982, con el uso provisional de edificio de prensa de un campeonato mundial de fútbol) y El Cubo (1991); justo al norte de estas dos construcciones reurbanizó por completo el paseo de Eduardo Ibarra y construyó bajo su superficie un estacionamiento público en régimen de concesión (2008). No puede haber duda, pues, de que la recepción de las obras de urbanización del polígono Gran Vía por el Ayuntamiento de Zaragoza se produjo mucho antes del 8 de febrero de 1984 y de que la alusión genérica del decreto 699/1984 al traspaso por el Estado a la Comunidad Autónoma de los viales no recibidos por los municipios no afectaba a los ordenados por su plan parcial.



LA ROMAREDA EN 1982, CON EL EDIFICIO LUEGO DEDICADO A GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



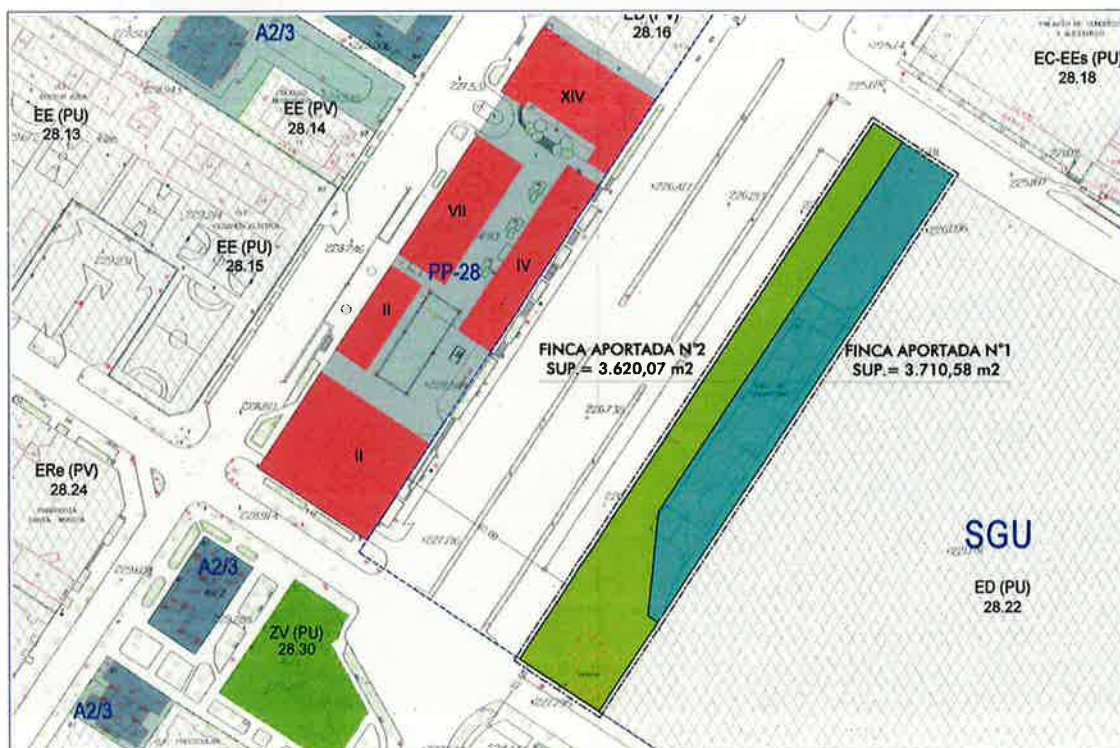
CONSTRUCCIÓN DEL ESTACIONAMIENTO PÚBLICO DEL PASEO DE EDUARDO IBARRA EN 2006

ASÍ todo, al promover la modificación 7 del plan general, el Ayuntamiento incluyó dentro de la nueva área G28/2 3.620'07 m² de suelo calificados por el plan parcial del polígono Gran Vía como espacio libre público, y por las revisiones del plan general de 1986 y 2001 como viario público o, en una pequeña porción, sistema local 28.47 (Gerencia Municipal de Urbanismo). La

modificación 7 advirtió que, de acuerdo con el artículo 105.2 de la ley urbanística de Aragón 5/1999, vigente en 2005 (130.2 del texto refundido de la ley de urbanismo de 2014, vigente hoy), esos 3.620'07 m² no podían generar nuevos aprovechamientos urbanísticos porque, al haberse calificado como espacio libre público en el plan parcial del polígono Gran Vía, materializaron su aprovechamiento íntegro en las parcelas lucrativas ordenadas por dicho plan, se obtuvieron dentro de un proceso de ejecución sistemática por expropiación, y tenían una superficie inferior a la de las cesiones de suelos de dominio público derivadas de la nueva ordenación. De acuerdo con el mismo precepto legal, la revisión del plan general de 2001 había exceptuado del cómputo de superficie a efectos de aprovechamiento viales o espacios libres públicos que pertenecían al Ayuntamiento y estaban en situación análoga (F35/1, F43/1, F53/4, F54/1, F56/7, F56/11, F56/12, F57/7, F57/8, F61/2, F61/4, F63/3, F63/4, F63/5, F64/4, F67/1, F69/4, F75/4, G10/2, G13/1, G38/3, G50/1, G50/2, G51/2, G55/1, G57/1, G57/4, G57/6, G82/2).

EN la ficha del área G28/2 que acompañó a la modificación, se señaló expresamente que una superficie de 3.620'07 m² no computaba a efectos de edificabilidad y se representó con una línea de rayitas en color azul el límite entre dicha superficie y la parte del área que no procedía de la ejecución sistemática del polígono de Gran Vía. Por tanto, todo el aprovechamiento lucrativo ordenado en 2005 por la modificación 7 del plan general fue generado por los 3.710'58 m² de suelo exteriores a ese polígono y pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza desde antes de construirse el campo de La Romareda. En consecuencia, el que la modificación 206, que ahora se tramita, incluye en la parcela del sistema de equipamiento deportivo 28.22 procede de los terrenos de primitiva propiedad municipal del área G28/2 que se suprime.

INDEPENDIENTEMENTE de que no se atribuyera la capacidad de generar nuevos aprovechamientos a estos terrenos, por haber patrimonializado ya su derecho los primitivos propietarios en las parcelas lucrativas del polígono Gran Vía, la modificación 7 del plan general consideraba, justificadamente como se ha visto, que en ese momento y desde hacía mucho tiempo eran también de propiedad municipal. El Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informó favorablemente esta modificación, sin formular reparo alguno ni a la propiedad municipal de tales suelos ni al hecho de que no generaran aprovechamiento.



EL 30 de marzo de 2006, se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación que desarrolló el área G28/2, para la que se había fijado el sistema de cooperación. El proyecto tomó como fincas aportadas la parcela de viarios y espacios que no habían contado para el cálculo de la edificabilidad (3.620'07 m²) y la que sí la generaba (3.710'58 m²). Conforme al planeamiento,

fueron parcelas resultantes la calificada como zona A2/4, con 3.128'40 m² de superficie y susceptible de albergar un centro integrado de usos residenciales (residencia comunitaria y hotelero), uso productivo (oficinas y comercial) y terciarios recreativos, y la que el plan destinaba a espacio libre de dominio y uso público, de 4.202'25 m². Las dos quedaron inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento.

EN posteriores sentencias del Juzgado Contencioso Administrativo número 1, de 12 de enero de 2009, y del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 28 de septiembre de 2012, ambas a propósito del proyecto de reparcelación, se confirmó que los que 3.620'07 m² de suelo que habían formado parte del polígono Gran Vía no generaban edificabilidad en el área G28/2 y los 3.710'58 m² restantes generaban el total de la prevista, tal como se indicaba en la ficha del área de intervención incorporada a la modificación 7 del plan general.

A partir de una resolución de la directora general de Contratación, Patrimonio y Organización del Gobierno de Aragón de 4 de diciembre de 2014 (cuando hacía más de ocho años y medio de la aprobación del proyecto de reparcelación del área G28/2), el 12 de ese mes se incoó procedimiento para la *«regularización de la titularidad de los terrenos del polígono Romareda»*, correspondientes al resto de la finca urbana inscrita con el número 10551 en el Registro de la Propiedad 9 de Zaragoza, denominada *«polígono Gran Vía»* y con una superficie de 153.591'52 m². La resolución proponía la transmisión gratuita de la titularidad a favor del Ayuntamiento de Zaragoza. En el escrito de incoación del procedimiento, se indicaba que *«el terreno registrado como resto de finca matriz corresponde, según el planeamiento, a viales, zonas verdes y equipamientos, cuya titularidad no ha sido transmitida hasta la fecha al Ayuntamiento debido a que el Instituto Nacional de la Vivienda, promotor inicial de esta zona residencial, no aprobó el correspondiente proyecto de parcelación o reparcelación, sino que se fueron segregando las parcelas a medida que se efectuaba su enajenación»*; además, se decía que *«resulta prácticamente imposible que pueda darse una coincidencia exacta entre las superficies que constan en el Registro de la Propiedad y las de planeamiento, después de haberse tramitado e inscrito hasta un total de 63 segregaciones y haber transcurrido desde la última casi 25 años»*. En relación con el transcurso de este plazo, conviene reiterar que durante todo ese tiempo, y desde muchos años antes, el Ayuntamiento había poseído de forma pacífica esta parcela, utilizada por todos los ciudadanos de acuerdo con su destino en el planeamiento, y que sufragaba todos los costes consiguientes, su mantenimiento y sus mejoras.

EL Ayuntamiento aceptó la cesión de esa finca en sesión plenaria de 25 de enero de 2016 (exp. 1209660/2014), si bien la Comunidad Autónoma no concluyó el procedimiento que había emprendido para la regularización de la inscripción registral, concepto jurídico distinto de la propiedad.

A cambio, el 18 de marzo de 2016 el Gobierno de Aragón inscribió a su nombre en el Registro de la Propiedad la finca 10551, con los 153.591'52 m² de superficie que todavía tenía por no haber depurado nunca el Estado ni el Gobierno de Aragón la inscripción registral practicada en 1965 y rectificada en 1966, sin que en el expediente se incluyera georreferenciación de la finca, obligatoria desde 2015, ni se hubiera dado audiencia al Ayuntamiento para que indicara si los viarios del polígono se habían recibido. Partiendo de la conclusión errónea de que esa recepción no se había producido, se practicó la inscripción, contraria al título jurídico que produjo el traspaso de bienes del Estado a la Comunidad Autónoma, tanto de las tres parcelas explícitamente cedidas 32 años antes mediante el real decreto 699/1984, como del resto de suelos ordenados por el plan parcial del polígono Gran Vía cuya segregación no se había inscrito en el Registro de la Propiedad; entre éstos estaban los calificados como viales y espacios libres públicos y, más en particular, los terrenos inscritos a nombre del Ayuntamiento en virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación del área G28/2.

EN tales circunstancias, procede hacer constar en esta memoria que, a falta de la seguridad que daría la georreferenciación de la finca inscrita en 2016 por el Gobierno de Aragón, parece haber una doble inmatriculación de la porción de suelo de constante referencia, que deberá resolverse en su momento mediante el procedimiento establecido por la legislación hipotecaria para supuestos de esta naturaleza. Puede advertirse también que, en cualquier caso, la modifi-

cación 206 del plan general es un documento de planeamiento y no de gestión, que debe tener en cuenta el estado de la propiedad, pero que en sí mismo no le afecta ni ha de resolverlo.

1.3 DETERMINACIONES DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE ZARAGOZA

EL plan general vigente califica todo el suelo afectado por la modificación como suelo urbano, en sus categorías de no consolidado (7.330'65 m²) y consolidado (40.068'65 m²). El suelo urbano no consolidado corresponde al actual área G28/2, pendiente de ejecución, y el consolidado a la parcela SGU(PU)28.22, perteneciente al sistema general de equipamientos y servicios en su modalidad de equipamiento deportivo municipal.

LAS normas urbanísticas del plan general vigente regulan el área G28/2 en el capítulo 5.3 (zona G) y en su anejo IV (fichas de las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado).

PUESTO que la normativa del plan general vigente seguirá siendo de aplicación en las parcelas resultantes de la modificación, resulta adecuado referirse aquí a algunas de estas determinaciones. Los artículos 8.2.9,3 y 8.2.10 de las normas urbanísticas establecen las condiciones de uso del sistema general de equipamiento:

ARTÍCULO 8.2.9. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios son los que aparecen delimitados como tales en los planos de clasificación del suelo, con las siglas que especifican su uso genérico, que podrá detallarse o complementarse con usos afines mediante planes especiales de desarrollo de los elementos de este sistema.

2. Los suelos pertenecientes a la dotación local de equipamientos y servicios aparecen con la trama y clave de identificación correspondiente en los planos de calificación y regulación del suelo. La clave numérica está formada por una primera cifra que indica el área de referencia en que se ubica la dotación, y una segunda cifra que indica el orden dentro del área de referencia, a efectos de su localización en el anejo titulado "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios".

3. Para la implantación de usos en los suelos del sistema de equipamientos y servicios, se seguirán las normas siguientes:

a) Cuando tengan asignado un uso detallado en la "Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios" del plan general o en el planeamiento de desarrollo, dicho uso tendrá el carácter de preferente. No obstante, en función de las condiciones urbanísticas existentes en el momento de implantar la actividad, podrá sustituirse justificadamente el uso, sin que constituya modificación del plan, conforme a las condiciones dadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.

b) Cuando la asignación de uso se contenga en figuras de planeamiento anterior incorporadas al presente plan (PR), se mantendrá dicho uso, permitiéndose los intercambios conforme a las mismas condiciones expresadas en el artículo 8.2.11 de estas normas.

c) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamiento social (Eso), podrán destinarse a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, salvo los de equipamiento deportivo y de enseñanza.

d) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como parque equipado (PEq), se destinarán a zonas verdes y equipamientos con las condiciones indicadas en el artículo 8.2.39 de estas normas.

e) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamientos de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva Θ/7, sobre el suelo calificado como equipamiento de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.

f) Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como dotaciones de reserva (DR), podrán destinarse:

- En el caso general, a zonas verdes, espacios libres o cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno. En la columna de «Observaciones» del cuadro contenido en el anejo VIII de las normas, el plan general puede establecer condiciones restrictivas de los grupos de uso admitidos en cada caso particular.

- Si así se exige en el cuadro del anejo VIII, deberá tramitarse un estudio de detalle que establezca una ordenación pormenorizada de la parcela, delimitando las porciones destinadas a zonas verdes, espacios libres, equipamientos o viario, con los criterios y superficies que figuran en la columna de «Observaciones» del citado cuadro.

Cuando se superponga a esta calificación la adjetiva Θ/7, sobre el suelo calificado como dotación de reserva podrán construirse también viviendas protegidas de propiedad pública en régimen de alquiler, con las condiciones indicadas en el cuadro del anejo VIII de las normas.

- g) Los elementos de equipamiento o dotación de reserva del sistema general, precisarán desarrollo en plan especial.

ARTÍCULO 8.2.10. USOS COMPATIBLES EN LOS EQUIPAMIENTOS

1. En los suelos calificados con destino a equipamientos y servicios, además del uso principal o dominante a que se destine, se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a la prestación o a la permanencia del fin previsto, siempre que se justifique que no supone obstáculo al desarrollo del uso principal.

Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

Se permite el uso de residencia comunitaria para alojar a los agentes del servicio, y de vivienda familiar para alojar a quien custodie las instalaciones.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.4.2.5, de estas normas, el Ayuntamiento podrá autorizar la ejecución en las parcelas del sistema de equipamientos y servicios de más plazas de estacionamiento de las que sean necesarias para el funcionamiento de la propia dotación, con objeto de suplir con ellas la ausencia de plazas suficientes en el entorno. [...]

EL artículo 8.2.13 de las normas establece las condiciones de edificabilidad de las parcelas del sistema general de equipamiento:

ARTÍCULO 8.2.13. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

[...]

2. Los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de ordenación de edificación abierta tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², aplicada a su superficie bruta.

[...]

4. En los casos en que, con la debida motivación, el planeamiento ha determinado unas condiciones de edificabilidad específicas para un elemento del sistema general de equipamientos y servicios, aquéllas se hacen constar en la casilla correspondiente del anejo VIII de estas normas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios»), bien indicándose directamente, bien por remisión al planeamiento recogido.

5. Cuando justificadas razones funcionales requieran una superficie edificada mayor para satisfacer el programa de necesidades del equipamiento ordenado por el plan general, los límites expresados en los apartados anteriores podrán superarse. Para ello, se formulará un plan especial donde, además de acreditarse la mayor necesidad de superficie edificada y determinarse ésta, se desarrollará la ordenación consiguiente del suelo del sistema, justificándose la satisfacción de todos los requisitos establecidos por la normativa urbanística.

La aprobación de planes especiales que se asocien a la elevación de la superficie edificable sobre el límite cuantitativo general en equipamientos de sistema general requerirá que su uso y el correspondiente programa de necesidades esté determinado. En consecuencia, no podrán formularse en parcelas de equipamiento de reserva o que admitan más de un grupo de uso, si previa o simultáneamente no se ha determinado con precisión el destino de toda la superficie edificable.

No se admitirá una superficie edificable mayor que la resultante de los índices cuantitativos generales, por el procedimiento regulado en este apartado, en equipamientos que comporten el uso de residencia comunitaria. A estos efectos, no se considera residencia comunitaria el internamiento hospitalario en el grupo de uso 4 (sanidad y salud).

[...]

6. La habilitación de una superficie edificable superior a la resultante de los índices cuantitativos generales por el procedimiento regulado en el apartado anterior no podrá asociarse a reducciones de su superficie.

No se admitirá la parcelación de una parcela de equipamiento en la que antes se hubiera habilitado un incremento de edificabilidad sobre el índice general vigente, ni tampoco los incrementos de edificabilidad sobre parcelas de equipamiento resultantes de la parcelación de las ordenadas por la vigente revisión del plan general (texto refundido de 13 de diciembre de 2002). [...]

EL artículo 8.2.14 establece las condiciones de ordenación de las parcelas del sistema general de equipamiento:

ARTÍCULO 8.2.14. ORDENACIÓN DE LAS EDIFICACIONES DE LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS

La ordenación de las edificaciones en suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios podrá hacerse mediante:

[...]

b) proyecto de edificación, siempre que el terreno se integre en zonas de suelo urbano y tenga condiciones materiales de solar, que el proyecto se refiera a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, y que se apliquen como regulación de las condiciones de la edificación:

[...]

- en parcelas que no se integren en manzanas cerradas, las disposiciones de posición establecidas en estas normas para edificación aislada (zona A-2)

[...]

c) estudios de detalle referidos a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del equipamiento o servicio de que se trate, siempre que el suelo tenga las condiciones de solar, pero la edificación se vaya a proyectar en diversas fases, o bien se produzca una de las siguientes circunstancias:

[...]

- tratándose de parcelas que no se integren en manzanas cerradas, que no se aplique íntegramente la regulación de las condiciones de posición de la zona A-2, con el fin de adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema.

EL capítulo 5.3 de las normas urbanísticas regula la zona G del plan general, a la que pertenece el área G28/2 ordenada por la modificación 7, que desaparece:

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 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 registrarán 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.

LOS aprovechamientos lucrativos previstos en el área G28/2 definida en 2005 tenían la calificación de A2/4, correspondiente, según el artículo 4.2.4 de las normas del plan general, a edificación en ordenación abierta que excluye el uso de vivienda. Esta zona se introdujo en el plan general con motivo de su modificación aislada número 7 y se modificó en la número 176, aprobada definitivamente el 24 de febrero de 2021; actualmente, tiene las siguientes condiciones de edificación y de uso:

ARTÍCULO 4.2.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

[...]

- 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%, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determinen áreas de movimiento que impliquen una ocupación inferior en todas o algunas de las plantas. Cuando el área de movimiento esté subdividida en porciones con distintas alturas, mediante un estudio de detalle podrá reordenarse el volumen resultante, siempre que no se supere

la altura máxima indicada, se cumpla el resto de las condiciones de obligado cumplimiento y a juicio del Ayuntamiento no se empeore la disposición del conjunto.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias y en el plano de calificación y regulación del suelo no se establezca una altura máxima.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m²/m², salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se determine otro índice.

ARTÍCULO 4.2.6-B. 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.

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.

POR último, conviene citar el artículo 2.6.4 de las normas, referido a las calificaciones adjetivas del suelo, a las que la modificación 176 del plan general añadió la $\Theta/11$, utilizada por la actual modificación 206:

ARTÍCULO 2.6.4. COMPATIBILIDAD DE USOS SEGÚN LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Las condiciones de compatibilidad se establecen para cada clase de suelo en los capítulos correspondientes.

Para el suelo urbano, se contiene en la regulación específica de sus zonas y en el planeamiento anterior recogido por el plan. En cada zona del suelo urbano consolidado de las reguladas por el plan general se indica expresamente el uso principal y dominante, y se enumeran los usos compatibles o complementarios con sus limitaciones respectivas.

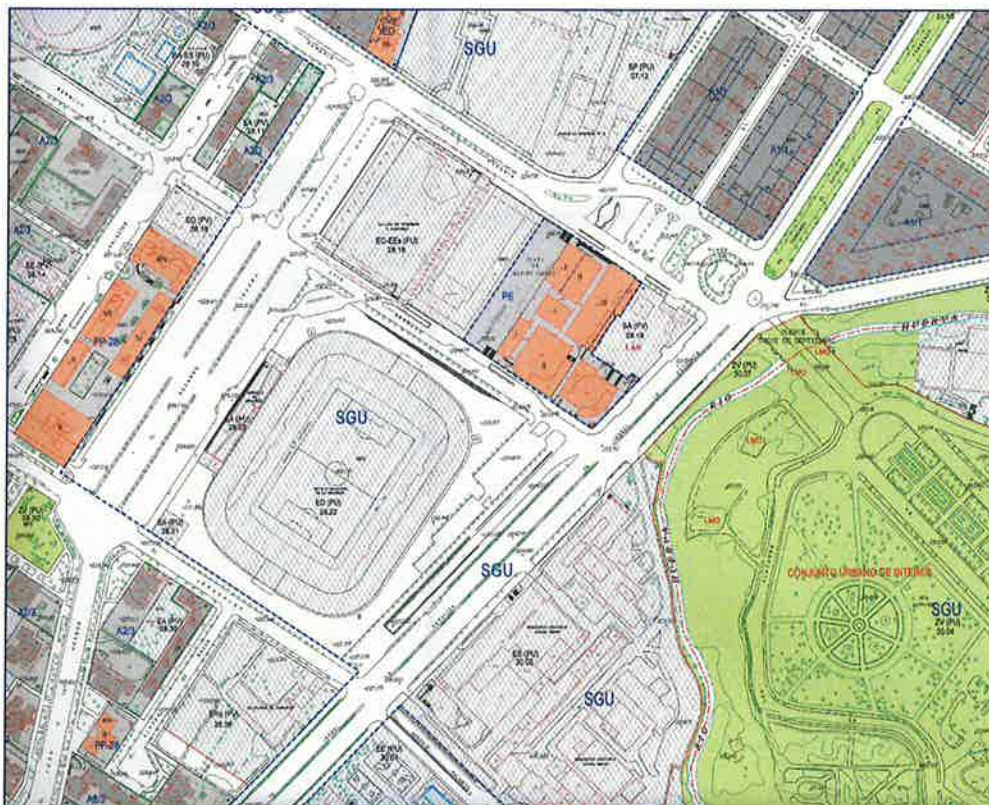
En atención a su especial situación urbana, a la necesidad de incorporar al plan general determinaciones provenientes de planes anteriores o a las características específicas de determinados edificios, normalmente relacionadas con su catalogación, pueden establecerse normas complementarias que, dentro de los usos admitidos en la zona con carácter general, establezcan algunos como exclusivos, o bien requieran determinada presencia mínima de algunos de ellos, o, finalmente, prohíban determinadas actividades. Este tipo de calificación adjetiva se indica en los planos de regulación mediante la signatura (Θ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

[...]

- $\Theta/11$: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.

1.4 ANTECEDENTES DE LA MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

ANTE la expectativa de la designación de Zaragoza como subsele del Campeonato de la Eurocopa de Naciones del año 2004, un informe técnico encargado por la S.A.D. Real Zaragoza en octubre de 1998 y otro suscrito por el arquitecto municipal José Antonio Fernández Espinosa en noviembre del mismo año advirtieron del mal estado de las instalaciones de La Romareda y de la necesidad de importantes obras de adecuación.



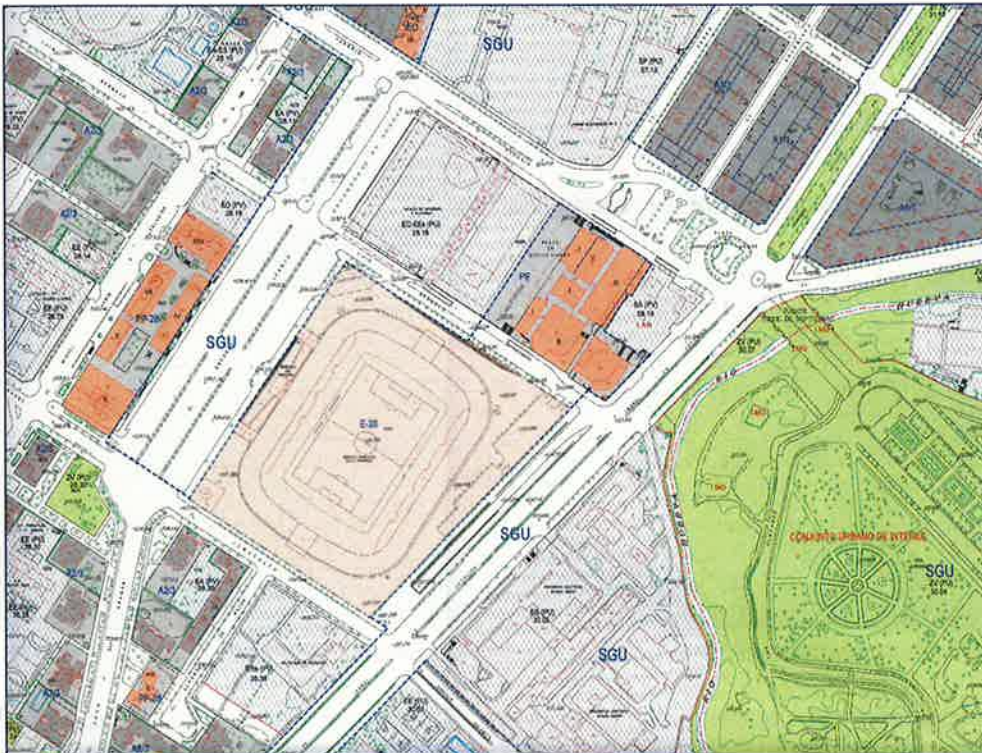
ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ROMAREDA (REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001)

PARA concretar estas necesidades y decidirse por remodelar y ampliar el campo o por demolerlo y reconstruirlo, en su lugar o en otro, el Ayuntamiento encargó a los arquitectos madrileños Fernando Andrés Pérez y Guillermo Ortego Carretero un trabajo que éstos presentaron en agosto de 2000 con el título «Un campo de fútbol para la Zaragoza del futuro. Estudio de evaluación de alternativas sobre remodelación del campo de fútbol “La Romareda” o construcción de un nuevo estadio». El edificio entonces existente se valoró aquí como «una edificación de aspecto externo muy discreta, aun para los criterios y gustos menos exigentes y profanos», en la que las sucesivas reformas acometidas «no han mejorado aspectos que eran ya muy insuficientes en el proyecto original». Entre sus insuficiencias, se señalaban problemas de seguridad (entre otros, el aprovechamiento irregular de los pasillos perimetrales, reduciendo su anchura útil), un aspecto exterior demasiado pobre y sin carácter, falta de estacionamiento específico para autoridades, VIPs y medios de comunicación, poca claridad en las circulaciones, insuficiencia de dotaciones complementarias (bares, retretes, prensa, vestuarios...), deficiencias constructivas, vetustez generalizada, etc.: en suma, incumplimiento de los estándares mínimos de calidad que ha de poseer el *estadio ideal* que la FIFA y la UEFA consideran apto para la celebración de campeonatos internacionales. De ahí que se concluyera que «nuestra recomendación iría más hacia la construcción de un nuevo campo, pues creemos que la reforma puede ser tan cara como la nueva construcción y sin duda, los resultados serán insatisfactorios».

CON estos informes, el consejo de administración de la Sociedad Zaragoza Deporte Municipal se pronunció, mediante acuerdo de 24 de julio de 2001, a favor de la construcción de un nuevo campo de fútbol que cumpliera con las prescripciones establecidas por la UEFA y la FIFA en su

documento básico denominado «El estadio ideal», con sus documentos de desarrollo. En la recomendación número 2, dicho documento planteaba la necesidad de que los nuevos estadios contemplen como usos complementarios «...salas de reuniones, restaurantes, salones de juego, instalaciones deportivas, zona comercial, oficinas, etc.»

EN sesión plenaria de 26 de julio del 2002, el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó inicialmente la modificación aislada número 1 del plan general del 2001 (exp. 0717976/2007), realizada de oficio, que afectaba a un ámbito de 42 649 m² y se encaminaba, según el apartado primero de su memoria, a «la ordenación del suelo hoy ocupado por el campo de fútbol y oficinas del Área de Urbanismo, a fin de posibilitar la construcción de viviendas y otros edificios de uso lucrativo (oficinas, hoteles, etc.), así como la obtención de espacios libres y la construcción de estacionamientos y equipamientos una vez quede libre de los usos actuales. El aprovechamiento lucrativo servirá para financiar la construcción del nuevo campo de fútbol, así como otros proyectos de interés municipal».



ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ROMAREDA (PROYECTO DE MODIFICACIÓN 1 DEL PLAN GENERAL)

EL suelo calificado como sistema general de equipamiento deportivo correspondiente al campo municipal de fútbol de La Romareda, más las dos parcelas de servicios de la administración y el viario inmediato, se incluyeron en una nueva zona E-28, de 42.649 m², a desarrollar mediante un plan especial de reforma interior que cumpliera los siguientes objetivos y condiciones vinculantes:

- Reordenación de los espacios del ámbito.
- Obtención de espacios libres y equipamientos.
- Aprovechamiento de viviendas y otros usos lucrativos para la financiación de proyectos de interés municipal.
- Consecución de un estacionamiento bajo rasante con un mínimo de 300 plazas.
- Obtención de una parcela de equipamiento.

SE dio al sector proyectado una edificabilidad real de 2'50 m²/m² (106.622'50 m²), destinada a usos lucrativos entre los que podría figurar un máximo de 950 viviendas, sin reservas para viviendas de protección oficial. Consecuentemente, el aprovechamiento medio hubiera sido de

2'50 m²/m². La ordenación se remitía a los usos y tipología de la zona A2 del suelo urbano consolidado y se dejaba libre la altura de la edificación. Finalmente, se imponía un mínimo de suelos de cesión con destino a sistemas locales del 50% de la superficie del sector (21.324'50 m²), entre los que debería haber al menos 17'50 m² de zona verde por cada vivienda ordenada; de proyectarse las 950 viviendas, esto suponía 16.625 m² de zonas verdes.



LA modificación del plan general en el ámbito de La Romareda se formuló al mismo tiempo que el plan parcial para el sector SUZ89/4 del suelo urbanizable no delimitado (Valdespartera), también redactado de oficio y aprobado el 29 de noviembre del 2002. En él se calificó una parcela del sistema general de equipamiento deportivo de 66.383 m², que el posterior proyecto de reparcelación denominó 133 y al trasladarse al plan general recibió la clave 89.129. Sobre ella convocó el Ayuntamiento un concurso de ideas para el nuevo campo municipal de fútbol, que ganó el estudio Ricardo Bofill/Taller de Arquitectura (Barcelona). En los meses siguientes, este estudio redactó un proyecto básico que afectaba a una superficie construida de 87.670 m², y se describió así en la ficha del banco de proyectos de la Dirección de Servicios de Arquitectura:

El Estadio es rectangular, sencillo, con una estructura vertical cada 10'50 metros de 0'40 metros de espesor que soporta las gradas y la cubierta, que es isostática, sensiblemente plana, está en equilibrio apoyada cada 10 metros en la pared, anclada en el pilar, pudiendo soportar el techo ligero y cubierto calculado para monumentalizar el concepto, y con la solución más económica para su construcción y su posible transparencia. Este Estadio cuenta con un aforo de 43.500 plazas incluidas las especiales, zona de autoridades y vips, medios de comunicación, palcos de alquiler, etc.

Tiene tres sótanos, el -3 consta de aparcamiento para los jugadores y árbitros y posibilidad de acceso de los 2 o 3 autocares de los equipos. En este mismo nivel se encuentran los vestuarios (uno principal y tres secundarios), gimnasio, vestuarios de árbitros, mantenimiento y voluntarios, lavandería, enfermería, despacho delegado de campo, local de mantenimiento y local utilero. Este nivel comunica directamente con el terreno de juego, tanto para el acceso de los jugadores, como para el mantenimiento del campo así como eventualmente el acceso de camiones al campo.

El sótano nivel -2 consta de aparcamiento exclusivo de la prensa. Se encuentra en este nivel además, el centro de prensa y la sala de prensa y conferencias (esta última con acceso directo desde los vestuarios), almacenes y dos locales de reserva.

Este último sótano, nivel -1, es el aparcamiento de las autoridades y vips que acceden directamente mediante unos ascensores a la planta baja y palco de autoridades.

La planta baja nivel $\pm 0'00$, es la planta diáfana debajo las gradas en la cual hay los accesos a las gradas superiores e inferiores, aseos, bares y escaleras, y la recepción de las autoridades y vips.

Encima de la recepción se ubica una zona de oficinas exclusiva para el club.

El nivel + 8.00 es la planta intermedia y principal del Estadio. Se encuentra debajo de las gradas y consta de accesos a las gradas, escaleras, aseos, bares y la antesala del palco principal, así como su acceso.

En el lado oeste del Estadio, y coincidiendo con la posición del palco principal de autoridades, y en el nivel + 11'75 se encuentra una zona destinada a futuras oficinas del club, peñas, etc.

En el nivel superior del Estadio, en la cota +20'90, y en el lado oeste se encuentran las cabinas de radio y televisión, pupitres de la prensa escrita y sala de control UCO.

Se ha querido obtener un efecto «olla», compacto, reduciendo las distancias entre el espectador y los jugadores al mínimo y consiguiendo, en un ambiente civilizado y moderno, la mejor relación entre ambos.

POR otra parte, el Ayuntamiento, en sesión de 28 de febrero del 2003, aprobó inicialmente el proyecto de plan especial del área de convenio AC28, correspondiente a los terrenos del antiguo seminario diocesano. De su ejecución resultó una parcela destinada a equipamiento municipal de reserva en la que se situaba el edificio del Seminario. Una vez rehabilitado y ampliado, se trasladaron a él los servicios de la Gerencia de Urbanismo, quedando sin uso los edificios que ocupaba hasta entonces en las inmediaciones de La Romareda.

EN sesión de 20 de diciembre del 2002, el Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón informó desfavorablemente y, en consecuencia, devolvió al Ayuntamiento, la modificación 1 del plan general aprobada inicialmente, por haber observado en la documentación presentada deficiencias relativas a la justificación de la modificación, de la alternativa elegida, de los usos e intensidades propuestos y de su coherencia con los criterios y objetivos del plan general del 2001, aparte de faltar algunos documentos legalmente exigibles.

PREVIO dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo, el alcalde resolvió el 17 de enero de 2003 interponer ante el Gobierno de Aragón recurso de alzada contra el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de 20 de diciembre de 2002, y ordenó además a los servicios técnicos municipales que remitieran al Consejo de Ordenación del Territorio la documentación y los informes complementarios solicitados en dicho acuerdo; la resolución de la Alcaldía-Presidencia se ratificó en el pleno de 31 de enero de 2003. El 11 de febrero, el Ayuntamiento remitió al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón la documentación complementaria de la modificación del plan general y un nuevo proyecto, fechado en febrero del 2003, que contenía memoria, planos, estudio económico y financiero, y análisis de tráfico.

EL 19 de junio de 2003, el alcalde solicitó al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón la devolución de la documentación remitida por el Ayuntamiento en virtud de la resolución de 17 de enero, *«por entender que la valoración negativa que dicha modificación mereció a ese órgano autonómico y el hecho de haberse constituido recientemente una nueva Corporación resultado de las elecciones celebradas el pasado 25 de mayo de 2003, exigen un previo análisis de la documentación en su día remitida por el Ayuntamiento de Zaragoza, habida cuenta de la transcendencia social que una reordenación urbanística de un ámbito tan singular de la ciudad tiene, a fin de permitir con ello una adecuada conjugación de los intereses públicos concurrentes, no siempre coincidentes, y propiciar una razonable solución urbanística»*. El 23 de junio de 2003, el Consejo de Ordenación del Territorio acordó devolver al Ayuntamiento la documentación solicitada y reiteró el informe negativo de 20 de diciembre del 2002. El 31 de julio del 2003, el Ayuntamiento pleno se dio por enterado y ratificó la resolución de Alcaldía de 19 de junio.

EL 24 de octubre siguiente, el alcalde resolvió no interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón contra la presunta desestimación del recurso de alzada interpuesto por el Ayuntamiento contra el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 20 de diciembre del 2002.

ÍTERIN, se había celebrado un concurso entre arquitectos para la reordenación del espacio liberado por el traslado de La Romareda conforme a la proyectada modificación 1 del plan ge-

neral, del que fue ganador el trabajo presentado por el estudio Cano Lasso de Madrid, que incluía la construcción de una torre de 40 plantas y varios edificios más de gran altura.



TRAS resolver la Corporación no recurrir en los tribunales el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón desfavorable a la modificación 1 del plan general, se encargó a ese mismo estudio de arquitectura un análisis sobre la viabilidad de mantener el campo en su ubicación actual, como paso previo a la consideración de otras alternativas. En ese estudio se deberían valorar las posibilidades de realizar la reforma y ampliación que requería el campo sin suspender su utilización, y de situar en su entorno inmediato usos lucrativos que ayudaran a financiar la renovación. Un informe redactado por la sociedad de tasaciones inmobiliarias TINSA contribuyó a valorar con mayor precisión el equilibrio preciso.

EN junio del 2004, el equipo asesor entregó al Ayuntamiento de Zaragoza el resultado de su trabajo, en el que se proponía disponer entre el campo renovado y el paseo de Eduardo Ibarra una banda de edificación terciaria de la que emergerían dos torres de 40 y 16 plantas. A comienzos de julio, el gerente de Urbanismo requirió de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de un proyecto de modificación del plan general vigente que diera curso a la propuesta del estudio Cano Lasso.

A partir de este documento, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano redactó un proyecto de modificación aislada número 7 del plan general, según documento fechado el 14 del mismo mes, que aprobó inicialmente el Ayuntamiento pleno el 30 de julio del 2004 (1024216/2004). Tras el pertinente período de exposición pública y la resolución de nueve alegaciones, el proyecto se aprobó definitivamente el 31 de marzo de 2005 (BOPZ 22/4/2005). La modificación supuso la ampliación de la parcela de sistema general del campo municipal de fútbol (SGU/ED28.22) de 26.910 a 40.068'65 m², y la delimitación de la nueva área de intervención G28/2. Dentro de ésta, la edificabilidad lucrativa se mantenía en la banda de suelo prevista por Cano, pero se dejaba libertad para determinar las alturas al futuro proyecto de edificación, indicándose que con una altura uniforme de 14 plantas podría materializarse la superficie edificable prevista, aunque fuera posible alcanzar la altura de 40 plantas propuesta por el equipo asesor si al final el Ayuntamiento lo consideraba oportuno.

EN la memoria de la modificación 7 se indicó expresamente que los 42.500 m² atribuidos a la nueva área de intervención tenían por fin lograr una repercusión sobre la parcela que pudiera compensar los costes de reconstrucción del estadio.

POR otra parte, es importante hacer constar que en la modificación 7 se valoraron todas las repercusiones de la ampliación de la parcela del campo municipal de fútbol en cuanto a protección civil e incidencia sobre los usos sanitarios próximos (hospital Miguel Servet), y que en la

modificación 206 no se alteran los límites de esta parcela hacia Isabel la Católica ni las calles transversales, manteniéndose en consecuencia, en este aspecto, unas condiciones análogas a las ya vigentes.

ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE LA ROMAREDA (MODIFICACIÓN 7 DEL PLAN GENERAL)

TRAS la aprobación de la modificación 7 del plan general, se encargó un proyecto básico para la reconstrucción del campo de fútbol al estudio Lamela (Madrid), que, como el anterior, fue aprobado por el Ayuntamiento pero no llegó a ejecutarse. El nuevo proyecto, firmado por Carlos Lamela de Vargas el 17 de noviembre de 2005, preveía un complejo sistema de fases para ejecutar la obra, de modo que el Real Zaragoza pudiera seguir compitiendo en ese lugar durante toda su duración. En total, tenía capacidad para 42.869 espectadores y su superficie construida era de 70.301 m² (superficie útil de 11.834'42 m²); la Dirección de Servicios de Arquitectura resumió así su memoria en la base de proyectos que mantiene:

La solución propuesta plantea abiertamente un uso ciudadano permanente. El zócalo comercial, con accesos desde el nivel de la calle, mantendrá una actividad constante en la zona. La plaza elevada que se crea sobre el uso comercial será un espacio con la doble función de vía de acceso a los graderíos del estadio, tanto grada baja como alta, y un lugar de estancia en los días que el estadio permanezca sin actividad.

Ésta solución, con grandes vuelos de los graderíos altos sobre la plaza elevada, genera espacios exteriores protegidos del sol, la lluvia y el viento.

Las circulaciones se dividen en dos cotas principales, la baja, a cota de calle y la alta, sobre la plataforma a la que se accede desde la plaza que se generará en Eduardo Ibarra y desde las calles perimetrales gracias a unas representativas escaleras. De este modo se evitan las interferencias entre zócalo comercial y estadio.

SÍ llegó a ejecutar el Ayuntamiento un «proyecto de aparcamiento y paseo de Eduardo Ibarra», redactado por el arquitecto Diego Cano Pintós (Estudio Cano Lasso). Según su memoria, el proyecto abarcó un ámbito de unos 40.000 m², de los que aproximadamente 25.000 m² correspondían al paseo de Eduardo Ibarra y el resto a las calles de Violante de Hungría, Luis Bermejo, Convento de Jerusalén y encuentro de ésta con Juan II. Bajo la rasante se construyó un estacionamiento público de 47.483'60 m², distribuidos en tres sótanos, de 18.073'70 m² (-1), 14.931'20 m² (-2) y 14.478'70 m² (-3). En superficie, se suprimió la extensa playa de estacionamiento al aire libre preexistente para construir un gran espacio libre que incluía tres estanques en los extremos norte y sur y en el cruce con Luis Bermejo, cuatro áreas ajardinadas y, entre ellas, nueve cuerpos transversales con una superficie construida total de 796'05 m², de los que 269'70 m² correspondían a cinco pabellones para el acceso peatonal al estacionamiento enterrado (53'94 m² cada uno) y 526'35 m² a cuatro quioscos para usos complementarios del espacio libre público, cuya explotación correspondería al Ayuntamiento o a un concesionario; en ellos, se previeron los usos de restaurante (168 m²), biblioteca (168 m²), venta de helados (106'65 m² más 95 m² bajo pérgola) y venta de flores (83'70 m²). Conforme a las recomendaciones de la modificación 7 del plan general, el estacionamiento bajo rasante tenía la peculiaridad de interrumpirse a lo largo de la banda longitudinal central (salvo las bandas transversales de acceso y comunicaciones) para permitir plantaciones arbóreas de gran porte; contra lo esperado, sólo se plantaron árboles de poco desarrollo.

EN consonancia con el cambio de ubicación del campo de fútbol renovado, el Ayuntamiento aprobó el 25 de agosto de 2009 la modificación 40 del plan general (exp. 0538264/2007), que cambió el uso de la parcela deportiva de sistema general de Valdespartera. En su mayor parte (51.190 m²), se convirtió en sistema general de servicios de la administración pública y defensa y seguridad del Estado (código 89.129), previéndose que, sobre ella, se construyera una casa cuartel o centro logístico de la Guardia Civil. El suelo restante se calificó como viario (819 m²) y como zona verde pública (14.374 m²).

POSTERIORMENTE, la corporación municipal 2007-11 decidió desplazar el campo de fútbol hacia el nuevo sector de suelo urbanizable no delimitado SUZ38/4 (ampliación del barrio de San José), cuyo plan parcial reservó una parcela de dotación deportiva de 70.601'87 m², denominada ED1 y enfrentada a la prolongación de la avenida de Tenor Fleta en el lado exterior de la ronda de la Hispanidad.



EN 2008 se convocó un nuevo concurso de ideas para el diseño del estadio, con un programa más amplio que los anteriores. Ganaron el concurso los arquitectos Joaquín Sicilia Carnicer, Pilar Cenis Mitjavilla y Santiago Elía García, que el 25 de octubre de 2010 firmaron un proyecto básico que alcanzaba una superficie construida de 126.247'35 m², y tenía las siguientes características, según el extracto de su memoria incorporado a la ficha del banco de proyectos de la Dirección de Arquitectura:

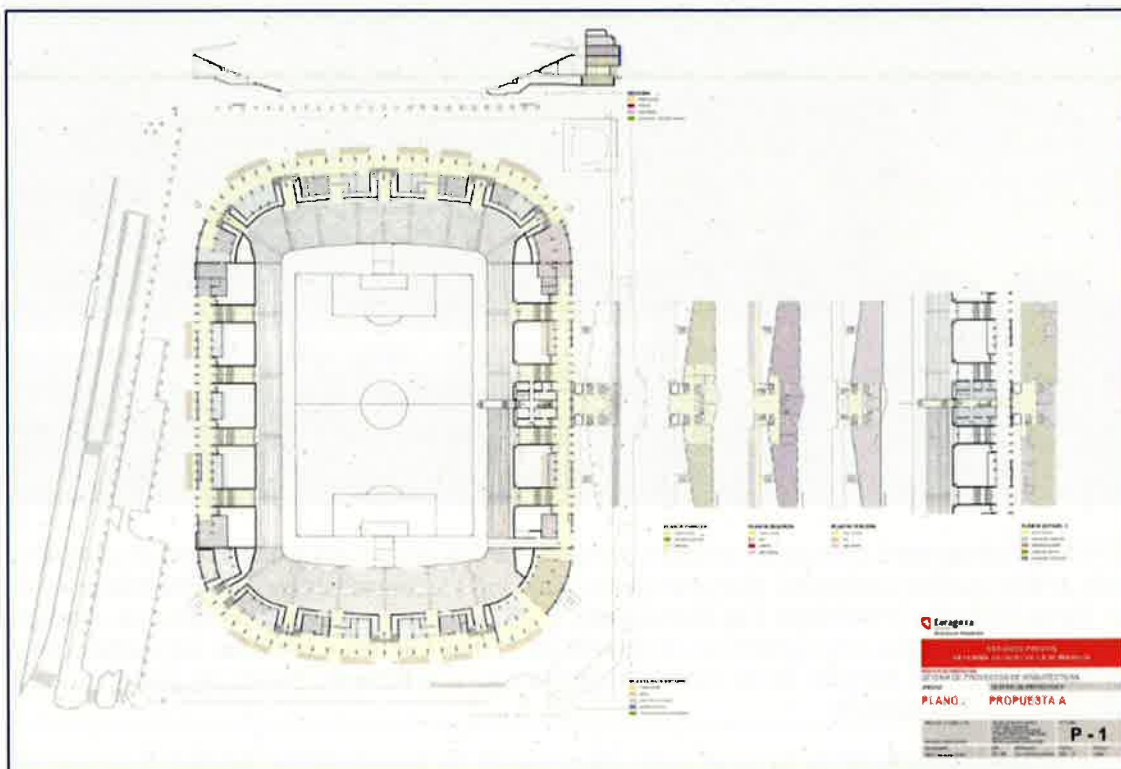
El planteamiento formal no es en modo alguno casual. Su intencionalidad deriva de la importancia de todos los parámetros analizados a la hora de plantear la solución tipológica y la morfología arquitectónica prevista para el nuevo Estadio y su entorno.

Directamente vinculados con todos estos aspectos son aquellos referentes a la funcionalidad programática, circulaciones, accesibilidad y seguridad del nuevo Estadio.

La morfología del nuevo estadio y su implantación en la parcela prevista responde directamente a la relación de la parcela con la ciudad y sus flujos de accesos peatonales y transporte público centrado especialmente en la presencia de la estación de Miraflores. Del reconocimiento del flujo principal de accesos peatonales y la presencia del viento dominante surge la asimetría formal de la planta y de la sección. Esta asimetría se resuelve dentro de la parcela a partir de una forma orgánica que pone en valor cada una de las orientaciones y sus características con las que se enfrenta el nuevo estadio. A pesar de que el proyecto también se terminó y se aprobó, la grave crisis financiera ya evidente en 2008 impidió al Ayuntamiento acometer inversiones de esa magnitud. Por añadidura, los tribunales anularon en 2012 el convenio urbanístico y el plan parcial del sector SUZ38/4, motivando una nueva renuncia a la ejecución del campo.

Del reconocimiento del flujo principal de accesos peatonales y la presencia del viento dominante surge la asimetría formal de la planta y de la sección. Esta asimetría se resuelve dentro de la parcela a partir de una forma orgánica que pone en valor cada una de las orientaciones y sus características con las que se enfrenta el nuevo estadio. A pesar de que el proyecto también se terminó y se aprobó, la grave crisis financiera ya evidente en 2008 impidió al Ayuntamiento acometer inversiones de esa magnitud. Por añadidura, los tribunales anularon en 2012 el convenio urbanístico y el plan parcial del sector SUZ38/4; motivando una nueva renuncia a la ejecución del campo.

ABORTADA esta tercera propuesta, la Dirección de Servicios de Arquitectura de la Gerencia de Urbanismo redactó de oficio un proyecto de reforma del estadio de La Romareda, firmado por el arquitecto Ricardo Usón García el 14 de diciembre de 2011, con un presupuesto de ejecución material de 20.954.992'17 € y un presupuesto global de 29.425.000 €, IVA incluido.



EN el banco de proyectos de la Dirección de Arquitectura se describe así la actuación proyectada, que tampoco se ejecutó:

El objeto del presente estudio previo es el análisis preliminar de las condiciones actuales y el avance de las soluciones técnicas para un Proyecto de Reforma del Estadio Municipal de la Romareda.

La propuesta común sobre la reforma y mejoras del actual Campo de Fútbol se plantea para subsanar en lo posible las deficiencias detectadas en nuestras visitas de inspección así como las reflejadas y no resueltas en el informe de Andrés y Ortego en 2001, para cumplir en general la normativa vigente como el CTE -Código Técnico de la Edificación- y otras como las de Instalaciones así como las del Reglamento de la UEFA -Asociación de Fútbol de la Unión Europea- de 2007, sobre todo en las de obligado cumplimiento para la obtención de la licencia correspondiente.

Por ello se plantean las siguientes medidas comunes en las tres propuestas A, B y C:

- Restauración de las gradas con los elementos prefabricados necesarios y reposición de asientos.
- Construcción de bares, taquillas, almacén etc. en la corona saliente de planta baja del campo y en el centro de las fachadas donde sea necesario y con cubierta continua.
- Reposición del recubrimiento de la cubierta con el desmontaje de la actual que es de fibrocemento con poliuretano proyectado y posible faldón en fachadas.
- Reparación estructura de hormigón y metálica.
- La construcción interior de aseos para cumplir con UEFA aunque no sea necesario para la licencia, aumenta el confort del uso del campo.
- Barandillas de a plaza de Miguel Merino Pinedo cero inoxidable en los graderíos.
- Pintura epoxi en gradas y suelos y sobre petos.
- Acabado del corredor perimetral entre petos y grada primera.
- Cubrimiento del foso perimetral.
- Posibilidad de construcción de 1 grada sobre el foso a cubrir.
- Apertura de salidas en fondos Norte y Sur.

- Renovación de fachada, limpieza, pintura de la estructura de hormigón visto en pilares, vigas y techo bajo gradas, limpieza del ladrillo y bloque de hormigón o colocación de fachada de cerámica ventilada sobre los anteriores así como restauración o reposición de rejas.
- Mejora y renovación de las instalaciones existentes deterioradas.

EL hundimiento del mercado inmobiliario en 2008 también tuvo como consecuencia que el Ayuntamiento fuera incapaz de enajenar la parcela lucrativa del área G28/2, con sus 42.500 m², de usos terciarios. En 2004, durante la redacción de la modificación 7 del plan general y con el fin de acreditar la viabilidad económica de la propuesta, la sociedad TINSA realizó una primera peritación del valor de la parcela; a partir de un estudio de mercado y mediante el método residual, se calcularon unas repercusiones de 1.800 €/m², para el uso comercial, 1.380 para el de oficinas y 485 para el hotelero, y, considerando repartida la edificabilidad en 10.000, 25.000 y 7.500 m², de cada uno de esos tres usos, se valoró la parcela en un total de 56.137.500 €, que suponían una media de 1.320'88 €/m². El 21 de noviembre de 2005, el gerente de Urbanismo redactó un informe (exp. 1020485/2005) que actualizaba el anterior en función de los 17 meses transcurridos y a razón del 10'60% anual; se estimó así el valor del suelo, con sus 42.500 m², en 62.088.075 € o 1.460'90 €/m². El 27 de noviembre de 2015, el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda volvió a actualizar la valoración y tasó la parcela municipal en 36.167.500 €, producto de multiplicar los 42.500 m², por una repercusión de 851 €/m², señalada por la ponencia catastral en la zona de valor R25 para los usos comercial, turístico y de oficinas; en el informe se indicaba que, *«una vez consultado el mercado de usos terciarios en la zona en los principales portales inmobiliarios además de posibles transmisiones reales de usos y tipologías semejantes en distintas áreas de la ciudad, no se ha obtenido información concluyente, por lo que se plantea como alternativa la consulta de la ponencia catastral actualmente en vigor como valores oficiales, aunque con finalidades tributarias»*. Por último, en el expediente municipal 0977828/2018, el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda estimó la repercusión en la parcela lucrativa de la G28/2 entre 580 y 595'26 €/m².

EN julio de 2019, el coordinador general del Área de Urbanismo y Equipamientos encomendó a la Dirección de Servicios de Planificación y Gestión el estudio de una nueva modificación del plan general de la que resultara la ampliación de la parcela ED(PU)28.02 con el suelo delimitado por la modificación 7 como área de intervención G28/2. Además, los aprovechamientos dispuestos en ésta deberían situarse en otros terrenos próximos de titularidad pública, de modo que se mantuviera la posibilidad de financiar con ellos la remodelación del campo de fútbol. Para mantener el equilibrio económico de la actuación prevista en 2004, se contemplaría la sustitución total o parcial de los usos terciarios por los de vivienda.

EN marzo de 2020 sobrevino el confinamiento domiciliario motivado por la extensión de la epidemia del coronavirus de Wuhan y, con él, la necesidad para el Ayuntamiento de acometer gastos importantes e imprevistos, unida a una previsible disminución de los recursos. La consecuencia fue una nueva paralización del trabajo en curso, que no se consideró sustancial para los intereses más acuciantes de la ciudad.

EN 2022 se han producido tres hechos que han llevado al Ayuntamiento a retomarlo con unas nuevas directrices. En primer lugar, el 24 de mayo un grupo inversor norteamericano compró el 90'94% de las acciones de la sociedad Real Zaragoza S.A.D. y, poco después, el nuevo presidente del club manifestó su disposición a colaborar con las instituciones en la renovación del estadio (*Heraldo de Aragón*, 28/8/2022).

EN segundo lugar, el Ayuntamiento decidió emprender las acciones precisas para reformar y ampliar el campo de la Romareda o reconstruirlo en otro sitio que se considerara más adecuado. Como consecuencia, se celebró una serie de reuniones entre los grupos municipales, invitándose a exponer su criterio a 60 entidades de distinto tipo. Inicialmente, se estudiaron las alternativas de La Romareda, Valdespartera (en el encuentro de la Z40 con la entrada de la autovía Mudéjar, sobre suelo hoy municipal), la ampliación del barrio de San José (áreas SUZ38/4 o SUZ38/5), el área 4 del ACTUR (actual Centro Aragonés del Deporte, en sistema general deportivo perteneciente a la Diputación General de Aragón), Arcosur (parcelas de equipamiento próximas al encuentro de la autovía de Madrid y la Z40), el área de usos productivos SUZ90/1 (entre la autovía de Madrid, la Z40 y el canal Imperial) y el área de usos productivos SUZ88/3

(junto a Puerto Venecia y la Z40). Finalmente, el Ayuntamiento acordó el 30 de julio de 2022 mantener el campo en La Romareda (exp. 62.582/22).



ALTERNATIVAS PARA LA UBICACIÓN DEL CAMPO MUNICIPAL DE FÚTBOL (MARZO DE 2022)

Y en tercer lugar, la ciudad mostró su interés en ser una de las once sedes españolas en el campeonato mundial de fútbol que España, Portugal y Ucrania aspiran a celebrar en el año 2030, expresado en la carta conjunta que el alcalde y el presidente de la comunidad autónoma enviaron al presidente de la Federación Española de Fútbol en junio de 2022. En esta carta se reconoció que no se disponía «de un estadio con las características exigidas para la celebración de estos grandes acontecimientos», pero se indicó que «ya se han iniciado los contactos necesarios» para construir uno de los estadios «más modernos del campeonato», acorde con todas las recomendaciones de la FIFA.



ALTERNATIVAS PARA LA UBICACIÓN DEL CAMPO MUNICIPAL DE FÚTBOL (ABRIL DE 2022)

POR encargo del Ayuntamiento, la consultora IDOM redactó el informe «Análisis de recomendaciones FIFA para el emplazamiento del estadio de La Romareda», fechado el 26 de julio, donde se valora la viabilidad de su implantación en relación con «las diferentes recomendaciones relativas [a la] seguridad de accesos, aparcamientos, zonas para aficionados y sponsors, etc.» En su capítulo 2, este informe se refiere a los requisitos técnicos contenidos en el documento de la FIFA *Estadios de fútbol. Recomendaciones técnicas y requisitos* (5.ª edición, 2011), que «no establece requisitos plenamente normativos», sino «una serie de requerimientos con rangos de decisión y recomendaciones, no siendo todos de obligado cumplimiento» y que puede convenir satisfacer en la propia instalación permanente o con medidas temporales que adapten el estadio a exigencias puntuales e infrecuentes como un campeonato mundial. Así se podrían compatibilizar las exigencias singulares de estos acontecimientos con unas instalaciones que durante toda su vida útil dieran el mejor servicio. Además, el informe de IDOM se remite a las condiciones que la Real Federación Española de Fútbol comunicó a las sedes candidatas para el Mundial 2030 el 14 de julio de 2022, en buena parte provenientes de las recomendaciones de la FIFA, pero con requisitos adicionales. Destaca, en particular, las siguientes condiciones:

- Zona exterior contigua al menos de 10.000 m², con su propio control de accesos. La consultora afirma que esta condición se cumple en la zona que llama *Anillo ASP* [*additional security perimeter*], de unos 17.000 m² y situada entre el paseo de Eduardo Ibarra y el campo, con interrupción provisional de la circulación en las calles de Jerusalén y Luis Bermejo, pero no en Violante de Hungría ni en Isabel la Católica; este ámbito se dedicaría a gestión de entradas, medios de comunicación y ciertas actividades comerciales.
- Tres espacios de 3.000 m² con acceso fácil y céntricos. Considera factible emplazarlos en la zona *Anillo ASP* y en ciertos espacios públicos de la ciudad, como el parque Grande José Antonio Labordeta o las plazas del Pilar, San Francisco y Los Sitios.

SE advierte que, «para realizar el dossier de candidatura mencionado, se debe involucrar a Protección Civil, Policía Municipal y otros servicios afectados», aunque ya se anticipa que podrá darse respuesta al resto de condiciones indicadas por la RFEF, relativas básicamente a aparcamientos para turismos y autobuses, del siguiente modo:

- Zonas de aparcamiento próximas con capacidad para 5.000 plazas. Hay como mínimo nueve aparcamientos subterráneos a menos de 12 minutos del campo, que suman más de 5.000 plazas: plaza de San Francisco, Aragonia, Auditorium, Eduardo Ibarra, Seminario, Miguel Servet, Clínico y Esquinas del Psiquiátrico. Además, puede considerarse el estacionamiento en superficie, pero cerrado, del colegio del Salvador, y podría habilitarse provisionalmente otro aparcamiento bajo el C.F.M. García Traíd, junto a Aragonia.
- 790 plazas cerradas de estacionamiento para autobuses a 3 km o a 10 minutos con transporte público. Se podrían ubicar en el llamado «parquin Sur» de la Expo, junto a la estación intermodal, si se dispone de un servicio de autobús público que hiciera de «lanzadera» entre este lugar y La Romareda.
- 1.100-2.000 plazas cerradas de estacionamiento para turismos a 3 km o a 10 minutos con transporte público. Se cumple con el primer punto.
- 10.000 plazas abiertas de estacionamiento a distancia razonable para desplazarse a pie o en transporte público. Además de todas las indicadas en el primer punto se pueden habilitar «macroáreas» de estacionamiento disuasorio en el llamado «parquin Norte» del ACTUR (6.899 plazas) y en Valdespartera (5.725 plazas), junto a la línea 1 del tranvía.

POR otro lado, e independientemente de la ubicación del estadio en la ciudad, deberán solucionarse otros puntos relacionados con instalaciones deportivas complementarias con césped natural, hoteles, etc:

- A una distancia de 40 km se situará un mínimo de cuatro subsedes o centros de entrenamiento con dos terrenos de juego natural y servicios complementarios equivalentes al llamado «estadio 4 estrellas».
- Dos estadios o campos de entrenamiento alternativos.

EL capítulo 3 del informe de IDOM incluye tres apartados, con correspondencia en otros tantos planos, sobre «Transporte público. Aparcamiento», «Aproximación. Anillos» y «Distribución», en los que se desarrollan las principales recomendaciones de la FIFA. En el apartado segundo se contempla, entre otras cosas, la suspensión temporal del tráfico en la calle de Juan II de Aragón para situar en ella el estacionamiento de autobuses VIP:

Se podrá situar la zona de recepción de autobuses VIP en la C/ Juan II de Aragón, junto con la parada de la lanzadera de miembros FIFA, en el exterior del Anillo ASP por el lado sur.

El área peatonal de recepción de asistentes se podrá ubicar en un conjunto de plazas urbanas ya existentes, que permiten absorber agrupaciones de gente en la espera del control de acceso al anillo ASP (Additional Security Perimeter).

El Anillo 1 (ASP) rodea al estadio por las calles C. de Jerusalén, Eduardo Ibarra, Violante de Hungría, Luis Bermejo y el Paseo de Isabel la Católica. Se utilizaría la máxima superficie disponible, sin afectar a las circulaciones rodadas principales del entorno (Pº Isabel la Católica y Violante de Hungría) con el aprovechamiento de la actual plaza Eduardo Ibarra, e incluyendo los accesos al parking subterráneo, situado dentro del anillo ASP.

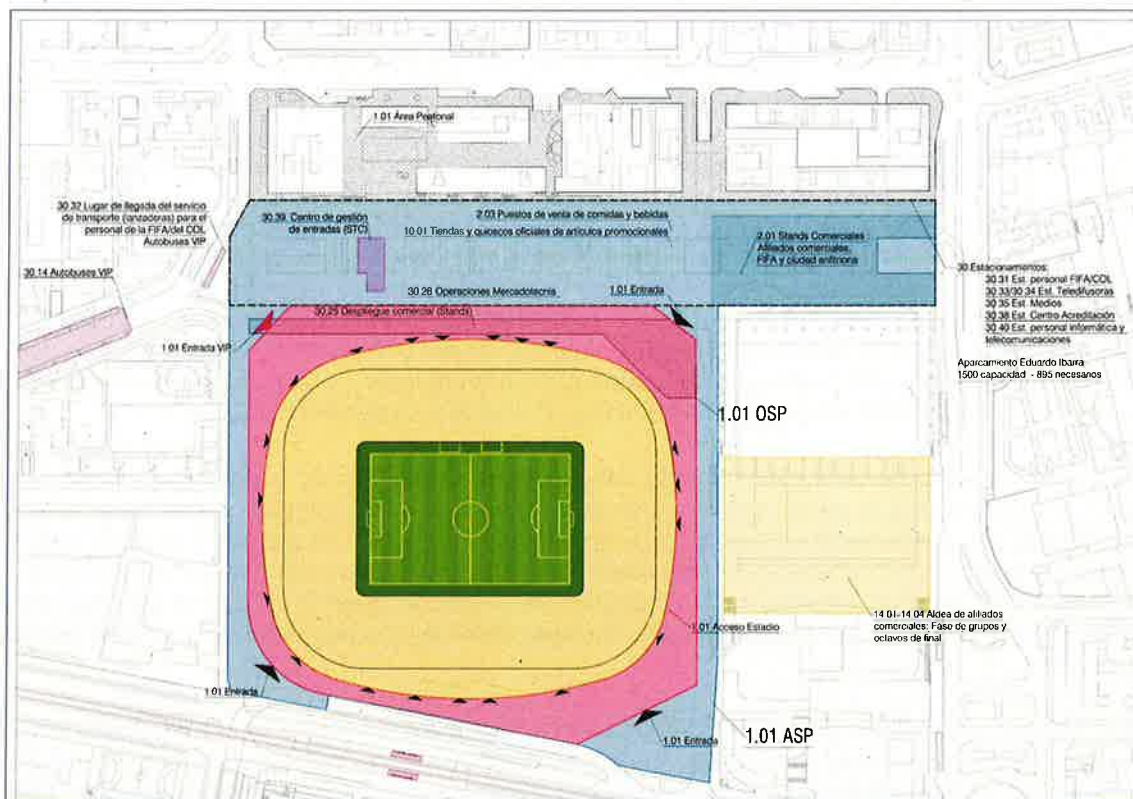
El Anillo 2 (OSP: Outer Security Perimeter) adopta una proporción más regular en torno al estadio, situando los accesos controlados en las esquinas, para dar paso al último control en el estadio.

Las zonas de hospitalidad (puntos 14.01 a 14.08 de la tabla de recomendaciones de la FIFA) se ubicarían en los espacios abiertos cercanos al estadio, en áreas que minimiza el ruido ocasionado a núcleos residenciales. La *Hospitalidad comercial* (puntos 14.05 a 14.08) se situaría en el Paseo San Sebastián, situado en el Parque Grande Jose Antonio Labordeta, y la *Aldea de afiliados comerciales* (puntos 14.01 a 14.04) en la Sala Multiusos del Ayuntamiento y el patio anexo.

EN el apartado tercero se señala que:

Las principales necesidades de aparcamientos y mercadotecnia se efectuarían en el espacio de la plaza Eduardo Ibarra, tanto en su estacionamiento subterráneo, que permite control a la entrada, como en el espacio urbano superior, que hacen uso de los dos viales de servicio existentes para cualquier necesidad de vehículo. Así mismo sucede con el aparcamiento para la Aldea de afiliados comerciales, que hace uso de la calle Luis Bermejo para ya situarse en el interior del Anillo 1.

Los distintos puntos de llegada al Anillo 1 y los accesos en esquina al Anillo 2 permitirían un libre movimiento de los espectadores a cualquiera de las puertas de acceso al estadio, sea desde el exterior del conjunto, o en cualquiera de sus anillos, posibilitando segregar las aficiones para cada tribuna según la necesidad.



DISPOSICIÓN DE ÁREAS DE SERVICIO SEGÚN REQUISITOS FIFA/RFEF (IDOM, JULIO DE 2022)

POR fin, la consultora adjunta en el anejo I una tabla *Excell* con las recomendaciones de la FIFA y las propuestas para su resolución. A esto se suma que los responsables del informe, el arquitecto César Azcárate y Fernando Martínez Altoarriba, director de IDOM-Zaragoza, afirmaron en su presentación que, con ciertas actuaciones complementarias provisionales y reversibles, el campo de 42.500 localidades que se construya en la parcela podría cumplir los requisitos y principales recomendaciones de la FIFA y la RFEF para los estadios donde se juegue el mundial de 2030 (*El Periódico de Aragón*, 28/7/2022).

DURANTE la tramitación del expediente, la consultora presentó una *addenda* a su informe de julio, fechada el 23 de enero de 2023, donde ratificó la posibilidad de cumplir la normativa FIFA y el resto de las normas vigentes en el futuro estadio. El jefe del Servicio de Conservación de Arquitectura redactó otro informe, de 24 de enero de 2023, en el que concluía que, tras un examen de las *Recomendaciones técnicas y requisitos FIFA* (5.ª edición, 2011), las *Recomendaciones técnicas y requisitos para la construcción o la modernización de estadios de fútbol UEFA*, la *Guía UEFA de estadios de calidad UEFA-RFEF 2013* y el *Reglamento FIFA de seguridad en los estadios 2000*, puede considerarse viable la construcción en La Romareda de un nuevo estadio adecuado para las competiciones ahí contempladas y aceptarse el «Informe de Análisis de Recomendaciones FIFA» redactado por IDOM en Julio de 2022, en el cual se deja claro que los requerimientos FIFA relativos a las áreas y perímetros serán en todo caso aplicables exclusivamente para los eventos internacionales, que no para todos los partidos habituales, justificando IDOM en el Informe que pueden ser cumplidos, los necesarios en total proximidad, en los espacios exteriores de entorno al Estadio».

TAMBIÉN advirtió la consultora que el nuevo campo que aquí se construya sólo será adecuado para partidos de la fase de grupos del campeonato, ya que en las finales se precisan campos con no menos de 80.000 localidades y en las semifinales de 60.000 localidades, capacidad que hoy tienen estadios como el Santiago Bernabéu y el Wanda Metropolitano en Madrid (81.178 y 68.456), el Camp Nou (99.354) en Barcelona o La Cartuja en Sevilla (60.000), pero que no se alcanzará en Zaragoza. Según el informe, para las ciudades que acojan partidos de la fase de grupos, se espera que se requiera principalmente un estadio con aforo mínimo de

40.000 espectadores y un perímetro de seguridad suficiente, 5.000 plazas de estacionamiento próximo en días de partido, conexión con aeropuerto de pasajeros y estación ferroviaria, cercanía a centros médicos y hospitalarios, y un cierto número de plazas hoteleras a menos de 40 km de distancia (1.000 en establecimientos de cinco estrellas *grand luxe*, 1.500 en cinco estrellas, 2.500 de cuatro y 3.000 de tres) (*Heraldo de Aragón/Periódico de Aragón*, 28/7/2022).

A partir de todas las circunstancias descritas, el Ayuntamiento considera oportuno impulsar la reconstrucción del campo municipal de fútbol de modo que se amplíe su actual capacidad de 33.608 espectadores a unos 42.500, y se modifique la ubicación de la superficie edificable lucrativa que la modificación 7 del plan general había atribuido al área G28/2, de modo que la construcción no se dedique sólo a la práctica deportiva periódica y pueda aportar beneficios económicos permanentes. Es por eso que el coordinador del Área de Urbanismo y Equipamientos ha dispuesto que se redacte esta nueva modificación del plan general, y que en ella se contemple la ampliación de la parcela del sistema general deportivo y la incorporación a ella de parte del techo terciario emplazado hasta ahora en el área de intervención G28/2.

DESDE un punto de vista estrictamente urbanístico, la unificación de la parcela deportiva y el área lucrativa contigua, posibilitando que en la resultante se aúnen ambos grupos de actividad, contribuirá a que el estadio no sea un extenso inmueble cerrado y en desuso durante la mayor parte del tiempo, enriquecerá su relación con la ciudad y posibilitará una gran variedad de soluciones arquitectónicas. De hecho, la separación de un campo deportivo sobre la parcela calificada en 2004 y una construcción terciaria adosada como la prevista entonces seguiría siendo posible.

LA voluntad de lograr la relación más cotidiana y activa entre el estadio y los ciudadanos se ve favorecida por el acuerdo plenario de 30 de julio de 2022 de mantener el campo en la misma parcela de La Romareda que ocupa desde 1957. Evidentemente, si sólo se atendiera a un óptimo funcionamiento en las ocasiones excepcionales en que pueda acoger competiciones internacionales de alto riesgo, podría tener ventajas una localización periférica donde el edificio se implantara con absoluta autonomía, como si de un espacio abstracto se tratara. Pero se pretende en medida no menor que el edificio contribuya a enriquecer la vida urbana y se enriquezca con ella. En La Romareda, un gran número de aficionados podrá acudir a pie, como hace hoy, y serán viables usos complementarios que vitalicen la instalación los días en que no haya partido. Se responde así, además, a las recomendaciones de la FIFA en el citado documento *Estadios de fútbol. Recomendaciones técnicas y requisitos* (2011), donde, tras indicar que, «*cuanto más apartado del centro de la ciudad y aislado del transporte público se encuentre un estadio, mayor será el espacio adicional de estacionamiento requerido*», se dice:

La ubicación ideal sería probablemente un lugar amplio en el centro de la ciudad, con buenas conexiones de transporte público y enlaces a carreteras principales y autopistas, así como con estacionamientos que podrían utilizar otras personas cuando no se juegan partidos. Esto reduciría la probabilidad de que una gran área de estacionamiento se use únicamente de 100 a 200 horas al año. Un estadio que ambicione albergar eventos internacionales será más atractivo para los organizadores si se encuentra a una distancia cómoda de hoteles y de atractivas zonas comerciales, así como de un aeropuerto internacional.

1.5 EQUIPO REDACTOR DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

EL proyecto de modificación número 206 del plan general de ordenación urbana ha sido redactado por los servicios técnicos de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de los funcionarios siguientes:

ARQUITECTO:

Ramón Betrán Abadía. Jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano.

LETRADA:

Eduarne Herce Urzáiz. Jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

1.6 CONTENIDO DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

LA modificación del plan general que se tramita consta de los siguientes documentos:

A MEMORIA.

B NORMAS URBANÍSTICAS

N.1 Modificación del texto articulado

Capítulo 2.6, «Régimen del suelo urbano. Régimen general de los usos»
Capítulo 8.2, «Régimen de los sistemas»

N.1 Modificación del anejo IV

Áreas y fichas de ordenación

N.1 Modificación del anejo VIII

Listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios

C PLANOS DE INFORMACIÓN

I.1 Estructura urbanística del suelo en el plan general vigente (escala 1/5.000)

I.2 Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1/5.000)

I.3 Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1/2.000)

D PLANOS DE ORDENACIÓN

O.1 Estructura urbanística del suelo proyectada (escala 1/5.000)

O.2 Clasificación del suelo proyectada (escala 1/5.000)

O.3 Calificación y regulación del suelo proyectadas (escala 1/2.000)

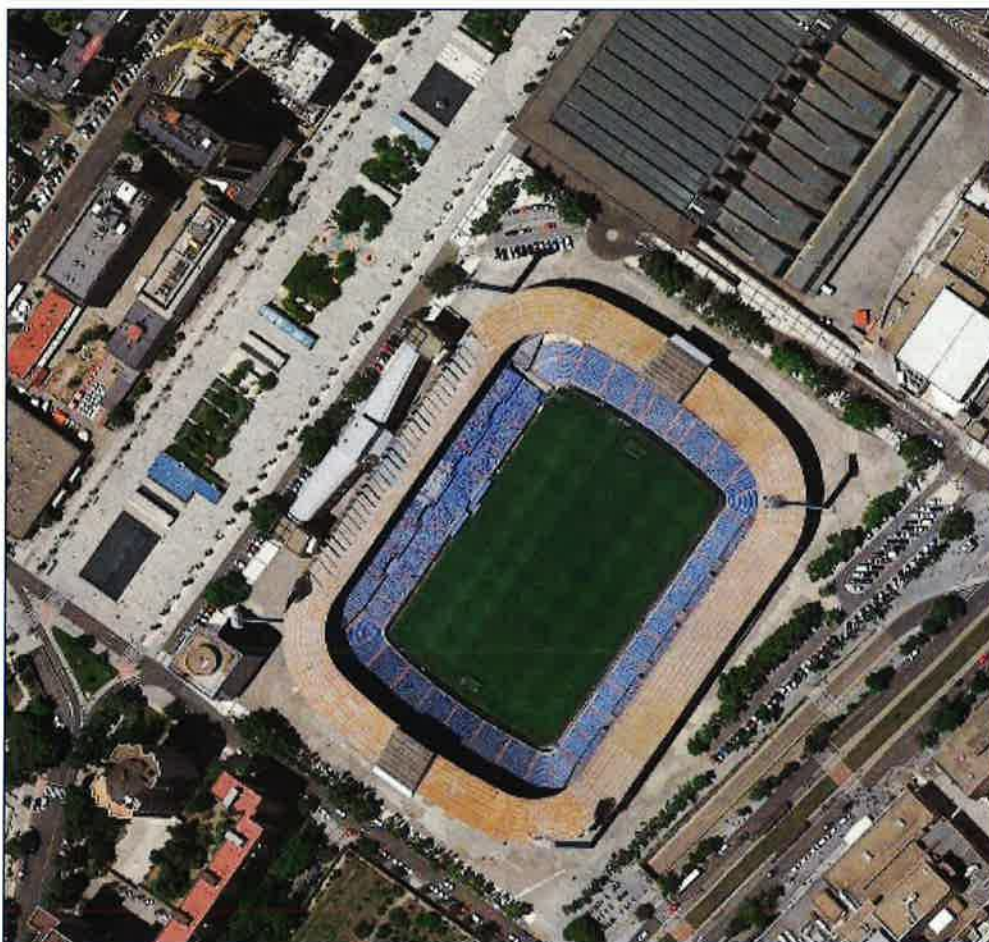
CAPÍTULO SEGUNDO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

COMO se dijo más arriba, dentro del ámbito de esta modificación del plan general se incluyen 47.399'30 m² de suelo urbano hoy calificados como equipamiento público (sistema general) y lucrativo (área de intervención G28/2, que incluye suelo destinado a viario público local). Estos suelos están parcialmente urbanizados y también parcialmente edificados y en uso.

EL área de intervención G28/2, delimitada en 2005 y ahora suprimida, resultó de la modificación aislada número 7 del plan general de Zaragoza, aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2005 y objeto de un proyecto de reparcelación que se aprobó el 30 de marzo de 2006; aún no se ha tramitado el proyecto de urbanización. Se situaba ante el frente noroeste del actual campo municipal de fútbol y se superponía en parte al edificio de la primitiva Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento y en parte a anterior vía pública. En su interior se ordenó una parcela de 3.128'40 m² de superficie (173'80x18 m), con una edificabilidad de 42.500 m² (13'5852 m²/m²) y calificación A2/4, que permite todos los usos admitidos en la zona A2 salvo el de vivienda. Si sobre esta parcela se edificara una construcción de altura uniforme y con una ocupación en planta del 100%, excluidas las partes de la baja que deberían quedar abiertas al uso público, alcanzaría una altura de 14 plantas (B+13).



EL área G28/2 incluía dos parcelas de servicios de la administración vinculados a la Gerencia de Urbanismo (antiguo edificio de Gerencia y edificio El Cubo) y una estrecha porción longitudinal del frente sur del actual campo de fútbol; en 2005 se previó la demolición de los dos edificios municipales y que el campo fuera objeto de una reconstrucción total.

EL edificio de la Gerencia de Urbanismo, adosado al frente occidental de La Romareda y hoy en desuso, es el resultado de la transformación del edificio de prensa construido con motivo de los campeonatos mundiales de fútbol de 1982, en los que Zaragoza fue subsele. Es una construcción de directriz norte-sur, con 99 m de longitud y 17'50 m de fondo máximo, de planta baja y tres alzadas, elevadas en los extremos en una cuarta. La mayor parte de la planta baja corresponde a un porche abierto, en cuyo centro quedan los accesos al edificio. Salvo en los extremos, la última planta está ligeramente retranqueada de la fachada, a modo de ático. Tiene estructura de hormigón armado, visible en los pilares exentos de la planta baja y en las esquinas del edificio, fachadas de ladrillo visto y cubierta de chapa metálica. Desde su ocupación por los servicios de urbanismo del Ayuntamiento, fue objeto de varias intervenciones destinadas a garantizar su estabilidad y a reparar deficiencias constructivas de diversa índole. Está construido sobre una parcela de 1.589 m².

EL edificio llamado El Cubo fue el resultado de la transformación en oficinas municipales de un edificio construido como sede de prensa con motivo de los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1992, en los que Zaragoza también fue subsele. Es una construcción de planta baja y cinco alzadas; la baja tiene contorno circular y comprende sólo los accesos y cuartos auxiliares; las alzadas vuelan sobre ella para formar una planta cuadrada de superficie igual a la de la parcela. La superficie construida total sobre rasante es de unos 2.175 m². Tiene una estructura metálica oculta, y las fachadas de las plantas alzadas están recubiertas por un muro cortina ventilado. La parcela sobre la que se emplaza mide 416 m².

LA parcela ED(PU)28.22 forma parte del sistema general de equipamiento deportivo y, según el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general, mide 40.068'65 m². El artículo 8.2.13 de las normas determina que los suelos pertenecientes al sistema general de equipamientos y servicios que se integren en tipos de edificación abierta, como es el caso, tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², aplicada a su superficie bruta. Por tanto, la superficie edificable en este caso resulta ser de 40.068'65 m², que se podrá dedicar al uso deportivo y a aquellos otros que coadyuven a la prestación de ese uso principal (art. 8.2.10 NN.UU.)

EN el pleno de 9 de febrero de 1956, se decidió construir el campo municipal de fútbol en los terrenos comprados por el Ayuntamiento en 1954 en el paseo de Isabel la Católica, convocándose un concurso para elegir el proyecto técnico y contratar la ejecución de las obras e instalaciones. El alcalde dio cuenta de los proyectos y ofertas presentados al concurso en el pleno de 16 de junio de ese año, manifestando que el Ayuntamiento se había decidido a construir el campo conforme a la sugerencia del gobernador civil y «*recogiendo un clamor unánime de todos los aficionados que constituyen un gran sector de la población*», vistas las malas condiciones de las instalaciones de Torrero y que asumir la ejecución de otro nuevo hubiera proporcionado «*un gran quebranto económico al Club*»; se leyó el dictamen de los técnicos municipales, según el que ninguno de los dos proyectos presentados se ajustaban a las condiciones del pliego aprobado, por lo que procedía declarar desierto el concurso, y, por la urgencia del caso, se acordó anunciar otro nuevo con condiciones más asequibles a eventuales empresas interesadas, y entre ellas el establecimiento de una capacidad para unos 30.000 espectadores y el otorgamiento a cada propuesta de libertad para fijar el importe de las obras siempre que se terminaran en el plazo de un año desde la adjudicación: así pues, no puede extrañar la modestia del campo finalmente ejecutado.

EN la sesión plenaria del 24 de agosto y a propuesta de la comisión de Propiedades, se acordó adjudicar el nuevo concurso a Agromán Empresa Constructora, S.A., con proyecto del arquitecto Francisco Riestra, aforo de 30.276 espectadores ampliables hasta 58.592, plazo de nueve meses y presupuesto de 15.979.016'21 ptas. Exceptuada la propuesta de Pedro Montilla (proyecto de Francisco Alonso), con presupuesto de 15.811.091'45 ptas. y diez meses de plazo, la ganadora era la más barata con diferencia, ya que las tres restantes variaban entre 23.383.865'46 ptas. (ésta con proyecto del arquitecto municipal José Yarza, que recurrió el acuerdo, sin éxito) y 34.156.101'08 ptas.; como indicó la comisión en su dictamen, «*la limitación de los medios económicos del Ayuntamiento [...] obliga inapelablemente a sobrevalorar, dentro del reseñado conflicto de motivos de estimación [de las tres propuestas que cumplían todas las bases], el factor precio de la obra*», y en esta tesitura sólo era asumible la propuesta de Agromán, basada por lo demás en un proyecto «*de manifiesta excelencia*» técnica y sustentada por una empresa de experiencia superior al resto de concursantes.

EN el pleno de 13 de junio de 1957 se aprobó el presupuesto de ampliación y mejoras de las obras de construcción del campo de fútbol de La Romareda (1.278.840'12 ptas.) y del movimiento de tierras para acondicionamiento de sus accesos (752.838'59 ptas.) El mismo día, la Corporación acordó adjudicar la concesión administrativa para la explotación del campo durante los 30 años siguientes al Real Zaragoza C.F., con las obligaciones de destinarlo a actividades deportivas propias del club, mantener en buen estado todas las instalaciones y abonar al Municipio un canon anual de 50.000 ptas. Acabadas las obras, el Ayuntamiento las recibió provisionalmente por acuerdo plenario de 12 de septiembre de 1957, y definitivamente por acuerdo de 14 de enero de 1960. Este mismo día se recibieron definitivamente las obras de cerramiento parcial del fondo de la tribuna de preferencia y de refuerzo de la estructura de la cubierta del campo, realizadas también por Agromán y recibidas provisionalmente por acuerdo de la comisión permanente de 8 de febrero de 1958.

LA construcción del campo había interferido en la formación del plan parcial del polígono Gran Vía, redactado por la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda y tramitado entre 1956 y 1961, año de su aprobación definitiva. En 1957, el Ayuntamiento indicó a la Gerencia que el proyecto de plan debería ajustarse para satisfacer las necesidades de rápida evacuación del campo de fútbol, ya en avanzado estado de construcción, por lo que tendría que delimitarse ante su frente noroeste un espacio libre paralelo, apto también para el estacionamiento (actual calle de Eduardo Ibarra). En el plano de ordenación del plan general aprobado inicialmente en 1957 (el primero con que contó la ciudad), el estadio ya se recogía. Las instalaciones fueron objeto de obras de mejora, de alcance más o menos reducido, en los años 1976, 1982, 1988, 1992, 1994, 2004 y 2016.



COMO ya se dijo, el actual paseo de Eduardo Ibarra se calificó en el plan parcial del polígono Gran Vía como zona verde, después de reclamarlo el Ayuntamiento para satisfacer las necesidades de evacuación del campo de fútbol de la Romareda. A pesar de ello, constituyó desde entonces una gran playa de estacionamiento en superficie; la misma modificación del plan parcial de Gran Vía aprobada en 1972 advertía en su memoria que, de acuerdo con el aumento del nivel de vida y del parque automovilístico desde 1961, uno de sus tres fines fundamentales era la creación de espacios libres para que en su día pudiera ampliarse convenientemente la superficie destinada a aparcamiento de vehículos. En planos, se representaba en el espacio libre de Eduardo Ibarra la playa de estacionamiento. Consiguientemente con este uso, el plan general de 1986 y su revisión del 2001 calificaron este paseo como sistema general viario. La modificación número 7 del plan general no alteró esa calificación, aunque contuvo diversas indicaciones acerca del tratamiento que había de contemplar el proyecto de urbanización.

COMO consecuencia de estas indicaciones, en abril de 2008 se terminó de ejecutar el proyecto redactado por el estudio de arquitectura Cano Lasso para la construcción de un estacionamiento subterráneo de tres plantas, con 1.505 plazas, y, sobre él, un conjunto de estanques, jardines y pequeños edificios transversales dedicados a servicios públicos y usos hosteleros. Actualmente sólo están en uso el quiosco situado más al sur, donde la PAI (Promotora de Acción Infantil) gestiona el llamado *Espacio Bebé*, y otro pabellón acondicionado como bar de tapeo. Los otros quioscos, que en algún momento albergaron cafeterías, un restaurante y una agencia de viajes, están desde hace tiempo sin uso; puede señalarse aquí que en el situado

más al norte, ante el edificio del Auditorio, el Ayuntamiento autorizó en su día que se duplicara su superficie cerrada.



CAPÍTULO TERCERO

DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN**3.1 VALORACIÓN DE ALTERNATIVAS**

LA modificación número 206 del plan general no altera la ubicación del sistema general de equipamiento deportivo donde se emplaza el campo municipal de fútbol, de modo que apenas se hace necesario justificar esta ubicación, contemplada ya por el planeamiento vigente, ratificada por la modificación número 7 en 2005 y avalada por el proceso participativo celebrado recientemente.

DURANTE la elaboración del documento de revisión del plan general aprobada en el año 2001, se redactaron estudios, informes y anteproyectos en los que se consideraron cinco alternativas distintas de la actual:

- 1 Junto al Ebro, en la huerta de las Fuentes.
- 2 Meandro de Ranillas.
- 3 Carretera de Huesca, cerca de la Ciudad del Transporte.
- 4 Carretera de Castellón.
- 5 Sector SUZ89/4 (Valdespartera).

FINALMENTE, la revisión de 2001 mantuvo la ubicación del campo de fútbol en La Romareda, su emplazamiento tradicional y consolidado, aunque con la advertencia de que en el futuro se adoptaría una decisión definitiva acerca de un posible traslado.

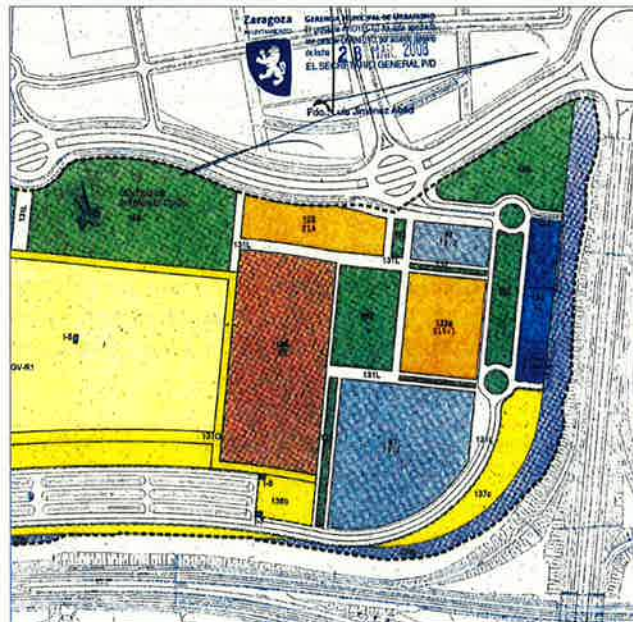
LA alternativa del meandro de Ranillas (2) quedó definitivamente anulada por la elección de este lugar para la celebración de la exposición internacional *Agua y desarrollo sostenible* (2008) y la posterior transformación de las instalaciones construidas al efecto en servicios de la administración autonómica, juzgados, parque del Agua, etc. La referida a la huerta de Las Fuentes (1) hubiera podido plantear problemas medioambientales en esta *reserva hortícola* y en el inmediato soto de Cantalobos, sin contar con que el suelo necesario para el nuevo campo no era de propiedad municipal. Por su alejamiento del núcleo urbano y el entorno industrial y carretero de las correspondientes localizaciones, tampoco se juzgaron satisfactorias las localizaciones junto a la Ciudad del Transporte (3) o en la carretera de Castellón (4), en las que también había, además, un problema de propiedad.

QUEDÓ sólo la opción de Valdespartera (5), a la que en 2007 se sumó el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ38/4. Estas dos posibilidades y el mantenimiento en La Romareda fueron las únicas de todas las citadas que se consideraron en algún momento viables y que, de hecho, llegaron a desarrollarse hasta el punto de contar con los correspondientes proyectos básicos de edificación.

LA alternativa de Valdespartera se expuso suficientemente en documentos como el propio plan parcial del sector SUZ89/4 (2002), una de cuyas determinaciones más importantes fue la formación, junto con un extenso barrio residencial hoy edificado y habitado, de un amplio y ambicioso parque deportivo que debía acompañar al nuevo campo de fútbol, provisto de miniestadio, palacio de hielo, parque acuático, campos de entrenamiento, pistas, pabellones y sendas para ciclismo y atletismo. Tras un concurso de ideas, el campo municipal de fútbol fue objeto de un contenido proyecto del arquitecto Ricardo Bofill, fechado el 1 de abril de 2003, descrito en el apartado 1.4 de esta memoria y del que es justo mencionar la intachable resolución de todos los problemas constructivos y funcionales del edificio, y la sujeción estricta al programa y al presupuesto que había acordado el Ayuntamiento.



EL proyecto de Bofill se situó en la parcela expresamente calificada por el plan parcial tras un debate político del que resultó la desestimación de la localización propuesta por el servicio redactor, emplazada en el encuentro de la carretera de circunvalación Z40 con la entrada de la autovía Mudéjar. Como consecuencia de esa decisión, el plan parcial de 2002 calificó en el lugar elegido por la Corporación la parcela de equipamiento deportivo de 66.383 m² a la que luego se referiría el concurso de ideas, pero mantuvo el uso deportivo en la posición alternativa, donde calificó 36.847 m² para la construcción de un miniestadio.



EN 2003, el Ayuntamiento decidió mantener el campo de fútbol en La Romareda y, como consecuencia, la modificación 40 del plan general (exp. 0538264/2007) cambió la calificación de la parcela de 66.383 m², que se destinó a servicios de la administración pública y de la defensa y

seguridad del Estado [SA-SD(PU)89.129]; en 2019, esta parcela se cedió a la Guardia Civil para construir un centro operativo. Por otra parte, un plan especial promovido por Ecociudad Valdespartera y aprobado definitivamente en 2008 modificó la ordenación del cuadrante suroeste del sector, donde se encontraba la parcela del miniestadio, para construir un nuevo recinto ferial. En el lugar de la parcela deportiva se emplazaron otros usos, fundamentalmente terciarios y de equipamiento público, si bien hasta hoy no se ha desarrollado ninguno de ellos. De la parcela de usos lucrativos terciarios y propiedad municipal T8-1, con 26.500 m² de superficie y 47.200 m² edificables, tomó la modificación 175 del plan general los 30.000 m², con que se dotó a la nueva parcela de equipamiento deportivo privado ES(PV)60.20. Actualmente la urbanización de la zona está ya ejecutada y se hubiera acomodado con pequeñas correcciones a las necesidades de un nuevo campo municipal de fútbol, máxime teniendo en cuenta que en sus proximidades ya hay construida una apreciable dotación de estacionamiento público y reservas de usos terciarios y de equipamiento que hubieran podido acompañarlo, todo ello de titularidad municipal.

SIN embargo, la Corporación ha desestimado esta opción en 2022, por entender que no resulta ventajosa en comparación con la localización actual del campo.



TAMPOCO se ha estimado ventajoso el traslado a un ensanche del barrio de San José, ocupando el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ38/4, de 543.271 m² de superficie. En 2007/08, el Ayuntamiento había decidido que ésta sería la mejor alternativa, incluso por delante del mantenimiento en su posición actual. El 4 de noviembre de 2008 se aprobó un plan parcial que ordenaba 3.422 viviendas y dejaba una parcela de uso deportivo ED-1 de 70.601'87 m² de superficie, donde hubiera sido posible la construcción de un nuevo campo municipal de fútbol. Para conseguirla, se concentraron los aprovechamientos que el convenio previo de planeamiento había atribuido al área en el resto de suelo de ésta. La parcela se situaba a la altura de la prolongación de la avenida del Tenor Fleeta y al exterior de la ronda de la Hispanidad, y su puesta en funcionamiento no sólo requería urbanizar el nuevo sector SUZ38/4, sino también prolongar la avenida a lo largo del límite septentrional de dicho ámbito, una obra costosa sobre terrenos pertenecientes al ADIF, que hubiera exigido cubrir las vías. En julio de 2008, un equipo de arquitectos dirigido por Joaquín Sicilia ganó un concurso para la redacción del proyecto de campo de fútbol, que luego llegó a desarrollar con nivel de proyecto básico.

EN 2012 una sentencia judicial declaró nulos tanto el plan como el convenio que lo había hecho posible, devolviendo el área a una situación jurídica de suelo urbanizable no delimitado sin convenio o consulta previa, equivalente al suelo no urbanizable genérico. Aunque el Ayuntamiento llegó a modificar el plan general para establecer en el anejo VI de sus normas unas condiciones de desarrollo conformes con la sentencia, los propietarios nunca han vuelto a instar la delimitación del sector, por lo que esta alternativa exigiría hoy un largo proceso previo de planeamiento, gestión y urbanización, además de una importante inversión, tanto pública como privada, añadida a la exigida por la construcción del campo. En una situación económica como la actual, donde múltiples factores de incertidumbre se juntan con la tendencia alcista de los costes financieros, energéticos y de las materias primas, es poco probable que los aprovechamientos teóricos del suelo pudieran traducirse en recursos económicos tangibles.

COMO se expuso en el anterior apartado 1.4, en 2022 el Ayuntamiento decidió estudiar algunas nuevas alternativas para el campo, aparte de algunas de las consideradas en 2001 y expuestas hasta ahora:

- 1 El suelo urbanizable no delimitado SUZ38/5 (antiguo recinto ferial, frente a la facultad de Veterinaria), situado también al exterior de la Z30 y lindante por el sur con la carretera de Castellón, no tiene plan parcial ni convenio previo, incluye propietarios particulares y reúne, en consecuencia, inconvenientes similares al los señalados en el área 38/4.
- 2 Tampoco se ha desarrollado la parte del área de suelo urbanizable no delimitado SUZ88/3 no ocupada por Puerto Venecia, un ámbito de 1.019.371 m² situado al oeste de este sector y lindante por el sur con la Z40. Pero esta zona, estudiada por el Ayuntamiento en 2022, requeriría nuevas e importantes obras de conexión con la ciudad, instrumentos complejos de planeamiento, gestión y urbanización, la colaboración de particulares que en este momento pueden tener poco interés por un desarrollo inmediato y, en definitiva, unos plazos muy prolongados. Todo esto supone que podría obtenerse un suelo en parecida situación que el señalado en Valdespartera por lo que se refiere al cuarto cinturón, pero en condiciones mucho peores en cuanto a accesibilidad, integración en el tejido urbano, plazos de ejecución y relación con el actual patrimonio inmobiliario del Ayuntamiento.
- 3 No mejorarían tampoco la opción de Valdespartera las grandes parcelas de equipamiento público situadas en el extremo oeste del sector SUZ38/3 (Arcosur), pues, aunque son de titularidad municipal y el plan parcial está aprobado, ocupan el extremo más alejado del sector, correspondiente a una fase de urbanización todavía no iniciada. Por añadidura, las tres parcelas cuya superficie puede ser adecuada (S-3, con uso social y 53.032,73 m²; D-6, con uso deportivo, y 60.160,22 m², y E-4, con uso de enseñanza y 147.638,02 m²), están calificadas como dotaciones locales, por lo que su ocupación por el campo requeriría una modificación del planeamiento que cumpliera las reservas de equipamientos locales aun sin esa superficie.
- 4 Algo parecido puede decirse del área de suelo no urbanizable de usos productivos SUZ90/1, situada en la confluencia de Arcosur, Plaza y el suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ56/5, muy próxima a las parcelas descritas en el párrafo anterior y con el agravante de que su suelo es de propiedad particular.
- 5 Una última alternativa contemplada en 2022 fue el llamado «*parquin* norte de la Expo», situado en la ampliación del ACTUR al norte de la autopista del Mediterráneo. Este suelo pertenece a la Comunidad Autónoma de Aragón y forma parte del sistema general ED(PU)A4.03, con uso deportivo y 294.828 m² de superficie. Junto con el SGU-ED(PU)A4.02, de 78.691 m², corresponde a la ciudad deportiva prevista por el plan original del ACTUR (actual Centro Aragonés del Deporte), y fue objeto de un plan especial promovido por el Gobierno de Aragón y aprobado definitivamente el 26 de julio de 2002 (BOP 25/10/2004). El cuadrante nordeste del ámbito está ocupado actualmente por una pista de atletismo y el amplio estacionamiento citado, que tiene una superficie de 124.153 m² y está calificado por el plan especial del sistema general como zona C (zonas verdes y otros equipamientos deportivos especiales). En ésta, los artículos 7.3 y 26

de las normas del plan especial admiten como uso principal el campo de golf y otras instalaciones deportivas y recreativas al aire libre e integradas en el paisaje (golf, carril bici...); como posibles usos complementarios, se contemplan «los estrictamente vinculados al uso principal con requerimiento de tratamiento vegetal». Se le atribuye una edificabilidad de 16.518 m², con una ocupación máxima en planta del 15% y altura máxima de una planta (PB) y 3'50 m; además, se exige un proyecto unitario para toda la zona C. Hay que advertir que ésta es una calificación pormenorizada establecida por el plan especial de ordenación del sistema general, al que el plan general le da una calificación de equipamiento deportivo que afecta a todo el terreno. De ahí que la construcción de un campo de fútbol como el previsto requiera modificar la ordenación del plan especial, pero no el plan general.

Este lugar tiene también la ventaja de su extensión, que permitiría destinar parte del suelo de estacionamiento al nuevo campo de fútbol y disponer aún de terreno para mantener una dotación de estacionamiento suficiente. Tampoco harían falta importantes obras de urbanización ni de acceso. Sin embargo, tiene inconvenientes como la titularidad del suelo, que no es municipal, y, más aún, un apartamiento quizá excesivo con respecto a la ciudad actual, que forzaría desplazamientos en transporte motorizado público o privado prácticamente desde todos los barrios; un simple vistazo al plano de estructura del plan general evidencia que su entorno está íntegramente ocupado por sistemas generales deportivos y universitarios, con ausencia total de viviendas y de otros usos relacionados con la vida cotidiana de la gran mayoría de los ciudadanos.



ESTUDIO LAMELA
RECONSTRUCCIÓN DE LA ROMAREDA

ASÍ las cosas, la Corporación ha decidido mantener el campo en La Romareda. Como en 2003, 2011 y 2015, la decisión responde al criterio de evitar el traslado de equipamientos de sistema general con la importancia del estadio municipal de fútbol a nuevas zonas de la ciudad siempre que puedan mantenerse en sus emplazamientos tradicionales, máxime teniendo en cuenta que, de un modo u otro, todas las demás opciones estudiadas adolecen de falta de centralidad, difícil accesibilidad, excesiva dependencia del vehículo privado, ausencia de propiedades municipales, largos procesos de planeamiento, gestión y urbanización, o, en algún caso, menoscabo de valores naturales dignos de protección. La Romareda, en cambio, permite seguir cumpliendo todas las necesidades de la propia instalación deportiva, está mejor situada en relación con la ciudad consolidada, disfruta de una excelente dotación de transporte público y

de la posibilidad de acceso a pie desde una amplia porción de la ciudad, y goza de un valor simbólico, histórico y afectivo que le proporciona una aplastante aceptación social y no justificaría el desplazamiento.

EL mantenimiento del estadio en su posición actual es coherente con los criterios de ordenación del plan general vigente, que en el apartado cuarto del capítulo primero de su memoria justificativa incluye entre sus objetivos genéricos un grupo de fines destinados a «*mejorar la calidad urbana de la ciudad existente*», entre los que figura el de «*mantener la vitalidad de aquellas zonas de la ciudad consolidada donde no se hayan constatado procesos de declive, mejorando sus espacios públicos y sus dotaciones en lo que sea preciso, evitando el desequipamiento y proporcionando las nuevas extensiones urbanas a las necesidades reales de la ciudad, de manera que no se aliente el abandono o la infrutilización de las viviendas situadas en los barrios existentes*».

INSISTE en la misma idea el apartado séptimo del capítulo segundo de la memoria justificativa de la revisión del plan general, donde se describe su modelo territorial, cuando alude al criterio de «*equilibrar las tendencias centrífugas y la atracción de los desarrollos periféricos con un fuerte impulso cualitativo de la ciudad tradicional y con el mantenimiento de funciones metropolitanas directivas, culturales, comerciales y representativas en el centro tradicional, ampliamente accesible desde toda el área de influencia por un sistema intermodal de transporte*».

LA ubicación del campo no sólo debe permitir la mejor resolución del acceso rodado, sino, mejor todavía, minimizar este problema al posibilitar el mayor número de desplazamientos a pie y el uso más intenso del transporte público. Para ello, no sólo conviene insertarlo en el tejido urbano consolidado, sino próximo a su baricentro demográfico, que en la actualidad se sitúa aproximadamente en la plaza de Basilio Paraíso, dado que la ciudad se atiene a una estructura radiocéntrica con densidad muy repartida en todo su perímetro; a medio plazo, este baricentro aún se desplazará hacia el sur, por efecto de los importantes desarrollos de Valdespátera, Arcosur y San José. Sin trampas retóricas, no cabe aunar el desplazamiento centrífugo del campo y la preservación de la centralidad, ya que todo desplazamiento hacia la periferia implica alejamiento con respecto a buena parte de las viviendas del núcleo urbano y, por consiguiente, mayores necesidades de transporte rodado y accesibilidad más dificultosa.

FRENTE a sus alternativas, La Romareda tiene la ventaja de una óptima accesibilidad a pie, en tranvía y en autobús, sin duda fundamental en un equipamiento con tal capacidad de atracción. Esto supone una necesidad de estacionamiento de vehículos privados pronunciadamente inferior a la requerida en zonas menos céntricas del tejido urbano y una menor congestión por el tráfico de las vías de acceso rodado. Y, aun así, incluso el acceso en vehículo particular cuenta con las ventajas de una red viaria de alta capacidad y, como consecuencia de los proyectos acometidos en el período 2003-07, un gran estacionamiento público bajo el paseo de Eduardo Ibarra. Todas estas infraestructuras (transporte público, viario estructural y estacionamiento público) alcanzan su máximo aprovechamiento gracias a la magnitud de las dotaciones públicas de su entorno inmediato y a sus horarios complementarios.

TAMPOCO debe desdeñarse la dimensión simbólica y representativa de esta zona de la ciudad, correspondiente al principal eje urbano de Zaragoza e inmediata al parque Grande José Antonio Laborjeta, el hospital Miguel Servet y el conjunto Auditorio-Sala Multiusos. Los flancos de Isabel la Católica configuran un importante polo central en la parte sur de la ciudad, que equilibra la centralidad del núcleo romano-medieval y ya tiene una tradición relativamente larga.

HASTA aquí se ha hablado de las alternativas a la ubicación del campo municipal de fútbol; en lo restante de este apartado, se tratará de las posibilidades de ubicación de los aprovechamientos lucrativos asociados a su ampliación y reforma.

TODAS las alternativas enumeradas al principio de este apartado contemplaban la calificación de nuevos aprovechamientos, residenciales o terciarios, cuya enajenación aportaría fondos económicos con que reconstruir, ampliado, el campo municipal de fútbol. Cuando se previó ubicar el campo en una posición distinta de la actual, se pensaba disponer esos nuevos apro-

vechamientos en la propia parcela liberada en Isabel la Católica. En todos los casos, se contemplaba también la financiación íntegra de las obras con cargo al presupuesto municipal.

EN el período 2003-2007, se situaron en la misma manzana comprendida entre la avenida de Isabel la Católica y el paseo de Eduardo Ibarra el campo ampliado y el total de aprovechamientos lucrativos que debían hacer viable su construcción. La solución tenía la ventaja de no afectar a más terrenos que éstos, pero también los pies forzados que imponían la total independencia espacial y dominical del gran equipamiento deportivo y de la parcela lucrativa del área G28/2, y, al mismo tiempo, la contigüidad entre ambos. Esta inmediatez forzaba la pendiente del lado noroeste del graderío del campo, puesto que el terreno de juego debía mantenerse en su sitio para que el equipo pudiera seguir jugando durante las obras, y también dificultaba los recorridos de evacuación por ese lado del equipamiento, al interponerse el bloque de usos lucrativos entre él y el paseo de Eduardo Ibarra: no se olvide que, en 1957, el Ayuntamiento ya había requerido a la Gerencia de Urbanización del Ministerio de la Vivienda que dejara un amplio espacio libre ante la fachada noroeste del futuro campo para satisfacer ese requisito. Por fin, entre el futuro campo ampliado y un espacio urbano con las singulares expectativas de centralidad y representatividad urbana del paseo de Eduardo Ibarra, al que recae también la fachada principal del Auditorio, se anteponía un edificio de usos terciarios y gran altura (14 plantas en toda su longitud o una combinación de tramos de menor altura con otros más altos, hasta llegar a las 40 plantas propuestas por Diego Cano) que impedía desplegar las singulares posibilidades que en cuanto al paisaje urbano tiene una infraestructura tan potente como el estadio.

SI a estas consideraciones se le añade la demostrada dificultad para enajenar la parcela lucrativa ordenada en 2005, que en sólo 3.128'40 m² de suelo contenía 42.500 m² edificables íntegramente terciarios, se comprende que el Ayuntamiento se haya planteado modificar esta solución para lograr una parcela deportiva más amplia y abierta directamente a Eduardo Ibarra, y una localización de los aprovechamientos lucrativos acorde con el destino de la parcela deportiva y con las expectativas de financiación del campo municipal.

SE opta ahora por unir en una sola parcela de equipamiento deportivo la que actualmente ocupa el campo y el área de intervención G28/2, que desaparece. Como la parcela actual limita en sus otros tres lados con viario existente y necesario (paseo de Isabel la Católica y calles de Jerusalén y Luis Bermejo), no hay posible alternativa a esta forma de ampliar su tamaño, que tiene además la ventaja, ya comentada, de permitir que el frente más representativo del nuevo estadio se dirija hacia el paseo de Eduardo Ibarra y se alinee con la fachada principal del Auditorio, que ocupa la fracción restante de su lado sudeste.

DE acuerdo con lo manifestado por el coordinador general del área de Urbanismo y Equipamientos en su escrito de 30 de septiembre de 2022, la superficie edificable lucrativa incorporada a la parcela ampliada del equipamiento deportivo se reduce a 20.500 m². Este volumen se considera suficiente para financiar la ejecución del campo según el programa concebido por el Ayuntamiento, que supone la construcción por una sociedad concesionaria o superficiaria que obtendrá de esos usos terciarios beneficios periódicos a largo plazo. La integración de usos lucrativos y de equipamiento, que se explicará con mayor detalle en el siguiente apartado de la memoria, permitirá una mayor riqueza arquitectónica y también dar uso permanente al conjunto de la gran manzana ocupada por el campo, que dejará de ser así un cuerpo inútil durante trece días de cada catorce.

LOS restantes 22.000 m² de edificabilidad terciaria, de acuerdo con el informe del vicesgerente de Urbanismo de 15 de noviembre de 2022 que se incorpora al expediente, se inscribirán en el Registro de la Propiedad como finca inmaterial tras la aprobación definitiva de la modificación 206 del plan general, mediante la apertura de folio registral independiente.

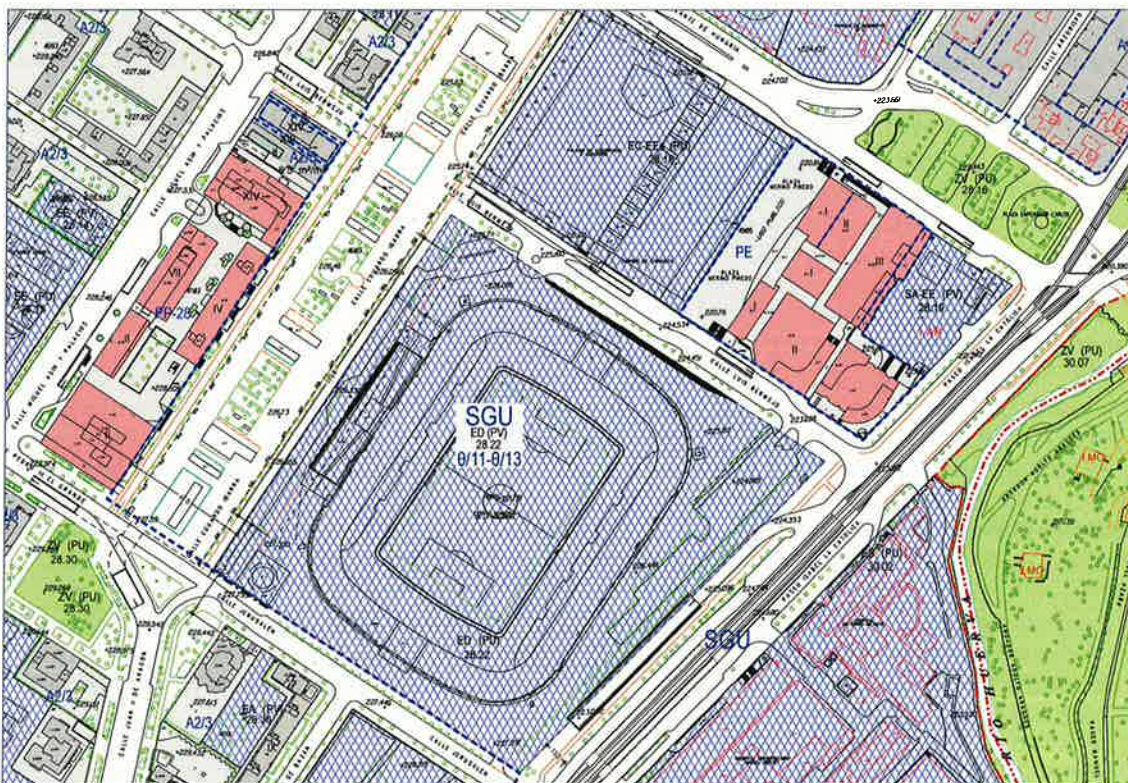
3.2 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

CON las bases indicadas en el apartado anterior, se ha respetado la decisión adoptada en 2003 y ratificada por el Ayuntamiento en 2022, de mantener el campo de fútbol en La Romareda, reubicando los aprovechamientos lucrativos precisos para financiar las obras de reforma y ampliación.

LA consecuencia, expuesta en apartados anteriores, es la ampliación de la parcela del sistema general de equipamiento deportivo SGU/ED28.22 de 40.068'65 m² a 47.399'30 m², con la ventaja adicional de que éste quedará completamente exento y con fachadas abiertas directamente a las calles perimetrales, incluido ahora el paseo de Eduardo Ibarra.

ESTA disposición mejora, por un lado, las condiciones de acceso y evacuación del futuro estadio, que ya no se producirán por un paso sujeto a servidumbre pública bajo un edificio terciario, sino directamente a un vasto espacio libre; desaparece, además, el vial peatonal que hubiera separado el campo de este edificio, cuyas características ambientales habrían sido seguramente poco atractivas, y se permite, en fin, que el estadio disfrute de unas óptimas condiciones arquitectónicas. Efectivamente, el frente sudeste de Eduardo Ibarra quedará formado en toda su longitud por esta construcción y el Auditorio, lo que implica la creación de una fachada monumental de gran potencia urbana y la mejora de la relación entre ese paseo y el tramo correspondiente de Isabel la Católica, al que se abren también el parque Grande y el hospital Miguel Servet.

EN, lo que sigue, se exponen las condiciones y consecuencias de la ordenación propuesta en relación con distintos aspectos de interés.



CONDICIONES DE ACCESO Y EVACUACIÓN DE LA PARCELA

PUEDE recordarse que en el trámite de información pública de la modificación 7 del plan general hubo varias alegaciones que argumentaron un supuesto incumplimiento de las medidas de seguridad y los estándares de calidad en campos de fútbol requeridos por FIFA y UEFA, y, en especial, de la previsión de *anillos de seguridad perimetrales*. Como entonces indicó el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la solución propuesta podía satisfacer todas las

normas técnicas de la FIFA y la UEFA que se referían a esos anillos, en recomendaciones más o menos abiertas («*De forma ideal y siempre que haya espacio suficiente, un estadio moderno deberá estar circundado por una valla perimétrica externa situada a cierta distancia del estadio*»). La delimitación de un anillo de seguridad externo con una anchura constante mínima en todo el perímetro del campo no venía obligada por normas nacionales o internacionales, aunque sí se exigiera o recomendara en algún otro país. En esta cuestión, había sembrado cierta confusión el estudio «Un campo de fútbol para la Zaragoza del futuro» realizado en 2000 por los arquitectos Andrés y Ortego por encargo del Ayuntamiento, que por entonces tenía el claro propósito de trasladar el equipamiento al futuro barrio de Valdespartera. El estudio manejó las recomendaciones de la FIFA y la UEFA junto a las normas de algunos países donde se exigían anillos o espacios de evacuación contiguos, aunque con condiciones muy distintas. Por ejemplo en Gran Bretaña, se requería en torno a cualquier campo como el de Zaragoza, independientemente de su capacidad, un pasillo externo de seguridad de 37'50 m de anchura; en la normativa alemana no se pedía un anillo, sino un espacio libre próximo de superficie no inferior a 15.000 m² más el número de espectadores dividido por 3'5, y el Comité Olímpico Nazionale Italiano recomendaba, sin obligar a ello, que en el entorno del campo hubiera un espacio libre con una superficie mínima de 0'50 m² por plaza. A partir de estas tres normas y recomendaciones extranjeras (que no internacionales), Andrés y Ortego calcularon en su estudio que, con los 43.000 espectadores que proponían, la norma alemana exigiría una superficie libre próxima de 27.285 m² (15.000 + 43.000/3'50), la italiana recomendaría un espacio libre de 21.500 m² (0'50x43.000) y la británica exigiría, independientemente de la capacidad, una corona perimetral de 37'50 m de anchura. Yendo más allá de lo requerido por estas normas, consideraron que, de disponerse los espacios libres indicados en Alemania y en Italia en forma de corona perimetral de ancho constante, y suponiendo que el contorno de dicha corona fuera de 600 m (dimensión claramente infravalorada), su anchura mínima resultaría, respectivamente, de 45'47 m (27.285/600) y 35'83 m (21.500/600). De ahí dedujeron que para el nuevo campo de Zaragoza sería *recomendable* una corona con 30 m de anchura constante si se mantuviera en unas 35.000 localidades, y de 35 m si se ampliara a 43.000 (*Un campo de fútbol...*, vol. 2, pp. 66-67). De acuerdo con esta recomendación, en el proyecto no realizado para el campo de Valdespartera se previó un anillo perimetral libre de unos 35 m de anchura.

CON las 42.500 plazas que en principio contempla el Ayuntamiento en el campo de fútbol a construir en desarrollo de la modificación 206 del plan general, las recomendaciones de Andrés y Ortego deberían someterse a varias e importantes precisiones. En primer lugar, el perímetro de la parcela que ahora se delimita, más la mitad de la anchura de una eventual corona perimetral de unos 30 m, no sería de 600 m, sino de unos 995 m ($\approx 875'24 + 4 \times 2 \times 15$). Con 42.500 espectadores, la norma alemana exigiría un espacio libre de 27.142'86 m² (15.000 + 42.500/3'50) y la italiana recomendaría 21.250 m² (0'50x42.500); dividiendo estas dos cifras por 995, se obtendrían, respectivamente, anchuras para el anillo exterior de 27'28 y 21'36 m, y no de 45'47 y 35'83 m. Otra precisión más importante es que ninguna de estas dos normas requería o recomendaba que los espacios libres calculados se dispusieran en forma de corona perimetral de anchura constante, sino de espacios libres, posibles junto al campo previsto en La Romareda, que linda con Isabel la Católica, Eduardo Ibarra, Luis Bermejo y Convento de Jerusalén. La tercera y principal precisión es que en el trabajo de Ortego y Andrés no se calcularon los anillos recomendados a partir de ninguna norma vigente nacional o internacional, sino de normas de alcance limitado a los tres países de donde se tomaron, en uno de los cuales, por añadidura, la dimensión calculada era una mera recomendación. Y, por fin, hay que recordar que en el estudio se indicó explícitamente que el ancho de las calles que rodean el campo de La Romareda es suficiente para su uso ordinario, aun ampliándolo, y que las dimensiones propuestas para una corona externa que mejorara la accesibilidad se referían a competiciones internacionales y de alto riesgo.

POR lo que atañe a las recomendaciones de la FIFA para las áreas externas de un estadio moderno en competiciones internacionales o de alto riesgo, debe tenerse presente que no se requiere que sean permanentes, según el informe redactado por la consultora IDOM en julio de 2022 por encargo del Ayuntamiento, que concluía, como se ha señalado en el apartado 1.4 de esta memoria, que era viable localizar en la parcela de La Romareda un campo de fútbol como el que ahora se pretende construir.

EN relación con la modificación 7 del plan general, aprobada en 2005, la parcela que ahora se prevé suprime la calle de 15 m de anchura y el edificio terciario de 18 m interpuestos entre el lindero noroeste de la parcela deportiva y el paseo de Eduardo Ibarra, lo que supone que en torno al campo podrán disponerse unos espacios libres contiguos a las puertas más expeditos y generosos, e integrarlos en un anillo perimetral de seguridad más amplio, lo que supondrá una ventaja en cuanto a seguridad de la instalación y una prevención frente a posibles cambios de la normativa.

EL decreto 36/2011 del Gobierno de Aragón, sobre condiciones técnicas de seguridad de las instalaciones deportivas (BOA 17/3/2011), determinó el desplazamiento de determinadas disposiciones procedentes del antiguo reglamento general de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas, aprobado por real decreto 2816/1982, y la aplicación en las instalaciones deportivas, cerradas o al aire libre, de las condiciones técnicas que afectan a su seguridad contenidas en el real decreto 314/2006, por el que se aprobó el Código Técnico de la Edificación. El artículo 5.1 del decreto del Gobierno de Aragón 143/2018, por el que se reguló la celebración de los espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional y extraordinario y se establecieron medidas para la mejora de la convivencia en la celebración de los espectáculos públicos y de las actividades recreativas, también determinó que *«el aforo en los espectáculos públicos y actividades recreativas de carácter ocasional o extraordinario se determinará de acuerdo con las prescripciones establecidas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico SI, en atención al lugar y actividad que se celebre»*.

POR tanto, los espacios libres antepuestos a las puertas de acceso y evacuación del futuro campo de fútbol deberán satisfacer las condiciones de acceso y evacuación de las instalaciones en relación con sus aforos que impone el Código Técnico de la Edificación aprobado por real decreto 314/2006, de 17 de marzo, completadas con la disposición de apoyo DB-SI-4, sobre salida de edificio y espacio exterior seguro, aprobada el 13 de julio de 2016. Este documento requiere que el edificio tenga salida a un *espacio exterior seguro*, definido en su artículo 2 como *«aquél en el que se puede dar por finalizada la evacuación de los ocupantes del edificio»*, porque cumple las siguientes condiciones:

- 1 Permite la dispersión de los ocupantes que abandonan el edificio, en condiciones de seguridad.
- 2 Para cumplir dicha condición, el espacio exterior deberá tener ante cada salida del edificio que comunique con él, al menos $0,5 \times P \text{ m}^2$ de superficie dentro de la zona delimitada por un círculo con centro en la salida y radio de $0,1 \times P \text{ m}$, siendo P el número de ocupantes cuya evacuación esté prevista por dicha salida. Si un campo con 42.500 localidades tuviera una sola salida, para cumplir esta condición debería tener ante ella un espacio exterior seguro cuya superficie no fuera menor de 21.250 m^2 dentro de un radio de 4.250 m medidos desde ella; si tuviera dos salidas y por cada una evacuaran, por ejemplo, 21.250 espectadores, deberían disponer de sendos espacios abiertos seguros de 10.625 m^2 en un radio de 2.125 m; y si tuviera cuatro salidas y por cada una evacuaran 10.625 personas, en un radio de 1.062'5 m desde cada una debería haber un espacio exterior seguro de $5.312'50 \text{ m}^2$, y así sucesivamente.
- 3 Si el espacio considerado no se comunica con la red viaria o con otros espacios abiertos, no puede considerarse ninguna zona situada a menos de 15 m de cualquier parte del edificio, salvo que esté dividido en sectores de incendio estructuralmente independientes entre sí y con salidas también independientes al espacio exterior, en cuyo caso dicha distancia sólo podrá aplicarse con respecto al sector afectado por un posible incendio.
- 4 Permite una amplia disipación del calor, del humo y de los gases producidos por el incendio.
- 5 Permite el acceso de los efectivos de bomberos y de los medios de ayuda a los ocupantes que se consideren necesarios en cada caso.
- 6 La cubierta de un edificio se puede considerar como espacio exterior seguro siempre que, además de cumplir las condiciones anteriores, tenga una estructura totalmente inde-

pendiente de la del edificio con salida a dicho espacio y un incendio no pueda afectar simultáneamente a ambos.

EL cumplimiento de estas condiciones no podrá verificarse hasta que no haya un proyecto arquitectónico que desarrolle el edificio del campo, aunque de momento puede adelantarse que la superficie abierta de los paseos de Eduardo Ibarra e Isabel la Católica, con el complemento de las calles de Luis Bermejo y Convento de Jerusalén, son compatibles con un futuro edificio con el aforo previsto por el Ayuntamiento que las satisfaga.

ACCESIBILIDAD VIARIA Y TRANSPORTE COLECTIVO

DEBE mencionarse también la cuestión, muy debatida en 2005, de la dotación de estacionamientos públicos en el entorno del campo de fútbol. En la memoria de la modificación 7 se incorporó como anejo un estudio de tráfico encargado a la consultora DOYMO que incluía una propuesta de dimensionado óptimo del estacionamiento subterráneo de la calle de Eduardo Ibarra y justificaba sobradamente que tuviera una capacidad de unas 1.000 o 1.200 plazas, pero no más, para no provocar un efecto perverso de inducción de tráfico privado y circulación en busca de plaza que no se produciría si cuantos pudieran desplazarse al campo por otros medios lo hicieran. Tras la aprobación de la modificación, el Ayuntamiento promovió la construcción de un estacionamiento subterráneo con más de 47.000 m² construidos y 1.505 plazas (de 305 a 505 más que las recomendadas por DOYMO). Así pues, la reforma de la ordenación que ahora se impulsa no exigirá volver a tratar de esta dotación, por lo que se refiere a los requerimientos del estadio y a otras dotaciones públicas ya en funcionamiento en 2005, como el Auditorio, el hospital Miguel Servet o los equipamientos docentes próximos.

PARA valorar la accesibilidad del futuro campo ampliado de La Romareda, conviene remitirse a los informes redactados el 9 de septiembre y el 15 de diciembre de 2022 por el Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana y el Servicio de Movilidad Urbana, incluidos en el expediente de la modificación 206. La Romareda tiene hoy un aforo de 33.608 espectadores y el Ayuntamiento prevé ampliarlo hasta 42.500, aunque la modificación 206 no establece ninguna cifra como obligatoria, máxima ni mínima; para evaluar las condiciones de accesibilidad, las unidades citadas suponen un aforo de 45.000 localidades y contemplan la siguiente distribución de desplazamientos al campo, efectuada a partir de los datos generales de movilidad en la ciudad de Zaragoza, ligeramente corregidos para adecuarlos a este caso concreto:

PREVISIÓN MÁXIMA DE VIAJES PARA ASISTENCIA AL CAMPO		
Modo de desplazamiento	Distribución de viajes	Número de viajes
A pie	46'65%	20.993
Bicicleta	2'90%	1.305
Transporte público	27'27%	12.272
Vehículo privado	21'50%	9.675
Otros	1'68%	756
TOTAL	100'00%	45.000

A un máximo de 15 minutos a pie, la ciudad dispone de 6.214 plazas de estacionamiento público en rotación, repartidas en 14 puntos: plaza de San Francisco (457+475 plazas), paseo de Eduardo Ibarra (1.505), calle de Violante de Hungría (426), calle de Gonzalo Calamita (196), Padre Arrupe (186+137), avenida de San Juan Bosco (376), ronda de la Hispanidad, 20 (249), avenida de Juan Carlos I, 44 (1.972), avenida de Juan Carlos I, 8 (13), calle de Arzobispo Morcillo (73), calle de Luis López Allué, 6 (20) y calle de Pedro Cerbuna, 5 (129). Teniendo en cuenta la ocupación media de plazas en horario de tarde en todos estos estacionamientos, el jefe del Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana estima que en los días en que se celebren grandes acontecimientos deportivos o de otro tipo podría estar disponible para quienes fueran a ellos la mitad de su capacidad, es decir, 3.107 plazas.

ADEMÁS, hay otras 8.007 plazas de estacionamiento en la vía pública a los mismos 15 minutos andando del campo, de las que en 2030 habrá 4.003 sin regular y 4.004 reguladas (2.831 ESRE y 1.173 ESRO). En días de grandes acontecimientos en La Romareda, se supone que sus asistentes podrían disponer de 320 plazas sin regular y 814 reguladas.

ASÍ pues, la dotación total de estacionamientos disponible para vehículos privados a menos de 15 minutos de La Romareda se estima en 4.241 plazas (29'82% de las existentes). La demanda prevista en los días de partidos importantes puede estimarse en 3.870 vehículos, resultado de dividir las 9.675 personas que se desplazarán en vehículo privado por una ocupación media de 2'5 pasajeros por vehículo, y por ello puede concluirse que la dotación disponible es suficiente.

SE estima además que un máximo de 5.000 espectadores acudirán al campo desde otras ciudades, en un número de autobuses comprendido entre 85 y 100, y que tendrán a su disposición las zonas de descarga habitualmente habilitadas en la calle de Jerusalén (fondo sur de estadio), con capacidad para más de 8 autobuses, y las que se habiliten en las calles adyacentes a la grada oeste y el fondo norte, con capacidades respectivas para 12 y 5 autobuses. Con estas dotaciones y un intervalo de 5-7 minutos para descarga de cada autobús, podrán hacerlo todos ellos en unos 20-30 minutos. Además, la ciudad puede disponer para estacionamiento para buses interurbanos de 98.000 m² en la explanada del «parquin Sur» de la Expo (después de restar de los 160.000 disponibles los 40.000 m² que ocupa el mercadillo los domingos y miércoles, y 22.000 m² destinados a estacionamiento disuasorio); si cada autobús requiere unos 90 m², la demanda máxima que puede esperarse para La Romareda, de unos 100 autobuses, aún dejará libres 89.000 m² (98.000 – 60x100).

A todo lo dicho podrían sumarse los dos pequeños estacionamientos disuasorios enlazados con la línea del tranvía (avenida de los Pirineos, con 70 plazas, y avenida del Séptimo Arte, con 100), a los que antes de 2030 se sumarán otros dos, con unas 1.057 plazas más.

AL no aumentar la superficie edificable lucrativa (de hecho, se reduce), y considerando los datos anteriores, el Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana y su Servicio de Movilidad Urbana concluyen que, sin necesidad de elevar las reservas actuales, las futuras instalaciones de La Romareda dispondrán de estacionamientos para vehículos privados y autobuses en número y posición adecuados para su funcionamiento a pleno rendimiento. Se destaca, en particular, que el estacionamiento subterráneo de la plaza de Eduardo Ibarra previsto en la modificación 7 del plan general está construido y en funcionamiento, con una capacidad de 1.505 plazas que podrán cumplir ahora su propósito original de satisfacer la demanda del equipamiento deportivo reformado.

SE concluye también que la red viaria actual del entorno, rodada y peatonal, dispone de suficiente capacidad para atender los desplazamientos en vehículo privado y los no motorizados.

EL Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana y su Servicio de Movilidad indican, además, que las redes de transporte colectivo actuales podrían dar servicio a un aforo de unas 45.000 localidades, sin perjuicio de su posible refuerzo puntual (aumento de frecuencias) en determinados acontecimientos, deportivos o no. En efecto, la zona donde se ubica el estadio está ampliamente dotada de servicios de transporte público, ya que discurren por ella la línea única del tranvía de Zaragoza (hoy con capacidad para movilizar a 12.000 personas en las dos horas previas a cada partido de fútbol), numerosas líneas de autobús urbano, que disponen del intercambiador de transporte de la plaza de Carlos V, y varias líneas de transporte metropolitano gestionadas por el Consorcio de Transporte del Área de Zaragoza, que ayudarán a absorber la demanda de desplazamientos desde los municipios del corredor del Huerva. La densa red de transporte público servirá además para los desplazamientos que pudieran producirse, con ocasión de grandes acontecimientos deportivos o espectáculos de masas, desde estacionamientos disuasorios más alejados, como el «parquin Sur» y el «parquin Norte» de la Expo o Valdespartera.

POR fin, el campo de La Romareda será accesible mediante la amplia oferta de vehículos de movilidad compartida de que dispone Zaragoza, que actualmente comprende 1.200 patinetes eléctricos, 900 ciclomotores eléctricos, 418 bicicletas eléctricas y 1.672 bicicletas mecánicas.

EN un nuevo informe de 8 de marzo de 2023, el Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana valoró la afección a la movilidad de servicios de emergencia relacionados con los equipamientos próximos al estadio de La Romareda, considerando una ampliación de su aforo hasta las 45.000 localidades. En él se indicó que la situación actual es totalmente distinta a la del momento en que se aprobó la modificación 7, por causa de la implantación de la línea 1 de tranvía; la modificación de los itinerarios de las líneas de autobús, con eliminación de la mayor parte de las que discurrían por Isabel la Católica; la reducción en esta vía de la intensidad de tráfico en automóviles particulares, que ha pasado de unos 54.000 vehículos anuales en 2004 a 27.000 en 2022, es decir, la mitad; la reducción, en consecuencia, del número de carriles de circulación de tres por sentido a dos, de todo lo cual deriva una mejora sustancial del nivel de congestión; y, por fin, una mejora de la accesibilidad de los vehículos que prestan servicio de emergencias en el eje norte-sur, ya que pueden desplazarse por la plataforma del tranvía. Por todo lo cual, se concluía que en la situación actual no habrá en esta zona problemas reseñables para la movilidad en general ni para la circulación de vehículos de emergencia en particular, y que de la modificación 206 no derivarán situaciones diferentes de las actuales. En todo caso, en los proyectos de obras de edificación y urbanización que la desarrollen, se requerirá la elaboración simultánea de estudios de movilidad y circulación adaptados a los condicionantes de ese momento.

TAMBIÉN el servicio municipal de Ingeniería de Desarrollo Urbano informó el 23 de febrero de 2023 acerca del acceso a la parcela del campo de fútbol y a otros edificios y servicios públicos próximos con carácter básico en protección civil, como recomendó en febrero de 2005 la Dirección General de Interior y Protección Civil del Gobierno de Aragón. En su informe se mencionan, en particular, las siguientes actuaciones realizadas por el Ayuntamiento desde 2005:

- Remodelación del paseo de Isabel la Católica como consecuencia de la construcción de la línea 1 del tranvía, que dio cabida a la salida del vial interior de las instalaciones del hospital con tratamiento de vial urbano, es decir, a nivel de calzada y con acompañamiento de paso de peatones.
- La remodelación de Isabel la Católica también dispuso para el acceso al hospital una reserva de espacio suficiente para taxis, derivando el estacionamiento general en la avenida a los estacionamientos privados y públicos existentes en las proximidades.
- El paseo de Isabel la Católica, por fin, acomodó su configuración a las recomendaciones de la Dirección General de Protección Civil, segregándose la importante demanda del transporte público motivada por la urbanización de Valdespartera y Arcosur, y logrando una mayor efectividad y economía social en este servicio y en la capacidad de los carriles de salida de la ciudad. Las paradas de autobús que han permanecido en el paseo están o no segregadas en función de la disponibilidad de espacio y la configuración de las plataformas destinadas al tranvía, los vehículos motorizados y las bicicletas.
- En la plaza del Emperador Carlos V se han realizado diversas intervenciones tendentes al doble fin de reorganizar la movilidad en su interior, eliminando el anterior estacionamiento de vehículos y disponiendo un nuevo giro desde la plaza a la calle de Violante de Hungría, y potenciar la intermodalidad del transporte público, mediante un intercambiador entre el bus urbano y el tranvía.
- La construcción de un estacionamiento subterráneo en el paseo de Eduardo Ibarra y la reurbanización de su superficie con uso casi exclusivamente peatonal (salvo el acceso restringido de residentes y de vehículos de emergencia y servicio), ha permitido que la calle de Luis Bermejo se libere del tráfico que soportaba antes, desplazado a las calles de Asín y Palacios, Isabel la Católica y Violante de Hungría, y soporte sólo el de vehículos de servicio y emergencia y el acceso al estacionamiento enterrado y las plazas mantenidas en superficie.
- El Ayuntamiento ha ejecutado en el último decenio diversas intervenciones en las calles de Gonzalo Calamita, Padre Arrupe y Vázquez de Mella, próximas al hospital, reforzando la señalización vertical y horizontal, dando prioridad al acceso al Miguel Servet por el paso inferior de la calle de Calamita y cambiando de sentido la línea de estacionamiento en cordón de la calle de Arrupe, a la que se ha dotado de una generosa reserva de espacio para el servicio público, carga y descarga de pasajeros, reserva de hotel y reserva para minusválidos.

En el carril izquierdo de la calle del Padre Arrupe se ha dispuesto el giro obligatorio hacia la izquierda para derivar parte del tráfico al tramo de la calle de Vázquez de Mella que lo dirige a la Z30, lo que supone dotarlo de un carril con mayor capacidad. Además, el giro a la derecha de la calle de Arrupe deriva en dos carriles con prioridad de paso en la intersección semaforizada de Vázquez de Mella con Isabel la Católica, restringiéndose el acceso de los vehículos procedentes de la calle de Pedro IV el Ceremonioso con una señal de «ceda el paso».

TÚNEL DE ACCESO DE AMBULANCIAS AL HOSPITAL MIGUEL SERVET

COMO ya se advirtió en la modificación 7, el desplazamiento del lindero de la parcela del estadio con el paseo de Isabel la Católica podría obligar, según el espacio libre que dejara el edificio finalmente proyectado, a modificar la entrada al túnel por el que acceden las ambulancias a la zona de urgencias del hospital Miguel Servet (calle de Gonzalo Calamita), cruzando Isabel la Católica. Antes de la aprobación definitiva de la anterior modificación, el entonces llamado Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón prescribió que la rampa se cubriera por completo, excluida la longitud de embocadura precisa para alcanzar el gálibo mínimo. El Ayuntamiento asumió esta prescripción (y, como no puede ser de otro modo, sigue asumiéndola), indicando que, si el proyecto arquitectónico del campo conllevara la necesidad de modificar el túnel de urgencias, podría elegirse, salvo que se viera otra mejor, una de estas dos opciones:

- 1 Desplazar ligeramente hacia el exterior la rampa de acceso al túnel, reduciendo la anchura de la acera interpuesta entre ella y la calzada.
- 2 Rediseñar ese acceso, por ejemplo trasladando el inicio de la rampa hacia el norte, donde la afección es menor por causa de la forma trapezoidal del terreno calificado como sistema general deportivo, y, así, alcanzar antes la rasante del paso inferior y poder prolongar el cubrimiento del túnel en la zona donde hay menos anchura.

EN su informe de 7 de diciembre de 2022, el jefe de la Oficina Técnica del Viario Público del departamento municipal de Infraestructuras manifestó que es preferible la segunda opción, «debido a la forma trapezoidal de la parcela, que presenta una mayor anchura en su esquina nordeste», y que la primera debería desecharse por los motivos siguientes:

- a «En el espacio comprendido entre la barandilla superior de la estructura y la calzada de circulación del paseo de Isabel la Católica se encuentra el carril-bici y una estricta acera para la circulación de peatones. Tal es así que la mencionada acera llega a alcanzar escasamente los 1'80 m en el lugar en que se encuentra la marquesina del autobús urbano. La exigüidad de esta anchura mencionada hace inviable que pueda proponerse una solución que la reduzca aún más.»
- b «Además de esto una desalineación en la rampa de acceso provocaría la necesidad de realizar un nuevo paso inferior de forma completa, dado que se afectaría a la curva que realiza el túnel bajo el Paseo, debiendo de quedar ésta además de menor radio. Esto sin duda supondría la realización de un nuevo túnel al completo.»
- c «El espacio que podría alcanzarse con esta solución se encontraría todavía muy lejano al mínimo recomendable de 35 m de anchura hasta la fachada del estadio.»

SE advertía también que la solución propuesta de trasladar la rampa hacia el norte, prolongando el túnel, precisaría una nueva rasante del viario hasta embocar con el tramo de túnel existente, manteniendo al menos la anchura y el gálibo actuales; el nuevo tramo debería contar con muros de contención laterales y una losa de cubrimiento calculada con sobrecargas adecuadas a su uso.

EN su informe de 23 de febrero de 2023, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano también estima que, «respecto a las alternativas de modificación del paso inferior que permite el giro a la izquierda desde el paseo de Isabel la Católica hacia la calle Gonzalo Calamita y mejorar y aumentar el espacio libre público al este del campo de fútbol, [...] la mejor solución es anti-

cipar el inicio de la rampa al norte y alargar el cubrimiento sobre este itinerario, ya que resulta una solución constructivamente con menores afecciones tanto a la circulación en este tramo de la malla básica como al tranvía, y ofrece una mejor solución final al eliminar la circulación de vehículos en superficie en el frente de la parcela con la calle Gonzalo Calamita».

EN todo caso, será el proyecto de edificación del nuevo campo el que permita juzgar con precisión la solución más apropiada e incluso si es necesaria la modificación del túnel, ya que ello dependerá de la distancia que se interponga entre el frente sudeste de la construcción y el lindero con el paseo de Isabel la Católica. En el proyecto de modificación 206 que se somete a aprobación definitiva se añade a las condiciones particulares de la parcela de equipamiento deportivo 28.22, detalladas en la casilla de observaciones de su entrada en el anejo VIII de las normas, el siguiente párrafo:

Los espacios que no ocupe la edificación en planta baja y lindan con vías públicas se incorporarán a éstas formal y funcionalmente, con carácter de suelo de uso y dominio público. Sólo se excluirán de esta condición los espacios descubiertos cerrados que sean imprescindibles para el funcionamiento del edificio.

DE acuerdo con esto, el edificio deportivo y terciario podría retranquearse del paseo de Isabel la Católica una distancia que permitiera mantener el túnel en su posición actual. De no ser así, debería modificarse conforme a lo expuesto hasta aquí y de acuerdo con la solución que incluyeran el proyecto de edificación del nuevo campo municipal de fútbol o el proyecto de obras ordinarias que se realizara y ejecutara para acomodar a su reconstrucción el viario próximo y los servicios públicos afectados.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PARCELA ED28.22

LA modificación 206 del plan general posibilita añadir a la edificabilidad propia del equipamiento deportivo de sistema general ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$: $47.399'30 \text{ m}^2$) otros 20.500 m^2 , procedentes del área de intervención suprimida G28/2, que podrán dedicarse a los mismos usos terciarios lucrativos previstos entonces. Esto significa que, además del uso propiamente deportivo y de los complementarios coadyuvantes, la parcela que resulte de la ejecución completa de las previsiones de esta modificación del plan podrá incluir hasta 20.500 m^2 de usos admitidos en la zona A2/4 del suelo urbano consolidado (los permitidos en el área G28/2), equivalentes a un 30'19% de la superficie edificable total.

EN el documento que se aprobó inicialmente, y de acuerdo con la indicación en el escrito de inicio del expediente de que debía posibilitarse la combinación de usos con carácter de dominio público con usos con carácter de bien patrimonial, se relacionó con el artículo 26.5 del texto refundido de 2015 de la ley estatal de suelo y rehabilitación urbana, que determina lo siguiente:

Cuando los instrumentos de ordenación urbanística destinen superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo o vuelo, a la edificación o uso privado y al dominio público se constituirá un complejo inmobiliario de carácter urbanístico en el que aquéllas y éste tendrán el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan para la protección del dominio público. Tales fincas podrán estar constituidas, tanto por edificaciones ya realizadas, como por suelos no edificados, siempre que su configuración física se ajuste al sistema parcelario previsto en el instrumento de ordenación.

SE advertía que, en todo caso, correspondería a un momento posterior a la formulación del planeamiento la constitución de dicho complejo inmobiliario urbanístico o el recurso a cualquier otra figura que se considerara adecuada, y se indicaba que el régimen de dominio y uso que podría establecerse en virtud de este artículo se asemejaría al de los complejos de viario público en suelo y estacionamiento privado en subsuelo que contempla expresamente el artículo 2.4.13 de las normas del plan general, y sería análogo al previsto por el artículo 7.2.6,6 para las parcelas a las que el planeamiento atribuye conjuntamente usos lucrativos y de equipamiento público. Aunque este artículo se refiere a los equipamientos de la dotación local, en razón de su ubicación en el capítulo 7.2, dedicado al suelo urbanizable, no habría razón, se decía entonces, para no aplicar el mismo régimen a los sistemas generales.

DURANTE la exposición pública celebrada tras la aprobación inicial de la modificación 206, la entidad mercantil Real Zaragoza, S.A.D. presentó un escrito de alegaciones en el que manifestaba su interés como actual usuaria del campo de fútbol, exponía diversas razones relacionadas con la legislación reguladora de la propiedad y las expectativas financieras de la operación, y solicitaba que el conjunto de la parcela 28.22 se calificara como equipamiento privado, previendo el otorgamiento de un derecho de superficie de plazo superior al de las concesiones administrativas en dominio público. La sociedad proponía también que se atribuyera a la parcela una calificación adjetiva $\Theta/11$, que implica, según el artículo 2.6.4 de las normas del plan general, que se trata de una «*parcela perteneciente a la administración pública con aprovechamiento lucrativo, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio*».

INFORMARON esta alegación el vicesgerente del Área de Urbanismo y Equipamientos y la Universidad de Zaragoza (Cátedra de Economía Financiera y Contabilidad), por encargo del Ayuntamiento. En el informe del vicesgerente de Urbanismo, de 23 de enero de 2023, se indicó lo siguiente:

El derecho de superficie cuyo plazo de otorgamiento máximo es de 99 años, de acuerdo con los arts. 53 y 54 de la Ley del Suelo 7/2015 del Estado, se considera más adecuado que la concesión de dominio público, habida cuenta de la existencia de bienes patrimoniales pertenecientes al patrimonio público de suelo objeto de licitación pública.

Con independencia del negocio jurídico que se establezca para la futura explotación del campo de fútbol, el Ayuntamiento de Zaragoza conservará la titularidad dominical del suelo con independencia de que la edificación que se construya sea temporalmente propiedad de un tercero, que la explotará hasta la extinción del derecho otorgado, sin perjuicio de que en el correspondiente Pliego de Condiciones económico administrativas puedan establecerse todas aquellas obligaciones, limitaciones y derechos que se juzguen convenientes para la salvaguarda de los intereses municipales.

Desde el punto de vista patrimonial, la calificación pública o privada del precitado equipamiento deportivo no tiene por qué tener repercusiones jurídicas ya que el derecho de superficie puede someterse en el pliego de Cláusulas económico administrativas a determinadas condiciones o limitaciones que lo equiparen a una concesión de dominio público, de forma que se salvaguarden los intereses públicos de la forma que se considere conveniente.

EN su sesión de 6 de febrero de 2023, el pleno municipal resolvió quedar enterado de la alegación, introducir rectificaciones en el proyecto y someter el expediente a nueva información pública. Las rectificaciones indicadas eran las dictaminadas el 1 de febrero por la comisión de pleno de Urbanismo, que a su vez se remitía a la propuesta de acuerdo suscrita por el consejero de Urbanismo y Equipamientos el 25 de enero anterior, donde se concretaba que se trataba de sustituir «*la calificación de equipamiento público por la de equipamiento privado, con obligación de mantenimiento de la propiedad municipal del suelo*». Previamente, el coordinador general del área había requerido al Departamento de Planificación y Diseño Urbano la realización de la documentación necesaria para el caso de que, a consecuencia de las alegaciones, el Ayuntamiento pleno optara por introducir en el proyecto las modificaciones solicitadas.

COMO consecuencia de todo ello, y después de un segundo trámite de información pública, el proyecto de modificación del plan general que se eleva a aprobación definitiva califica la parcela de equipamiento ED28.22 como sistema general privado, aunque con una calificación adjetiva $\Theta/11$ que admite el derecho de superficie sobre el suelo pero no la venta del suelo. En la futura adjudicación de ese derecho, deberán establecerse las garantías precisas, reflejadas en el Registro de la Propiedad, para asegurar el interés público concurrente tanto en la construcción del equipamiento como en su uso posterior, así como el retorno de la construcción al patrimonio municipal cuando finalice el plazo del derecho de superficie.

POR otra parte, para regular las condiciones técnicas del uso mixto previsto en la parcela del futuro campo, se indica en el apartado «Observaciones» de la entrada correspondiente al equipamiento ED28.22 el aprovechamiento lucrativo terciario que conlleva, así como sus condiciones de ordenación y de uso, equiparadas a las de la zona A2/4.

EL plan general atribuye, tanto a las parcelas calificadas como A2/4 (art. 4.2.5) como a las del sistema general de equipamientos y servicios en zonas de edificación abierta (art. 8.2.14), altu-

ra libre y una ocupación máxima del 100% en todas las plantas. La ocupación y los retranqueos a linderos son los establecidos con carácter general en el artículo 4.2.2 de las normas, con la posibilidad, sólo en los equipamientos públicos, de formular un estudio de detalle que exima de alguna de las condiciones generales para adecuar la construcción a las necesidades específicas del sistema.

AUNQUE en rigor no sería necesario, se añade un nuevo artículo 8.2.12-B a las normas del plan general («Equipamientos con usos compatibles distintos del principal y los coadyuvantes») en el que se contempla con carácter genérico la ordenación de equipamientos acompañados de usos distintos del principal y sus coadyuvantes, ya sean lucrativos o de dotación pública. En este nuevo artículo se establece como límite para la superficie edificable no coadyuvante que tenga carácter lucrativo el valor que se indique para caso en el anejo VIII de las normas urbanísticas, que en ningún caso podrá superar el 49% de la superficie edificable total, a fin de mantener el dominante como tal. Esto no significa que no pueda haber dotaciones locales situadas en edificios de usos mixtos donde se supere este porcentaje, pero entonces el uso dominante no será el de equipamiento. En caso de segregación o división de la parcela, la edificabilidad de usos lucrativos no podrá superar el 49% de la total en ninguna de las resultantes, ni en el conjunto de ellas podrá sobrepasarse la superficie edificable máxima de usos distintos del principal y sus coadyuvantes que se fije para la matriz en el anejo VIII.

EN el documento sometido a aprobación definitiva se ha corregido ligeramente la redacción que se dio en la aprobación inicial a este nuevo artículo para evitar cualquier duda de interpretación en parcelas de equipamiento de titularidad privada, en las que es lucrativo todo el aprovechamiento y no sólo el de los usos compatibles. También se han precisado más las condiciones de autorización de la ejecución y el inicio de la actividad de dichos usos, reforzando su condicionamiento a la ejecución y la puesta en funcionamiento del uso principal.

ASÍ mismo, en el anejo IV de las normas se ha indicado expresamente en la casilla de observaciones de la parcela ahora denominada ED(PV)28.22 que las obras de ejecución del equipamiento son las correspondientes a la ampliación del campo de fútbol. Por tanto, la licencia urbanística y la autorización del funcionamiento de los usos terciarios lucrativos no coadyuvantes deberán ser simultáneas o posteriores a las de la reforma o remodelación del campo de fútbol, y no podrán considerarse habilitantes el edificio actual ni una reforma que no cumpliera todas las previsiones municipales expuestas en esta memoria.

POR último, en el nuevo artículo 8.2.12-B se determina que los estudios de detalle tramitados con los fines indicados en el artículo 8.2.14,c de las normas no podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas por la letra (b) del mismo artículo en los cuerpos de edificación que contengan usos complementarios lucrativos. En zonas de ordenación abierta como el área de referencia 28, esto significa que esos instrumentos no podrán eximir el cumplimiento de todas las condiciones de posición establecidas para la zona A/2 en aquellos cuerpos edificados en que se emplacen usos terciarios lucrativos.

CON esta nueva regulación, se avanza en una dirección seguida desde hace tiempo por el planeamiento zaragozano, general y de desarrollo, que quiere estimular la mezcla de funciones para aumentar la vitalidad del espacio público, reducir las distancias dentro de la ciudad y optimizar el aprovechamiento del suelo.

COMPLEMENTARIAMENTE, se modifica el artículo 2.6.4 de las normas para añadir la calificación adjetiva $\Theta/13$ que indica en el plano de calificación y regulación del suelo la atribución a una parcela de equipamiento de usos complementarios no coadyuvantes, lucrativos o no, lo que facilitará la consulta del plan general y beneficiará a la seguridad jurídica. De esta manera, la parcela SGU/ED(PV)28.22 tendrá dos calificaciones adjetivas, $\Theta/11$ y $\Theta/13$, más la condición, expresada más arriba, de que, una vez autorizado o construido el edificio del nuevo campo con los usos complementarios, toda la superficie de la parcela que no ocupe en planta baja y linde con vías públicas se incorpore formal y funcionalmente a éstas, con carácter de suelo de uso y dominio público; sólo se admitirá la exclusión de los espacios descubiertos cerrados que sean imprescindibles para el funcionamiento del edificio.

3.3 RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS

LA modificación 206 del plan general mantiene los mismos usos que se establecieron en la 7 y reduce la superficie edificable lucrativa terciaria prevista entonces. Al no aumentar ni la superficie del suelo urbano o urbanizable, ni la superficie edificable ni el número de viviendas, no requiere nuevas reservas de dotaciones públicas ni de plazas de estacionamiento.

3.4 EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

COMO ha quedado dicho, el ámbito de esta modificación queda calificado como suelo urbano consolidado en su integridad. Por tanto, no serán precisas operaciones de gestión sistemática ni el desarrollo de un proyecto de urbanización; únicamente se necesitará la agrupación de las distintas fincas que integran la parcela de equipamiento y ciertas obras puntuales de urbanización que podrán definirse en función del proyecto de edificación que finalmente se realice.

Si finalmente es necesaria, la más importante de estas obras será la reforma o reconstrucción de la rampa de acceso al túnel de urgencias del hospital Miguel Servet, a la que ya se ha referido el apartado 3.2 de esta memoria en un subapartado específico.

AL resto de obras de urbanización se han referido los informes remitidos por los servicios de los departamentos de Infraestructuras y de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana tras la aprobación inicial de la modificación 206, todos ellos favorables al contenido de este documento e incluidos en su expediente administrativo:

- En relación con el abastecimiento de agua, la Unidad de Cartografía y Explotación de Redes y la Oficina Técnica del Ciclo Integral del Agua han indicado que forman parte de la infraestructura municipal dos tramos de red paralelos al paseo de Isabel la Católica (uno de la red arterial, de Ø 1.000 mm, y otro de la red de distribución, de Ø 300 mm) que deberían mantenerse en el futuro proyecto; el trazado de las demás tuberías de pequeño diámetro que discurren por el ámbito podría adaptarse o eliminarse.
- La Unidad de Alumbrado y la Sección de Proyectos de Alumbrado Público del Servicio de Nuevas Actuaciones en Varios han señalado las condiciones técnicas que deberá cumplir el futuro proyecto de alumbrado público del entorno del campo; entre ellas figuran la instalación de un alumbrado suplementario que proporcione un nivel lumínico de 75 luxes cuando se celebren partidos de fútbol u otros espectáculos multitudinarios, y la utilización en las luminarias de columnas con una altura tal que el arbolado no reduzca su eficacia:
 - Calles arboladas con acera mayor de 2'50 m: doble luminaria para iluminar la calzada y la acera, con altura de la segunda de 4'5 m.
 - Calles peatonales y zonas verdes: altura de 4 m.

Por lo demás, ninguna de las condiciones indicadas tiene particular relevancia ni afecta al proyecto de modificación del plan general que se tramita.

- La Sección de Proyectos del Servicio de Conservación de Infraestructuras y la Oficina Técnica del Viario Público han remitido el estudio de los pavimentos y estructuras de la vía pública a una fase posterior, cuando se tramiten el proyecto de remodelación del estadio o los proyectos complementarios relativos a la integración con todo el entorno del perímetro viario externo a la parcela, y fundamentalmente con las calles de Luis Bermejo y Convento de Jerusalén.
- El Servicio de Movilidad Urbana ha informado que, con la capacidad prevista para el futuro campo de fútbol y al no elevarse la superficie edificable lucrativa, no se requerirá aumentar la capacidad rodada del viario ni las reservas de estacionamiento en la vía pública.

3.5 EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

LOS capítulos anteriores de la memoria han detallado suficientemente los efectos sobre el territorio de la modificación 206 del plan general, consistentes en:

- Ampliación de la parcela del campo municipal de fútbol de modo que tenga fachada directa al paseo de Eduardo Ibarra, potenciando la centralidad de este espacio, y mejorando la capacidad de acceso y evacuación del estadio.
- Calificación de la parcela del campo de fútbol como equipamiento privado con calificación adjetiva Θ/11, que permite al Ayuntamiento enajenar el derecho de superficie pero no la propiedad del suelo.
- Reubicación en la parcela ampliada del campo municipal de fútbol de un 48'24% de los aprovechamientos lucrativos previstos hasta ahora en una parcela independiente situada entre el estadio y el paseo de Eduardo Ibarra.

ESTAS modificaciones no suponen calificación de nuevos suelos urbanos o urbanizables, no elevan la superficie edificable para los usos ordenados, no afectarán al funcionamiento de la estructura general de la ciudad si no es mejorando la relación del estadio de La Romareda con su entorno, no exigirán nuevas vías públicas o ampliación de las existentes y no provocarán desequilibrios funcionales en la ciudad ni en su entorno próximo. Por tanto, no supondrán efectos sobre el territorio distintos de los previstos desde que se aprobó la anterior modificación 7 del plan general, en marzo de 2005.

3.6 MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

EL artículo 85.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón define las modificaciones de menor entidad como aquellas que no alteran la «ordenación estructural», concepto remitido a su artículo 40, en cuyo apartado 1 se desglosa en diez apartados el contenido del plan general de ordenación urbana, desde la clasificación del suelo y la calificación de los sistemas generales a la determinación de usos, densidades y edificabilidades en cada zona, la delimitación de unidades de ejecución en los sectores de nueva urbanización, la definición de ámbitos de especial protección, la regulación del suelo no urbanizable especial, e incluso una programación no vinculante de la gestión o la determinación del régimen de conservación de las nuevas urbanizaciones.

LA remisión del artículo 85, el propio título del artículo 40 («Ordenación estructural») y su contenido obligan a dilucidar qué significa ese concepto a estos efectos, ya que no puede concluirse que todo aquello que contenga la extensa y heterogénea enumeración del artículo 40 forme parte de dicha ordenación, lo que supondría que todo el contenido del plan general tendría la condición de estructural y no podría modificarse, independientemente además del alcance o magnitud de la modificación, mediante el trámite previsto en el 85.3 para los ayuntamientos homologados. Más razonable es pensar que, como el propio artículo 40 indica en su primer párrafo, la ordenación estructural «está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio».

HAY que preguntarse entonces si cabe identificar cualquier modificación de un elemento concreto de los sistemas generales con una modificación de la «ordenación estructural» o de la «estructura general» determinante de la idea de la ocupación del territorio y de la evolución de la urbanización que inspiró el plan general vigente (en el caso de Zaragoza, la revisión de 2001), de modo que se estaría verificando un cambio en el modelo urbanístico de la ciudad.

EN un municipio de la extensión y complejidad de Zaragoza, parece claro que la ordenación estructural no depende necesariamente de la ordenación de un sistema general concreto, y hasta tal punto puede entenderse así que la vigente legislación de urbanismo permite incluso que un plan parcial (así lo hizo, por ejemplo, el del sector SUZ89/4, Vadespartera), delimite y ordene los sistemas generales incluidos en él siempre que el plan general le haya señalado los criterios a seguir, y eso no significa que un Ayuntamiento homologado no pueda aprobar dichos planes parciales sin la previa intervención vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Aragón.

TRAS la modificación 206, la parcela del campo municipal de fútbol continuará en la posición establecida por el planeamiento general vigente, manteniendo las mismas condiciones de acceso desde el viario público y la misma relación con el resto de usos ordenados por el plan general y, por supuesto, con el resto de sistemas generales y con el sistema municipal y metropolitano de núcleos de población. Su único cambio físico consiste en el aumento de su superficie de 40.068'65 a 47.399'30 m² (Δ 18'29%) por inclusión del suelo colindante hasta ahora calificado como área de intervención G28/2, que se suprime. La parcela así definida mantiene parte del aprovechamiento terciario de la anterior área de intervención, de modo que la superficie edificable de usos terciarios que no pueden considerarse coadyuvantes del equipamiento deportivo disminuye en un 48'24% (de 42.500 a 20.500 m²) y la superficie edificable total se reduce en un 17'77% (de 82.568'65 a 67.899'30 m²). La capacidad prevista a título indicativo para el estadio se mantiene en los mismos 42.500 espectadores.

CON todo ello se facilitará la resolución del acceso y la evacuación del equipamiento en el futuro proyecto de reforma o reconstrucción, y podrá integrarse en el edificio la parte de los aprovechamientos terciarios que se mantiene, pero no se modificará la función del estadio ni la de estos usos dentro de la estructura general de la ciudad, ni su relación con los demás elementos de ésta.

EN consecuencia, la modificación 206 no distorsiona las directrices resultantes del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio que inspira el plan general, y no supone una nueva ordenación estructural del plan, conforme a las determinaciones del artículo 40 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

PUEDE añadirse que la modificación en el documento que se somete a aprobación definitiva del

régimen jurídico del equipamiento, transformado de bien de dominio público en bien patrimonial, pero con posibilidad de enajenación sólo del derecho de superficie, tampoco constituye una alteración de mayor entidad en cuanto se refiere a sus consecuencias urbanísticas. Y esto es así, en primer lugar, porque desde el punto de vista funcional no ha de comportar ningún cambio en el equipamiento. Al margen de los efectos que esta decisión pueda tener sobre la gestión del patrimonio municipal, el sistema general concreto cuyas condiciones de ordenación se modifican puntualmente no ve alterados en absoluto su uso, su volumen, su capacidad ni su relación con el resto del territorio municipal, metropolitano o regional. Por tanto, la estructura general de la ciudad seguirá funcionando en las mismas condiciones establecidas por el planeamiento vigente antes de la modificación 206; y hasta tal punto es así que el equipamiento actual, aun municipal, no se gestiona por el Ayuntamiento, sino directamente por la sociedad privada que lo explota desde hace 66 años.

EN cuanto a los efectos patrimoniales del cambio de calificación, el vicegerente de Urbanismo informó lo siguiente el 23 de enero de 2023:

Con independencia del negocio jurídico que se establezca para la futura explotación del campo de fútbol, el Ayuntamiento de Zaragoza conservará la titularidad dominical del suelo con independencia de que la edificación que se construya sea temporalmente propiedad de un tercero, que la explotará hasta la extinción del derecho otorgado, sin perjuicio de que en el correspondiente Pliego de Condiciones económico administrativas puedan establecerse todas aquellas obligaciones, limitaciones y derechos que se juzguen convenientes para la salvaguarda de los intereses municipales.

Desde el punto de vista patrimonial, la calificación pública o privada del precitado equipamiento deportivo no tiene por qué tener repercusiones jurídicas ya que el derecho de superficie puede someterse en el Pliego de Cláusulas económico administrativas a determinadas condiciones o limitaciones que lo equiparen a una concesión de dominio público, de forma que se salvaguarden los intereses públicos de la forma que se considere conveniente.

POR todas las razones expuestas, la tramitación de la modificación puede considerarse de menor entidad de acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Procede por tanto aplicar lo previsto para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en el artículo 57.4 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

3.7 DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 206 DEL PLAN GENERAL

PARA cumplir con su objeto, esta modificación aislada altera los siguientes documentos del plan general de ordenación urbana:

- Normas urbanísticas (tomo 12): se añade la entrada «Ø/13» al apartado 1.º del artículo 2.6.4 («Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo») y un nuevo artículo 8.2.12-B («Equipamientos con usos compatibles distintos del principal y los coadyuvantes»).
- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general (tomo 14): se suprime la ficha del área G28/2 incluida como consecuencia de la modificación aislada 7 del plan general.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general (tomo 15): se modifican las filas correspondientes al equipamiento ED(PU)28.22, en adelante ED(PV)28.22, con calificaciones adjetivas Ø/11 y Ø/13.
- Plano de estructura urbanística (tomo 10): hojas 48-49.
- Plano de clasificación del suelo (tomo 10): hojas 48-49.
- Plano de calificación y regulación del suelo (tomo 11): hoja J16-J17.

ADEMÁS de la redacción proyectada para todos estos documentos, se reproducen a título informativo los apartados de las normas y las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas.

EN los documentos escritos de proyecto, se utiliza en los pasajes modificados o añadidos en el documento aprobado inicialmente el color azul, y en los modificados o añadidos en el documento sometido a aprobación definitiva el rojo; en ambos casos, se emplea letra cursiva.

UNA vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporarán a los archivos digitales actualizados del plan general.

ZARAGOZA, A 15 DE MARZO DE 2023

EL ARQUITECTO,

LA LETRADA,

Ramón Betrán Abadía,
jefe del Departamento de
Planificación y Diseño Urbano.

Edurne Herce Urzáiz,
jefe de Departamento de
Ordenación y Gestión Urbanística.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



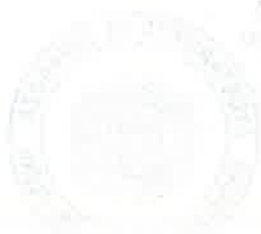
GERENCA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 MAR 2023
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



[Faint, illegible text covering the majority of the page, likely bleed-through from the reverse side.]

[Faint, illegible text block.]



[Faint, illegible text block, possibly a signature or official statement.]