

MODIF. AISLADA Nº TR24-01 - REDEFINIR LIMITES PARQUE
ATRACCIONES
EJEMPLAR "1/2"
10/04/2025
TOMO B
MOD. AISLADA NÚM. 225 PGOU. PARQUE DE ATRACCIONES.
PINARES DE VENECIA.ABRIL 2025
Expediente: 66335/2024 C-2

 **Zaragoza**
AYUNTAMIENTO



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA PRINCIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 30 ABR. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



PARQUE DE ATRACCIONES

01

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACIÓN AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/01 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con un tercer texto refundido de octubre de 2024. Desde el año 2001, el plan general ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación.

El 17 de septiembre de 2024, el director general de Proyectos Estratégicos y Proyección Exterior y el coordinador de Alcaldía remitieron al Departamento de Planificación y Diseño Urbano un escrito en el que solicitaban una modificación puntual del plan general que permitiera cumplir el programa previsto para la renovación del Parque de Atracciones, así como la derogación del plan especial de ordenación de este recinto que hoy está vigente.

Redactaron el proyecto el arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, Ramón Betrán Abadía, y la letrada jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzáiz. Colaboró en la redacción el ingeniero técnico de obras públicas del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano Omar Chami Masip.

El Ayuntamiento pleno lo aprobó inicialmente el 28 de noviembre de 2024, y durante el periodo de información pública se presentaron ocho escritos de alegaciones (más otro fuera de plazo), que se valoraron en informes redactados por los distintos departamentos y servicios municipales competentes.

Además, la Dirección General de Proyectos Estratégicos y Proyección Exterior solicitó en este lapso que se redujera la delimitación del espacio libre recreativo «Parque de Atracciones» para dejar fuera una banda de 10 m que discurre por el borde sur del actual estacionamiento occidental y la esquina actualmente ocupada por una glorieta, lo que supone reducir la superficie del subsistema en 2.590'90 m². Se ha modificado en consecuencia el proyecto aprobado inicialmente.

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO ACTUAL

La modificación aislada TR24/01 del plan general se refiere al Parque de Atracciones de la ciudad de Zaragoza y a su futura ampliación, que comprende terrenos situados entre el paseo del Duque de Alba (N-NO) y el camino del Tiro de la Bola o de las Canteras (SE). Actualmente, se entra al recinto por el paseo del Duque de Alba, que tiene su origen en el extremo de la calle de Fray Julián Garcés, junto al cementerio de Torrero, y recorre los Pinares de Venecia en dirección este-oeste, hasta la confluencia del paseo de los Infantes de España y el camino de la Fuente de la Junquera; tiene dos carriles, sin aceras ni arcén, salvo en el tramo de entrada al Parque, enfrente al monumento a la Legión, que sí cuenta con acera. Es posible también el acceso por el camino de las Canteras, procedente de la misma calle de Fray Julián Garcés, pero orientado hacia el sudoeste.

Los terrenos se enclavan en los pinares de Venecia, que ocupan parte de las extensas terrazas de la vertiente norte de la Plana de Zaragoza. El relieve muestra una suave declinación en sentido norte-sur, con el límite inferior en el paseo del Duque de Alba (cotas de 265 a 275 m, en sus dos extremos) y el superior en la zona de pinar posterior al Parque de Atracciones actual, donde se alcanza una altitud de 286 m; a partir de este punto, se produce otra suave inclinación hasta el camino de las Canteras, con cotas de 281 a 279 m. Como consecuencia, las pendientes son muy suaves, alcanzando dentro del parque actual el 2'6% en sentido norte-sur y el 1'50% en sentido este-oeste.

Los Pinares de Venecia están cubiertos casi exclusivamente por una repoblación de pino carrasco (*pinus halepensis*) iniciada en 1926, cuyo estado actual es distinto dentro y fuera del Parque de Atracciones. En el primer caso, el plan especial de 2005 señalaba que los árboles han gozado de riego regular, su porte es alto y su estado satisfactorio; sin embargo, el servicio municipal de Parques, Jardines e Infraestructuras Verdes ha advertido de diversos problemas, relacionados con la humedad constante del suelo por causa de las fugas de las redes de riego o de las atracciones, la suspensión del riego en ejemplares que antes lo habían tenido, o agresiones de distinto tipo, que llevan a concluir que «el pinar actualmente integrado en el Parque de Atracciones es un riesgo no valorado, aun cuando anualmente se realice una revisión de los focos de escolítidos (*tomicus destruens*) y se pongan de manifiesto otras cuestiones observadas, dando traslado a los gestores del parque para que actúen, si bien en ocasiones no lo ejecutan». Fuera del Parque de Atracciones, los ejemplares se han visto afectados por la falta de agua, los vientos y la escasa profundidad de la cubierta de tierra vegetal, procedente prácticamente por completo de las repoblaciones realizadas en su momento. La compactación del terreno y la ausencia de fuente de semillas forestales explican la ausencia de una regeneración y sucesión natural de la vegetación y del sotobosque característico de los espacios forestales naturales. Sin embargo, los pinares han tenido desde hace decenios un intenso uso recreativo, favorecido por la vecindad del parque Grande y el Canal, y el enclave de dotaciones como el Parque de Atracciones y el centro deportivo David Cañada.

* * *

El suelo al que se refiere la modificación TR24/01 incluye la parcela catastral 5501711XM7059G0001HD, de 97.412 m² (toda ella en el suelo calificado actualmente como sistema general urbano de zonas verdes –espacio libre recreativo, Parque de Atracciones–) y parte de la 5501709XM7150A0000QJ, de 131.028 m² (con porciones calificadas como sistema general urbano de zona verde –espacio libre recreativo–, sistema general urbano de equipamiento deportivo, sistema general urbano de zona verde convencional y sistema general urbanizable de zona verde convencional). Las dos parcelas pertenecen al Ayuntamiento de Zaragoza, y la parte en que se sitúa el actual Parque de Atracciones se explota en régimen de concesión administrativa, que expirará el 8 de febrero de 2025.

* * *

Las instalaciones del Parque de Atracciones reciben agua por medio de un ramal municipal, constituido por una tubería de fibrocemento de Ø80 mm que se deriva de la red existente en Vía Hispanidad y se desarrolla aproximadamente en 600 m por el paseo del Duque de Alba hasta el recinto, abasteciendo también al centro deportivo contiguo; de ésta conducción parte una red interior privada con una estructura ramificada hasta cada uno de los puntos de servicio.

Debido a las cotas del entorno del Parque de Atracciones, las presiones disponibles en el punto de entrada están estrictamente condicionadas por los niveles de presión diarios y, en consecuencia, son muy limitadas.

También deben tenerse en cuenta la fragilidad y la obsolescencia del material y el diámetro de la conducción actual, que podrían recomendar la sustitución de los 600 m de conducto de fibrocemento por una nueva tubería con diámetro mayor, derivada de la arteria de 800 mm existente en la ronda Hispanidad. También podría plantearse una posible captación de agua del Canal Imperial para usos distintos del consumo humano.

La red de saneamiento del Parque de Atracciones se modificó en 2013, anulándose la depuradora propia de las instalaciones y conectándose el vertido a un colector municipal existente en el paseo Duque de Alba, limitado en cuanto a capacidad, por un aliviadero que reparte caudales en tiempo seco hacia la impulsión denominada «Colector del Río Huerva», perteneciente al Instituto Aragonés del Agua, para su posterior depuración en la depuradora de Cuarte, y hacia el río Huerva cuando no tienen cabida las aguas pluviales.

Las instalaciones deportivas emplazadas al este del Parque de Atracciones disponen de una red de saneamiento que termina impulsándose a la red municipal existente en el tramo de la calle de Fray Julián Garcés que discurre por el pinar de Torrero.

La infraestructura eléctrica actual comprende dos líneas subterráneas paralelas que atraviesan el ámbito de la modificación TR24/01 en dirección noroeste-sudeste, una de doble circuito de 45 Kv y la otra de media tensión de 10 Kv; hay tres centros de transformación de 630 Kva a lo largo del perímetro del Parque de Atracciones y otro junto al campo de rugby, en la zona colindante de equipamiento deportivo.

* * *

Por lo que a su situación urbanística se refiere, el actual Parque de Atracciones corresponde a la parcela SGU-ZV(PU)88.04, que comprende la zona septentrional, de unos

66.000 m², que se dedica hoy a este uso, y otra al sur que hasta el momento no se le ha sumado, aunque hay otros 32.000 m² vallados y en 2005 se aprobó un plan especial que preveía dedicarla a «centro de entretenimiento familiar», con multicines, restaurantes y otros usos recreativos. En la zona norte, hay construcciones propias del uso recreativo, destinadas a atracciones, hostelería o zonas de servicio (vestuarios, talleres de mantenimiento, administración). En la mayor parte de la zona que hoy no utiliza en Parque de Atracciones hay arbolado semejante al del resto de los Pinares de Venecia, y no hay construcciones ni se realiza ningún uso específico.

Por el este, linda con el centro deportivo municipal David Cañada, correspondiente en su mayor parte a la parcela SGU-ED(PU)88.05, con una superficie de 41.900 m², una vez corregido el error del texto refundido de 2008, que le atribuía 54.050 m², como consecuencia derivada del error ya citado en la medición de la parcela 88.04. El centro incluye, de norte a sur, una pista de patinaje, una sala polivalente, un velódromo gestionado por la Federación Aragonesa de Ciclismo, un campo de rugby gestionado por el Club de Rugby Fénix y un circuito BMX gestionado por la Federación Aragonesa de Ciclismo; no obstante, sólo se incluyen en la parcela 88.05 las tres primeras instalaciones citadas y la mayor parte de la cuarta; el extremo meridional de ésta y la quinta se emplazan en el extremo sudeste del ámbito de la dotación 88.04. A cambio, entre el límite occidental del centro y el oriental del Parque de Atracciones hay una banda de suelo calificada como equipamiento deportivo, pero no utilizada como tal.

En el resto del perímetro del Parque de Atracciones, su parcela actual limita con viario (paseo del Duque de Alba) y con los pinares de Venecia, calificados como zona verde de sistema general ZV(PU)88.01, de 2.398.005 m² de superficie. Dentro de esta zona verde hay dos porciones, adyacentes a sendos ángulos entrantes de la valla del Parque de Atracciones situados al oeste y al nordeste, de 7.956 m² y 15.761 m², respectivamente; la primera de ellas está asfaltada y tiene farolas y señalización horizontal y vertical, mientras que la segunda no está pavimentada, aunque tiene elementos de señalización vertical y postes con focos en el perímetro. La modificación 2 del plan general, aprobada definitivamente el 30 de abril de 2004, clasificó las dos porciones como sistema general urbano, señalando que podrían destinarse a estacionamientos al aire libre para los usuarios del Parque de Atracciones; actualmente se utilizan con este fin y tienen capacidad, respectivamente, para 140 y 400 vehículos. El resto de la zona verde 88.01 mantuvo la clasificación de sistema general urbanizable que le había dado la revisión del plan general de 2001.

El artículo 2.7.12,2 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana define del siguiente modo el subsistema de zonas verdes, espacios libres recreativos en que se incluye el recinto del Parque de Atracciones:

Usos de espacios libres, predominantemente ocupados por plantaciones de arbolado y jardinería, dedicados al recreo, esparcimiento y reposo de la población, con implantación complementaria de instalaciones y edificios destinados a actividades culturales, deportivas y de espectáculos en las condiciones indicadas en la legislación urbanística y en el título octavo de estas normas

El artículo 8.2.19 regula así las zonas verdes de espacio libre recreativo:

1. El sistema de zonas verdes y espacios libres (grupo 1) comprende terrenos de dominio y uso público carentes de más edificación que la que admitida en este artículo, destinados al recreo, esparcimiento y reposo de las personas y a la mejora de las condiciones higiénicas, climáticas y estéticas de la población; habitual, aunque no necesariamente, soportan plantaciones de arbolado y jardi-

nería, y pueden incluir también las actividades complementarias compatibles con su naturaleza que se detallan en este artículo.

Comprende también los terrenos de dominio público equipados para la práctica de deportes predominantemente en instalaciones al aire libre, sin perjuicio de que puedan coexistir con instalaciones deportivas cubiertas en los términos expresados en este artículo.

En las zonas verdes cuya extensión lo justifique, el planeamiento o los proyectos de ejecución podrán delimitar bandas específicas para la circulación de los vehículos de servicio o de emergencia, o carriles para bicicletas y otros vehículos sin motor.

[...]

3. Con carácter general, en los suelos pertenecientes a los sistemas general y local de espacios libres y zonas verdes, podrá destinarse un 5% de su superficie a edificaciones con uso o servicio público, destinadas a actividades culturales o recreativas, siempre que su altura no supere la que sea característica del arbolado.

4. Además de lo expresado en el apartado anterior, en los suelos pertenecientes al sistema general de espacios libres y zonas verdes, se permiten edificaciones relacionadas con los usos deportivos, siendo la edificabilidad máxima de 0'10 m²/m² cuando el terreno tenga menos de 2'50 ha, o de 0'05 m²/m² cuando la superficie del terreno sea superior.

5. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, los límites señalados en los dos apartados anteriores podrán superarse, estableciéndose para la implantación de usos deportivos, culturales y de espectáculos una limitación conjunta de edificabilidad de 0'35 m²/m².

[...]

7. Cuando se trate de suelos del sistema general de espacios libres y zonas verdes pertenecientes al subsistema de espacios libres recreativos, la implantación de usos deportivos, culturales, terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos requerirá desarrollo detallado mediante un plan especial de ordenación del conjunto, con características equivalentes a las indicadas en el apartado anterior.

[...]

Una vez corregidos dos errores contenidos en la revisión del plan general y los textos refundidos aprobados en 2002 y 2008, el anejo VIII de las normas urbanísticas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»), indica que tanto zona verde ZV(PU)88.04 como el equipamiento contiguo ED(PU)88.05 tienen la condición de sistema general (SG) y que la superficie de la primera es de 112.877 m², igual a la considerada por el plan especial del «subsistema de espacios libres recreativos de los Pinares de Venecia».

Este instrumento, requerido por el artículo 8.2.7 de las normas del plan general, se aprobó definitivamente el 25 de noviembre de 2005 (BOA 25/2/2006). A partir de la superficie del ámbito, se calculó una superficie edificable máxima de 39.507 m², resultado de aplicar un índice de 0'35 m²/m². El plan especial diferenció dentro del Parque de Atracciones las siguientes subzonas:

SUBZONA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	N.º DE PLAZAS
Equipamiento recreativo	14.027	23.000	0
Parque de Atracciones	64.028	16.507	0
Áreas ajardinadas	10.298	0	0
Dotación de estacionamiento	12.160	0	439
Viario rodado	5.832	0	0
Viario peatonal	5.652	0	0
Viario de coexistencia	880	0	0
TOTAL	112.877	39.507	439

Se delimitaron seis áreas de edificación (AE), de las que tres correspondían a instalaciones situadas en la zona ya utilizada como parque de atracciones (AE-4, AE-5, AE-6) y otras tres a la ampliación hacia el sur donde se proponía desarrollar un «centro de entretenimiento familiar, sobre suelo también incluido en el vallado del Parque y calificado como zona verde (espacios libres recreativos) por el plan general, pero carente de uso (AE-1, AE-2, AE-3):

ÁREA DE EDIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	ALTURA MÁXIMA Plantas	(m)
AE-1	9.230	21.000	100	B+2	18
AE-2	2.582	3.000	100	B+2	18
AE-3	2.215	2.215	100	B+1	12
RESTO C.E.F.	34.822	0	0	0	0
ZONA C.E.F.	48.849	26.215			
AE-4	707	1.414	100	B+1	12
AE-5	1.402	2.804	100	B+1	12
AE-6	1.307	2.614	100	B+1	12
RESTO P.A.	60.612	6.460	100	B+1	12
ZONA P.A.	64.028	13.292			
TOTAL	112.877	39.507			

Se previeron los siguientes usos en las áreas de edificación:

- AE 1: Correspondiente al edificio previsto como centro de entretenimiento familiar; ocupaba la parte sudoeste de la parcela.
- AE-2: Lindante con la anterior por el norte; constituía una reserva para la posible ampliación del centro de entretenimiento familiar.
- AE-3: Situada más al norte, junto al límite meridional de las instalaciones existentes del Parque de Atracciones; se delimitó como reserva para una posible edificación de uso recreativo.
- AE-4: Junto a la entrada proyectada para el Parque, donde se preveía construir los accesos, las taquillas, etc.

- AE-5: En la parte occidental del recinto, para ampliación de las instalaciones hosteleras del Parque.
- AE-6: Junto a la piscina existente, para ampliación de las instalaciones de hostelería y los servicios del Parque.

Los volúmenes de la edificación se habrían adecuado a las limitaciones de la superficie edificable, con alturas no superiores a la altura de los árboles circundantes (≈ 18 m).

III. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Como exponen en su solicitud el director general de Proyectos Estratégicos y el coordinador del Área de Alcaldía, el 8 de febrero de 2025 finaliza la concesión demanial del parque de Atracciones de Zaragoza y la dirección general citada está estudiando la redacción de los pliegos con que se licitará la nueva concesión. Se quiere que las futuras instalaciones sean más amplias y mejores que las actuales, y que se adapten a las nuevas demandas y tendencias en este tipo de dotaciones, acompañando las atracciones tradicionales con nuevas instalaciones, un parque acuático, lugares para las artes escénicas y otros espectáculos, encuentros sociales, hostelería, exposiciones, etc.

La actuación se incluye en el llamado «vector 2 (turismo y ocio)» del plan estratégico de proyección exterior de Zaragoza, 2022-2027, y cuenta con un trabajo prospectivo sobre «nuevas tendencias y actores de parques de atracciones a nivel mundial», realizado por la Cátedra de Diseño de los Servicios Públicos de la Universidad de Zaragoza.

La Cátedra de Diseño de los Servicios Públicos de la Universidad de Zaragoza (Escuela de Ingeniería y arquitectura) realizó un estudio prospectivo sobre nuevas tendencias internacionales en los parques de atracciones.

El Departamento de Infraestructura Verde del Ayuntamiento redactó un estudio de análisis y Directrices de los Montes de Torrero, en el que se señalaba la oportunidad de transformar y modernizar el Parque de Atracciones, convirtiéndolo en una infraestructura sin emisiones de gases contaminantes («Net Zero») y contribuyendo a la regeneración del pinar en su ámbito, hoy muy envejecido y con graves enfermedades.

Por último, se constituyó un grupo técnico de trabajo compuesto por los servicios y departamentos municipales que pueden tener alguna relación con los usos, entorno, accesos o infraestructuras del Parque de Atracciones, pertenecientes a las áreas de Urbanismo e Infraestructuras (Planeamiento y Diseño Urbano, Infraestructuras —vialidad, abastecimiento, alumbrado público— y Ecociudad —saneamiento—), Medio Ambiente y Movilidad (movilidad, transporte público, infraestructura verde, gestión de residuos, montes y medio ambiente), y Presidencia (Policía Local y Bomberos).

Los antecedentes, los estudios citados y las reuniones del grupo técnico de trabajo llevaron a la conclusión de que era necesario redefinir los límites del Parque de Atracciones, con los requerimientos que indican en su escrito el director general de Proyectos Estratégicos y el coordinador del Área de Alcaldía:

- Incorporar al recinto del parque las áreas de aparcamiento que actualmente se encuentran fuera de éste para su gestión y conservación por el futuro concesionario, mejorando la movilidad, la accesibilidad y el mantenimiento de esa zona.
- Incorporar la franja de suelo vacante existente entre el actual parque y la zona deportiva municipal que incluye patinódromo, velódromo, campo de rugby y circuito BMXm que no se vería afectada.
- Incorporar una zona al sur del parque hasta la confluencia con el camino del Alfaz —que se bifurca justo donde termina la actual calle urbanizada del camino del Tiro de la Bola—, permitiendo un vial en el perímetro del Parque que garantice tanto una adecuada accesibilidad de visitantes como de los servicios de emergencia, así como la conectividad y suministros necesarios para el Parque. Este planteamiento se adapta a las propuestas que incluye el documento de análisis y directrices de los montes de Torrero redactado por el arquitecto D. Pablo de la Cal, por encargo del Departamento de Infraestructura Verde.

En el escrito se señala que de estas tres incorporaciones resultaría una ampliación de la parcela del Parque de Atracciones desde la superficie que le concede el plan general vigente a unas 15'21 hectáreas.

Se indica también que, al mismo tiempo, deberían ajustarse los límites de la parcela deportiva colindante ED(PU)88.05, sustrayéndole la franja de terreno vacante limítrofe con el Parque de Atracciones y ampliándola hacia el sur hasta el nuevo viario del camino del Alfaz, que conectará con el camino del Tiro de la Bola.

En cuanto a la regulación del espacio libre recreativo del Parque de Atracciones, se considera adecuada la superficie edificable de 0'35 m²/m² que le da el plan general vigente, así como las condiciones de ordenación de las construcciones.

Se señala, por fin, que debería dejarse sin efecto el plan especial de los espacios libres recreativos de los Pinares de Venecia aprobado en 2005, y que, una vez aprobada la modificación del plan general que se solicita y firmado el contrato con el futuro concesionario, éste debería un nuevo proyecto de plan especial del Parque de Atracciones, para su tramitación simultánea con la licencia de actividad, debiéndose aprobar definitivamente antes del otorgamiento de dicha licencia.

IV. EXPOSICIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo requerido por el escrito reproducido en el apartado anterior, la modificación TR24/01 del plan general cambia la delimitación de las parcelas ZV(PU)88.04 y ZV(PU)88.01, pertenecientes a los subsistemas de espacios libres recreativos y convencional de zonas verdes, y de la parcela de equipamiento deportivo ED(PU)88.05, para establecer los siguientes ajustes:

A. ZONA VERDE DE ESPACIOS LIBRES RECREATIVOS ZV(PU)88.04:

- A.1. Se incorpora una banda de zona verde convencional ZV(PU)88.01, calificada como sistema general urbano por la modificación 2 del plan general, que se sitúa al oeste del actual Parque de Atracciones, mide $5.365'10\text{ m}^2$ y actualmente se utiliza como estacionamiento al aire libre.
- A.2. Se incorpora una porción trapezoidal de zona verde convencional ZV(PU)88.01 situada en el ángulo nordeste y calificada como sistema general urbano por la modificación 2 del plan general, que se utiliza también como estacionamiento y mide 15.761 m^2 .
- A.3. Se incorpora una banda de suelo de dirección norte-sur, contorno irregular y 10.140 m^2 de superficie, comprendida entre el actual límite vallado del parque y el centro deportivo David Cañada, a la que el plan general vigente califica como ED(PU)88.05. Esta banda podría destinarse a la circulación de vehículos de emergencia, que así tendrían un mejor acceso a las instalaciones de las dotaciones laterales y, en particular, dispondrían del circuito en torno a todo el Parque de Atracciones que ha solicitado el servicio municipal contra Incendios, de Salvamento y de Protección Civil; no obstante, convendría mantener esta banda habitualmente cerrada, para evitar un paso público que, aparte de poco atractivo, podría entrañar ciertos riesgos por su longitud y opacidad.
- A.4. Se incorpora una banda de suelo hoy calificada como sistema general urbanizable de zona verde convencional ZV(PU)88.01, que continúa la banda de suelo A.4 hasta el paseo del Duque de Alba, con una superficie de 3.868 m^2 .
- A.5. Se incorpora una porción de 15.941 m^2 de zona verde convencional calificada como sistema general urbanizable ZV(PU)88.01, que amplía hacia el sur la actual parcela 88.01, llevándola hasta el camino del Alfaz, junto a su confluencia con el camino del Tiro de la Bola al camino de las Canteras.
- A.6. Se resta la porción del ángulo sudeste del ámbito actual que ocupan el extremo meridional del campo de rugby y el circuito BMX, con una superficie de 11.987 m^2 .

B. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO ED(PU)88.05:

- B.1. Se resta la franja de dirección norte-sur y contorno irregular A.3, de 10.140 m^2 .
- B.2. Se amplía hacia el sur con 10.087 m^2 de suelo actualmente perteneciente a la parcela ZV(PU)88.04, que incluye la parte meridional de las pistas de

rugbi y el circuito BMX incluidos en la porción A.6, y llega hasta el camino de las Canteras.

- B.3. Se incorporan 53 m² de zona verde convencional ZV(PU)88.01 correspondientes a un pequeño quiebro que la porción citada en el apartado anterior hace en el planeamiento vigente hacia la mitad de su lado occidental.

C. ZONA VERDE CONVENCIONAL ZV(PU)88.01:

- C.1. Pierde la porción de sistema general urbano A.1, con una superficie de 5.365'10 m².
- C.2. Pierde la porción A.2 de sistema general urbano, de 15.761 m².
- C.3. Pierde la porción A.4 de sistema general urbanizable, con 3.868 m² de superficie.
- C.4. Se le añaden los 1.900 m² situados en el extremo sudeste de la parcela ZV(PU)88.04 que dejan de ser subsistema de espacios libres recreativos (A.6) y no se incluyen en la parcela de equipamiento deportivo (B.2).
- C.5. Pierde los 15.941 m² correspondientes a la ampliación A.5, hacia el sur, de la parcela 88.04.
- C.6. Pierde 53 m² correspondientes a un pequeño quiebro que hace en el planeamiento vigente la porción sudeste sustraída a la parcela ZV(PU)88.04 hacia la mitad de su lado occidental.

Como consecuencia de estos cambios, la superficie del espacio libre recreativo ZV(PU)88.04 pasa de 112.877 a 151.965'10 m², lo que supone una ganancia de 39.088'10 m² (+34'63%). Hay que señalar que, de esta superficie, 21.126'10 m² provienen de las dos áreas de estacionamiento que la modificación 2 del plan general clasificó como sistema general urbano destinado a estacionamientos al servicio del Parque de Atracciones, y que, en adelante, estos estacionamientos serán interiores a su parcela; sin considerarlas, la ampliación del Parque sería de 17.962 m². De éstos, 10.140 m² formarán una banda exterior al parque para circulación de vehículos de emergencia y no proceden de zona verde, sino del equipamiento deportivo colindante (C.D.M. David Cañada), por lo que quedan 7.822 m², y aun hay otros 3.868 m² que, aun siendo hasta ahora zona verde del sistema general urbanizable, se sumarán a la franja anterior para hacer llegar la circulación de vehículos de emergencia hasta el paseo del Duque de Alba. Todo esto reduce la ampliación efectiva del parque a 3.954 m², de la que aún podría restarse el terreno que ocupe la prolongación de la banda de circulación de vehículos de emergencia hasta el camino de la Bola.

La parcela de equipamiento deportivo ED(PU)88.05 mantiene la superficie de 41.900 m² que tiene de acuerdo con el planeamiento actual, puesto que la pérdida de la franja próxima al Parque de Atracciones se compensa con la incorporación en su extremo meridional de una extensión idéntica.

La parcela del sistema general de zona verde convencional ZV(PU)88.01 pierde 39.088'10 m², lo que supone pasar de 2.398.005 m² a 2.358.916'90 (-1'63%); sin considerar los 21.126'10 m² que la modificación 2 del plan general reservó a estacio-

namientos ligados al Parque de Atracciones, la disminución de la zona verde convencional se reduce a 17.962 m², lo que supone un 0'75% de su superficie original.

Tras la modificación TR24/01, está clasificada íntegramente como sistema general urbanizable, sin partes de sistema general urbano.

En conjunto, tanto el sistema general de equipamiento deportivo (88.05) como las zonas verdes, en sus dos subsistemas (88.01 Y 88.04), mantienen la superficie que tienen en el planeamiento actual. Se satisface, en consecuencia, la condición, establecida en el artículo 86.4 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón y en el artículo 8.2.20 de las normas del plan general de Zaragoza, de que las modificaciones del plan general que afecten a los sistemas general o local de zonas verdes y espacios libres no contendrán suelo así calificado con menos superficie que la original ni empeorarán cualitativamente las condiciones del sistema.

Por otra parte, tras la modificación hay una mayor coherencia entre la clasificación y la calificación del suelo en el sistema general de zonas verdes, ya que todo el suelo perteneciente al subsistema de espacios libres recreativos es urbano y todo el del subsistema convencional es urbanizable, mientras que, hasta ahora, este último concepto comprendía 2.374.288 m² de sistema general urbanizable y 23.717 m² de sistema general urbano que, de hecho, constituían una extensión funcional del parque de atracciones, que a partir de ahora estará incluida en su delimitación.

* * *

Como se indica en el artículo 8.2.19,5 de las normas del plan general de Zaragoza, la superficie edificable máxima en la parcela ZV(PU)88.04 es de 0'35 m²/m². Aplicando este índice a la superficie de 151.965'10 m² resultante de la modificación TR24/01, se obtiene un límite edificable de 53.187'79 m².

Según el apartado 7.º del mismo artículo, en la parcela podrán desarrollarse usos deportivos, culturales, de terciario recreativo, de espectáculos y de servicios públicos, que se ordenarán mediante un nuevo plan especial de ordenación del conjunto. Los grupos de uso citados se definen, a su vez, en los artículos 2.7.13,1 (deportivos), 2.7.13,5 (culturales), 2.7.11 (terciario recreativo), 2.7.13,7 (espectáculos), y 2.7.14 (servicios públicos) de las normas del plan general.

Aparte de las necesidades y condiciones propias de los edificios e instalaciones destinados a estos usos, el plan especial que desarrolle el sistema y el posterior proyecto de urbanización deberán satisfacer las condiciones de tratamiento de las zonas verdes y jardinería que se establecen en los artículos 8.2.22 y 8.2.23 de las normas urbanísticas del plan general y en la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano aprobada el 1 de febrero de 2013.

V. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/01 DEL PLAN GENERAL

Como conclusión de todo lo expuesto, ha de indicarse que todos los suelos incluidos en el ámbito de la modificación TR24/01 están calificados actualmente como sistema general en suelo urbano y urbanizable y, como consecuencia de sus previsiones, seguirán siéndolo. Todos constituyen, además, parcelas de propiedad municipal, por lo que no serán precisas actuaciones de obtención de suelo.

La ejecución de las previsiones de la modificación se llevará a cabo de acuerdo con el régimen propio de los sistemas generales, en concesión en el caso del Parque de Atracciones y directamente gestionados por el Ayuntamiento en el de la zona verde convencional de los Pinares de Venecia y los viales que la atraviesan.

Deberán modificarse las actuales inscripciones registrales, por los procedimientos que sean oportunos, para acomodar la delimitación y descripción de las fincas al contenido de esta modificación.

De acuerdo con el artículo 137 de la ley de urbanismo de Aragón y el 1.3.2 de las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza, la urbanización del recinto del Parque de Atracciones deberá realizarse a partir de un proyecto de urbanización que desarrollará las previsiones técnicas del plan especial requerido por el artículo 8.2.19,7 de las normas del plan general. De acuerdo con el artículo 8.1.4 de las normas del plan general, las obras de urbanización correrán a cargo del Ayuntamiento, aunque en este caso concreto corresponderá ejecutarlas al futuro concesionario.

Para la solicitud de las licencias de edificación y actividad en la parcela ZV(PU)88.04 regirán las condiciones y los plazos que se señalen en la futura concesión, que no superarán el plazo general considerado en el artículo 2.1.21,2 del plan general de Zaragoza, de cuatro años contados desde que cobre eficacia el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación del plan general. Después, las obras se realizarán en los plazos indicados en la licencia o licencias.

Puede indicarse, además, que, de acuerdo con la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, los árboles que deban suprimirse para ejecutar nuevas construcciones e instalaciones en el ámbito ampliado del Parque de Atracciones se trasladarán al emplazamiento que indique la Oficina de Infraestructura Verde, Limpieza pública y Economía Circular, o, si esto no es viable, se sustituirán por otros ejemplares, con el número, especie y calibre que indique dicha oficina.

En sus informes a propósito de la renovación del Parque, el Servicio de Parques, Jardines e Infraestructuras Verdes ha señalado que la nueva concesión deberá realizar un estudio del riesgo del arbolado y un plan de control sanitario, y ha propuesto que el proyecto de urbanización contemple la utilización de especies con bajos consumos de agua adaptadas a las condiciones climáticas actuales, como por lo demás requieren también las normas del plan general de ordenación urbana.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN TR24/01 SOBRE EL TERRITORIO

Los apartados que anteceden detallan suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes en:

- Ampliar de 112.877 a 151.965'10 m² (+34'63%) el subsistema de espacios libres recreativos ZV(PU)88.04, correspondiente al Parque de Atracciones de Zaragoza, para posibilitar la mejora de sus instalaciones.
- Modificar la delimitación del sistema de equipamiento deportivo ED(PU)88.05, correspondiente al Centro Deportivo Municipal David Cañada, sin modificar su superficie y adecuándolo al contorno de las instalaciones actuales.
- Para posibilitar la ampliación del Parque de Atracciones, reducción de 2.398.005 m² a 2.358.916'90 (-1'63%) de la zona verde convencional ZV(PU)88.01, correspondiente a los Pinares de Venecia.

Estas modificaciones no suponen calificación de nuevos suelos con aprovechamiento lucrativo, no afectarán al funcionamiento de la estructura general de la ciudad y no provocarán desequilibrios funcionales en la ciudad ni en su entorno más próximo.

Como se deduce de los trabajos desarrollados por el grupo técnico compuesto por los servicios y departamentos municipales que pueden tener alguna relación con los usos, entorno, accesos o infraestructuras del Parque de Atracciones, la capacidad de la red viaria y de las redes de servicios del entorno de los terrenos afectados son suficientes para los usos derivados de esta modificación, o se mejorarán para que funcionen adecuadamente.

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/01 modifica ligeramente los límites entre las distintas zonas de zonas verdes y equipamientos municipales afectadas, pero mantiene en lo esencial los usos actuales. Aunque esto supone la modificación puntual de la delimitación de sistemas generales, ni éstos son nuevos, ni cambia su naturaleza, ni se produce en absoluto una nueva ordenación estructural del plan general.

En consecuencia, la modificación TR24/01 no distorsiona la estructura interna del área ni, mucho menos, la estructura general de la ciudad, y tampoco afecta a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio expuestos en el tomo 2B de la memoria expositiva del texto refundido del plan general de octubre de 2024, tal como las define el 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.

Por tanto, la modificación puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en su artículo 57.4 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/01 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): redacción actual y proyectada de las líneas correspondientes a las dotaciones 88.01, 88.04 y 88.05; en la segunda, supresión de la remisión al plan especial de los espacios recreativos de los Pinares de Venecia aprobado en 2005, que pierde su vigencia. En ambos casos, se resaltan en negrita y cursiva los contenidos objeto de modificación.
- Planos de información:
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2.000).
- Planos de proyecto:
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2.000).

Zaragoza, a 10 de abril de 2025

El arquitecto jefe del Departamento
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía

La letrada jefe del Departamento
de Ordenación y Gestión Urbanística,

Edurne Herce Urzáiz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha 30 ABR. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENARIO

Fds.: Luis Jiménez Abad



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION TR24/01 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				noviembre de 2024	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		50 2973		INE	
PROVINCIA		Zaragoza			
MUNICIPIO		Zaragoza			
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km ²		Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN		694.109 habitantes (I/2023)		Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN		717'74 hab/km ² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS		329.302 (12/2022)		Oficina Virtual de Catastro	
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal			
REDACTORES		Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano Edurne Herce Urzáiz, letrada, jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	---	---	---	Superficie de SU. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	---	---	---	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	---	---	---	Superficie edificable real objeto de la modificación TR24/01. A la izquierda, índice de edificabilidad; en el centro, superficie edificable en el planeamiento original; a la derecha, superficie edificable en el planeamiento en el modificado.
	INDUSTRIA	---	---	---	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	---	---	---	
	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PÚBLICO	1'00 m ² /m ²	41.900 m ² _i	41.900 m ² _i	
	ESPACIO LIBRE RECREATIVO PÚBLICO	0'35 m ² /m ²	39.506'95 m ² _i	53.187'79 m ² _i	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0			
	PROTEGIDAS	0			
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	---	---	---	Dotaciones locales de cada grupo.
	EQUIPAMIENTOS	---	---	---	
	VIARIO	---	---	---	
	INFRAESTRUCTURAS	---	---	---	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES	Urbano	136.594 m ²	151.965 m ²	Superficie de sistemas generales afectados en cada grupo. A la izquierda, valor actual. A la derecha, valor resultante de la modificación TR24/01.
		Urbanizable	2.374.288 m ²	2.358.917 m ²	
	EQUIPAMIENTOS	Urbano	41.900 m ²	41.900 m ²	
		Urbanizable	---	---	

