

Ref: MJL/It

M^a JESUS LATORRE MARTÍN SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA,

CERTIFICO:

Que en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 30 de septiembre de 2013, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

MODIFICACIÓN Nº 100 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, RELATIVO AL RECINTO DE LA EXPOSICION INTERNACIONAL DE 2008. AREA DE REFERENCIA 93. CPU 2013/123

Visto el expediente relativo a la modificación nº 100 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, que afecta al recinto de la Exposición Internacional de 2008, Área de referencia 93, se aprecian los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 9 de julio de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, el expediente de la modificación aislada nº 100 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza relativo al recinto de la Exposición Internacional 2008

El citado expediente fue remitido por el Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza, con objeto de que se emita informe preceptivo por el Consejo de Urbanismo de Aragón.

El Proyecto de modificación consta de:

- 1 anillado (con diligencia de aprobación inicial)
 - Memoria Justificativa
 - Normas Urbanísticas. Estado actual
 - Normas Urbanísticas. Redacción modificada
 - Anejo IV. Áreas y Fichas de Ordenación. Estado actual
 - Anejo IV. Áreas y Fichas de Ordenación. Redacción modificada
 - Anejo VIII. Parcelas de Espacios Libres y Equipamientos. Redacción actual

- Anejo VIII. Parcelas de Espacios Libres y Equipamientos. Redacción modificada
- Planos
 - Estado Actual
 - Clasificación del Suelo
 - Estructura Urbanística
 - Calificación y Regulación del Suelo (Hoja J-12)
 - Calificación y Regulación del Suelo (Hoja I-13)
 - Nueva Ordenación
 - Clasificación del Suelo
 - Estructura Urbanística
 - Calificación y Regulación del Suelo (Hoja J-12)
 - Calificación y Regulación del Suelo (Hoja I-13)

Se aporta documentación en formato digital.

El citado expediente consta de la documentación técnica con Propuesta de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza según proyecto redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza. La documentación se halla debidamente diligenciada con la aprobación inicial por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 26 de abril de 2013.

SEGUNDO.- Con fecha 15 de febrero de 2013 el Gerente de Urbanismo de Ayuntamiento de Zaragoza remite escrito a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano en el que se insta a esa Dirección a redactar la oportuna modificación del Plan General de Ordenación con el fin de dar respuesta a las distintas situaciones surgidas con motivo de las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón que afectan al ámbito territorial del Meandro Ranillas.

TERCERO.- El 26 de febrero de 2013 por parte del Servicio de Planificación y Diseño Urbano se remite documentación para que procedan a dar número al expediente como modificación aislada núm.100 de Plan General de Ordenación Urbana, ante el Registro General de la Gerencia de Urbanismo, indicando como emplazamiento de la actuación proyectada el Área de referencia 93 recinto Expo Ranillas, y la Unidad responsable de su tramitación la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano.

CUARTO.- El Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, con fecha 7 de marzo de 2013, informa el expediente e indica que con la modificación se pretende dar respuesta a diversas resoluciones judiciales. En concreto, las sentencias núm.774/12 y 775/12 de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal de Justicia de Aragón, dictadas como consecuencia de los recursos contenciosos interpuestos contra los acuerdos de aprobación definitiva de las Modificaciones Aisladas núm.16 y 32 del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana. Asimismo relaciona los antecedentes, y las sentencias recaídas.

Señala que contra el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación aislada nº 52 cuyo objeto afectaba a este ámbito, también se ha interpuesto, recurso contencioso-administrativo, pendiente de sentencia en el Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

En el citado informe se indica que, el proyecto de modificación ha sido redactado de oficio por los propios servicios municipales, por lo que se ajusta a lo previsto en el artículo 76.4 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, el informe dispone en cuanto a la justificación lo siguiente:

“En cuanto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación propuesta y el estudio de sus efectos sobre el territorio, en el informe se recoge que al redactarse la modificación del Plan General para dar cobertura a las diversas resoluciones judiciales, está suficientemente justificada su necesidad o conveniencia, careciendo, por su propia naturaleza de nuevos efectos sobre el territorio, ni sobre la estructura de la ciudad”.

Por último concluye el informe indicando que el nuevo contenido del Plan tiene un grado de precisión igual al modificado, ya que contiene todos los documentos escritos y gráficos del vigente Plan General de Ordenación Urbana, que están afectados por la modificación que se propone, tanto en su estado actual como en el modificado.

QUINTO.- Con fecha 15 de abril de 2013 examinado el expediente presta su conformidad la Gerencia de Urbanismo y se eleva al Consejo de Gerencia Municipal para la adopción del acuerdo respecto a la aprobación inicial de la modificación aislada núm.100, relativa al recinto de la Exposición Internacional de 2008 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza.

SEXTO.- El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 26 de abril de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

“PRIMERO.- Aprobar, con carácter inicial la Modificación Aislada núm.100 relativa al recinto de la Exposición Internacional de 2008, según proyecto técnico, redactado de oficio por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano. SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 78.2 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, según dispone la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo legal.

TERCERO.- Transcurrido el plazo de información pública, en cumplimiento del artículo 78.2 y 49.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, se remitirá copia del expediente completo, incluidas las alegaciones en su caso formuladas y los informes emitidos a las mismas, al Consejo de Urbanismo de Aragón. Una vez informado, cumplimentadas las prescripciones impuestas, se resolverá lo que proceda en relación con la aprobación definitiva de la modificación del Plan General.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, de edificación y de demolición para el ámbito afectado por la modificación.

QUINTO.- Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.”

SÉPTIMO.- El citado expediente fue sometido a información pública mediante anuncios en el portal de la página WEB del Ayuntamiento de Zaragoza, de fecha 2 de mayo de 2013 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza nº 106 de fecha 13 de mayo de 2013.

OCTAVO.- Con fecha 21 de mayo de 2013, don José Antonio García Rodríguez, en calidad de representante *Inmobiliaria y de Inversiones S. A. Zaragoza* suscribe acta de comparecencia en la que solicita copia de *Memoria completa del documento técnico* propuesta de Modificación Aislada número 100 del Plan General de Ordenación Urbana, Planos de Nueva Ordenación e Informe Jurídico.

Con fecha 13 de junio de 2013, don Joaquín Forradellas Herrero presentó escrito de alegaciones, como representante de la mercantil *Compañía Inmobiliaria y de Inversiones, S.A. (Zaragoza Urbana, S. A)*, en él solicita que se le tenga por comparecido en el trámite de exposición pública de la modificación aislada núm.100 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativa al recinto de la Exposición Internacional

de 2008, formulando varias alegaciones y con fundamento en ellas solicita se acuerde su modificación en los extremos siguientes:

- a) Las condiciones de utilización del espacio libre público existente entre el Palacio de Congresos y el Hotel Hiberus de manera que salvaguarde el carácter principal de dicho lugar, evitando su utilización para carga y descarga.
- b) Se admita en la parcela d) PB+5P, sin que ello suponga incremento de la edificabilidad actual y siempre que se den cumplimiento a las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana sobre distancias entre edificios.
- c) Se suprima el área de movimiento definido por la Modificación en trámite para la parcela.

NOVENO.- El Director de Servicios de Información y Organización de la Gerencia Municipal de Urbanismo el 20 de Junio de 2013 hace constar mediante diligencia que se ha presentado durante el período de información pública la alegación de:

Identificación alegación	Alegante
Escrito /fecha 13/06/2013	Compañía Inmobiliaria y de Inversiones S.A. (Zaragoza Urbana, S.A.), representada por D. Joaquín Forradellas Herrero.

DÉCIMO.- Con fecha 24 de junio de 2013 se emite informe *-con el fin de dar contestación a la alegación presentada-* por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, en relación a las cuestiones técnicas planteadas.

UNDÉCIMO.- Con fecha 5 de julio de 2013, se emite informe por el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística, se indica que la alegación han sido informada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación con fecha 24 de junio de 2013, afirmando que no añaden desde el punto de vista jurídico nada a lo informado por el mencionado Servicio que propone estimar la primera, si lo considera oportuno la Corporación, desestimar la segunda y estimar la tercera.

DUODECIMO.- Los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza han informado las distintas cuestiones del expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con fecha 23 de mayo de 2013 se aprueba la modificación de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón de 17 de junio, Ley 4/2013. La citada modificación entró en vigor el 6 de agosto de 2013. La Disposición Transitoria de la Ley 4/2013 dispone el régimen transitorio de los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y que estén pendientes de resolver y establece que se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de la aprobación inicial, considerando que la fecha de aprobación inicial de esta modificación es de 23 de abril de 2013. La legislación a aplicar es la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su redacción original.

SEGUNDO.- Consecuencia de la modificación operada en el apartado tercero de la Disposición Transitoria Primera se establece que el Consejo de Urbanismo de Aragón se entenderá disuelto en el momento de entrada en vigor de la Ley 4/2013 de 23 de mayo, que tuvo lugar el 6 de agosto de 2013, pasando los asuntos pendientes de emisión de acuerdo del Consejo de Urbanismo de Aragón a ser competencia de los Consejos Provinciales correspondientes. En consecuencia al producirse la disolución del Consejo de Urbanismo de Aragón el 6 de Agosto de 2013, el órgano competente para la emisión de informe es el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

TERCERO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza ante una Modificación aislada de Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 52 y siguientes de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y en el art. 49 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad.

En relación a las exigencias procedimentales, la regla general se encuentra en el artículo 78 de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se indican que las modificaciones aisladas deben contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de los efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

CUARTO.- El plan General de ordenación urbana de Zaragoza aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001 (texto refundido el 13 de diciembre de 2002) clasifico como suelo no urbanizable especial de transición al tramo urbano del Ebro el ámbito de lo que en el futuro sería recinto de la exposición internacional "Agua y desarrollo sostenible", que se celebró en el verano de 2008; clasifico igualmente como suelo no urbanizable especial protección de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras la futura ronda Norte o del Rabal y sus márgenes, como suelo no urbanizable especial de protección de sotos y riberas el borde del meandro hacia el Ebro, y como suelo no urbanizable especial de protección de los espacios naturales de interés los terrenos comprendidos entre el futuro recinto de la Expo y la ronda Norte, y los sotos. En el citado ámbito se han aprobado definitivamente tres modificaciones aisladas, la primera la modificación nº 16 que fue aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de septiembre de 2005, las principales alteraciones fueron los ajustes de superficies y categorías del Suelo No Urbanizable vigente y el cambio de clasificación de los terrenos de Suelo No Urbanizable Especial de transición al tramo urbano del Ebro que pasarían a ser el ámbito de suelo urbano no consolidado G-93/1 con una superficie de 416.402m². Como zona G cuenta con ordenación pormenorizada a la que se atribuyó la calificación A2/4 que corresponde a usos lucrativos distintos de la vivienda para oficinas, hoteles y comercios de la post-Expo.

La segunda modificación nº 32 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Zaragoza el 30 de marzo de 2007, la misma afecta a la ordenación pormenorizada del meandro de Ranillas, motivada por la adecuación a la definición posterior del programa funcional de las edificaciones de la Expo, a sus exigencias formales y a los requisitos de quienes habían de ser sus titulares finales. Se modifica la geometría del área G-93-1, pero se mantiene la superficie.

La tercera modificación aprobada en este ámbito corresponde a la nº 52 cuyo objeto, como se indica en la Memoria, es el siguiente:

"recoger adecuadamente en el documento de planeamiento urbanístico de la ciudad, determinadas cuestiones que han surgido en el transcurso de las obras de edificación y urbanización y deben ser recogidas adecuadamente en la ordenación urbanística vigente para mejorar y favorecer la gestión urbanística y el desarrollo de las actividades que han de desarrollarse en el futuro en el ámbito del área G-93/1". La

modificación afecta al ajuste de linderos del área de intervención, pasando de 416.402m² a 416.232,12m². Se reordenan usos de parcelas municipales, se delimita una nueva parcela de equipamiento para el telecabinas, se ajustan las delimitaciones o destinos de diversas parcelas ocupados por los edificios más singulares, se modifica la superficie edificable de Torre del Agua que pasa de 17.000 a 20.000m² y se califica como equipamiento privado el Pabellón Puente, por último se ajusta el régimen de usos de la zona verde y, complementariamente del área de “actividades complementarias” dentro del parque del agua Luis Buñuel.

Las citadas modificaciones fueron impugnadas ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. La sentencia nº 774/12 de fecha 21 de diciembre de 2012 relativa a la Modificación nº 16 y la sentencia nº 775 /12 relativa a la Modificación nº 32, en su parte dispositiva disponían no ser conforme a derecho las citadas modificaciones en la medida en que se clasifica como suelo urbano no consolidado la zona G-93-1 que debería clasificarse como suelo urbanizable. Sin perjuicio de esta estimación parcial, en la parte expositiva de las citadas sentencias se indicaba que:

“A la vista de ello podemos descartar que las edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos establecidos en la zona G vulneren el principio de equidad del art. 5 de la Ley 6/1998, evaluados de forma arbitraria y con valores superiores a los del tiempo de su adquisición. Pero es que además se trata de una cuestión que podrán hacerla valer los propietarios que vendieron la propiedad y que nada afecta a la clasificación y calificación de los suelo.

Tampoco se puede admitir que la zona G, carece de determinaciones gráficas, trazados, características y emplazamientos de centros de distribución y conexiones a sistemas locales y redes de infraestructura, a los sistemas generales y a los sistemas locales (art 34.c de la LUA), que constan para los usos dados, siendo indiferente que carezca de determinaciones de alineaciones y rasantes (Art 34 d) de la LUA), pues no es exigible para los suelos urbanos no consolidados, sino sólo para los consolidados.

El hecho de que no tenga uso residencial, permite también rechazar el resto de alegaciones sobre la calificación como zona G. Como dicen las demandas tienen coeficientes de ponderación de usos (art. 34ª) de la LUA), aunque no esté de acuerdo con ellos la parte actora y cumple- al menos no se ha acreditado lo contrario-estándar de equipamiento aunque evidentemente no el de uso residencial (art. 34 b) de la LUA), pues no lo tiene. También es absurdo exigir reserva de suelo para Vivienda de protección oficial, si no se van a construir viviendas, ni en el momento de la Exposición, ni ahora cuando se reutilizan los edificios.”

Asimismo, hay que hacer referencia a la sentencia 147/2012, dictada el 22 de marzo de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en recurso interpuesto por Signum

Stores, S.L, que estima que la zona denominada “Triangulo de La Almozara” clasificado como sistema general no urbanizable debe ser sistema general urbanizable.

QUINTO- Entrando a analizar el contenido de la modificación, cabe señalar que la modificación nº 100 del Plan General de Ordenación Urbana tiene como ámbito el meandro de Ranillas y su entorno próximo sobre el que se tramitaron diversas modificaciones de la revisión del Plan General de 2001, con el fin de posibilitar la celebración de la exposición internacional de Zaragoza 2008 y la posterior utilización de los edificios construidos para ese acontecimiento.

Las alteraciones contenidas en el documento técnico correspondiente a la modificación nº 100 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, incluye todos los documentos escritos y gráficos del vigente Plan General de Ordenación Urbana, que están afectados por la modificación que se propone, tanto en su estado actual como en la nueva versión.

Afecta la modificación propuesta a los siguientes documentos:

- Normas Urbanísticas. Modificación del apartado 2.3 del artículo 4.2.5
- Supresión de la ficha del área de intervención G 93/1 en el Anejo IV de las NNUU
- Modificación de las páginas 56 y 57 del listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las NNUU; tomo 15), suprimiendo en la columna “Observaciones” todas las menciones a la modificación aislada 32 del PGOU, e indicando en ese mismo lugar las superficies edificables y las alturas máximas de las parcelas de equipamiento del ámbito.
- Hojas 30 y 31 del plano de estructura urbanística (tomo 10)
- Hojas 30 y 31 del plano de clasificación del suelo (tomo 10)
- Hojas I13, J12 y J13 del plano de calificación y regulación del suelo (tomo 11)

SEXTO.- Entrando a analizar el contenido material de la presente modificación aislada en la memoria justificativa de la misma, se indica que se produce como consecuencia de las sentencias nº 774/12 y 775/12 que declaran no ser conforme a derecho la Modificación nº 16 y la Modificación nº 32, al haber clasificado como suelo urbano no consolidado la zona G-93-1 debiéndose haber clasificado como urbanizable. Se analiza que de las posibles categorías de suelo urbanizable previstas en la legislación urbanística que le resultase de aplicación, en su caso la categoría a considerar es la de suelo urbanizable no delimitado. De esta forma no se

afecta el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado y de los derechos de los propietarios de los cinco sectores que se calificaron en el Plan General de Ordenación Urbana de 2001.

El artículo 7.3.4.1 del plan general determina que el aprovechamiento de los suelos urbanizables no delimitados no podrá ser superior al aprovechamiento medio de los urbanizables delimitados establecido en $0,347 \text{ m}^2\text{t}_1/\text{m}^2\text{s}$. El aprovechamiento medio del ámbito bajo estas circunstancias se cuantifica en $0,2652 \text{ m}^2\text{t}_1/\text{m}^2\text{s}$, valor inferior al máximo posible establecido por el plan general de $0,347 \text{ m}^2\text{t}_1/\text{m}^2\text{s}$.

En cuanto a las reservas dotacionales en el suelo urbanizable, el plan general en su artículo 7.3.3.4 para suelos urbanizables no delimitados remite a los módulos establecidos en el art. 7.2.12 para el suelo urbanizable delimitado (los establecidos por la Ley Urbanística y el Reglamento) más un 30% con destino a viario y con posibilidad de un destino distinto en el caso de que no se requiera esta proporción. Las reservas resultantes de la modificación nº 52 del plan general prevén $37.643,42\text{m}^2$ de parcelas de equipamiento público local, $146.585,72\text{m}^2$ de sistema local viario y $69.357,74\text{m}^2$ de suelo de dotación local de zonas verdes y espacios libres públicos. Estas reservas superan ampliamente las previstas en la legislación vigente, así como los de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón vigente en el momento de tramitarse las modificaciones 16 y 32 del Plan General.

En cuanto a la clasificación procedente en el momento actual y una vez argumentado que la ordenación resulta compatible con la clasificación como suelo urbanizable, tal y como se explicita en la memoria se indica que sería jurídicamente inviable esta clasificación como suelo urbanizable ya que para esta clasificación se exigiría que los terrenos pertenezcan a la categoría de suelo rural o no urbanizado y se señala que los ámbitos afectados por las dos sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón han sido completamente ejecutados tanto en lo que se refiere a la obtención de suelo como la urbanización e incluso la edificación. Se justifica que bajo esta situación no pueden reproducirse todos los procedimientos formales de planeamiento, gestión y urbanización como si tratáramos un terreno en su estado previo natural. Se considera en la memoria que sería reproducir una serie de procedimientos que conllevaría tiempo y medios administrativos estando hoy en uso el parque Luí Buñuel, equipamientos como el Palacio de Congresos o de la Ciudad de la Justicia. Las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, estiman la clasificación como urbanizable en el momento que se aprobarán las modificaciones dictaron sin embargo, en el momento actual estos terrenos cumplen los requisitos materiales exigidos para su clasificación como suelo urbano.

Asimismo se concluye en la memoria que debe analizarse la ejecución de la sentencia de conformidad con el carácter reglado del suelo urbano según lo establecido en el artículo 12 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, aplicable a la presente modificación.

Artículo 12. Tendrán la condición de suelo urbano:

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

Por tanto se concluye en la memoria que los terrenos donde se celebró la exposición internacional de 2008 satisfacen actualmente los requisitos materiales requeridos al suelo urbano y el supuesto de hecho se encuadra dentro del apartado letra (c) del artículo 12 de la ley de urbanismo.

El suelo objeto de la modificación nº 100 del plan general, aún en la consideración de suelo urbanizable dictada por la sentencia de 21 de diciembre de 2012 referida al momento de la aprobación de las modificaciones 16 y 32, quedaría a la presente fecha, una vez desarrolladas la gestión, urbanización y edificación, como suelo urbano consolidado de conformidad con el artículo 12.c de la ley urbanística en desarrollo y ejecución del planeamiento.

En este sentido la modificación nº 100 reconoce en ejecución sentencia la condición de suelo urbanizable en el momento de origen (aprobación de las modificaciones 16 y 32) y la condición reglada de suelo urbano de conformidad el artículo 12 de la ley urbanística y con la situación del ámbito con la gestión, urbanización y edificaciones ejecutadas al momento actual.

El suelo se clasifica como urbano consolidado en virtud del artículo 12.c de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y la ordenación directamente incorporada mediante normativa y planos de ordenación del propio plan general modificado sin necesidad de tramitar nuevos instrumentos de planeamiento de desarrollo.

SÉPTIMO.- Por lo que se refiere al estudio de los efectos sobre el territorio, se indica en el citado apartado que al redactarse la modificación del Plan General para dar cobertura a las diversas resoluciones judiciales, carece por su propia naturaleza de nuevos efectos sobre el territorio ni sobre la estructura de la ciudad.

OCTAVO.- En relación a la modificación normativa introducida en la presente modificación se modifica el apartado 2.3 del art 4.2.5 de las normas urbanísticas del Plan General (Tomo XII). En cuanto a la calificación, la ordenación del área G-93/1 atribuyó a las parcelas de aprovechamiento terciario lucrativo la calificación de A2, grado 4º, de las Normas Urbanísticas del plan general para aquellos aspectos que no estuviesen expresamente determinados en otros apartados de la ficha del anejo IV correspondiente a esa área. Se aplicará el artículo 4.2.5, 2.3 excepto en lo relativo a la edificabilidad, alturas y condiciones de posición. La modificación nº 100 introduce estas particularidades dentro de las normas urbanísticas en la propia redacción del apartado 2.3 del artículo 4.2.5.

La redacción actual de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación es la siguiente:

“CAPÍTULO 4.2: ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A-2 A A-6)

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA O DE USO TERCIARIO

[...]

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 por ciento.

B) Alturas:

Libre, siempre que se satisfaga la normativa de distancias.

C) Índice de edificabilidad sobre parcela neta:

1,50 m²/m²

D) Posición:

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

- a) La separación mínima entre edificios situados en una misma parcela será igual a las dos quintas partes (0,4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.*
- b) La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:*
 - Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de al altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.*
 - Cuando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio más alto.*

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.

La redacción propuesta en la presente modificación es del siguiente tenor:

CAPÍTULO 4.2: ZONAS DE EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA (A-2 A A-6)

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: ZONA A-2. EDIFICACIÓN EN ORDENACIÓN ABIERTA SEMIINTENSIVA CON BLOQUES DE VIVIENDA COLECTIVA O DE USO TERCIARIO.

[...]

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 por ciento, 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.

D) Posición:

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

- a) *La separación mínima entre edificios situados en una misma parcelas será igual a las dos quintas partes (0,4) de la altura del más alto. Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2. El concepto de edificios separados se considera extendido a todos aquellos que sólo constituyan unidad constructiva en la planta baja o inferiores.*
- b) *La separación mínima entre los edificios situados en la parcela de que se trate y los edificios situados en otras parcelas, aunque entre ellas medie una calle, será, al menos, la siguiente:*
 - o *Cuando en la otra parcela se admita el uso de vivienda, dos terceras partes (0,67) de la altura del edificio terciario o, si es mayor, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio situado en la otra parcela.*

- *Cuando en la otra parcela no se admita el uso de vivienda, dos quintas partes (0,4) de la altura del edificio más alto.*

Se permite el escalonamiento de los volúmenes en altura del modo indicado en el párrafo 3º del artículo 4.2.2.

Para aplicar estas condiciones, los edificios exteriores al ámbito en el que se sitúe la edificación se considerarán con la altura que realmente tengan o, cuando el número de plantas admitido sea mayor, con la máxima que puedan tener de acuerdo con el planeamiento.”

NOVENO.- Por todo lo expuesto se concluye que procede informar favorablemente la modificación nº 100, que tiene por objeto dar respuesta a las resoluciones judiciales de las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en relación con las modificaciones aisladas del Plan General nº 16 y nº 32, así como la Sentencia dictada en relación a la clasificación de los suelos comprendidos en el “Triangulo de La Almozara”, equivalente a la parcela ZV(PU) 93.22, que debe ser clasificado como sistema general urbanizable.

En virtud de lo expuesto,

EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:

PRIMERO.- Informar favorablemente la Modificación aislada nº 100 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, relativa al recinto de la Exposición Internacional del 2008, según proyecto técnico redactado de oficio por la Dirección de Servicios de Planificación de Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza.

SEGUNDO.- Una vez que la presente Modificación sea aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zaragoza, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y, por analogía, 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños

municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, deberá remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran la referida modificación, debidamente autenticados y diligenciados por el Secretario de la Corporación, así como una copia en soporte informático, con el cumplimiento de la técnica de planeamiento. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano autonómico, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Zaragoza e interesados.

Y para que así conste y a los efectos oportunos se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza a 1 de octubre de 2013.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos