

---

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

---

# 185



GERENCIA DE URBANISMO

---

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL  
ABRIL DE 2021

THE UNIVERSITY OF CHICAGO  
LIBRARY

187

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **I. INTRODUCCIÓN**

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 21 de enero de 2021, el gerente de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda solicita al Área de Urbanismo y Equipamientos la redacción y tramitación de una modificación puntual del plan general con el objeto de adecuar el número de viviendas en distintas parcelas del patrimonio público de suelo, titularidad de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda para permitir destinarlas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social a precio asequible como las que posee la sociedad en otras áreas del suelo urbano consolidado.

En base a las actuales circunstancias socio-urbanísticas, resulta necesaria la disposición de un adecuado parque público de suelo para la promoción de vivienda protegida en terrenos de titularidad pública y en régimen de alquiler social. La solicitud se acompaña de un informe del área de Gestión Social y Alquileres de Zaragoza Vivienda donde se exponen las características tipológicas de las viviendas con una mayor demanda por los colectivos más desfavorecidos.

## II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

La modificación del plan general afecta a las siguientes quince parcelas:

- A - Ocho parcelas resultantes de la ordenación del Plan Especial F-57-8, área de intervención situada al sur del barrio de Valdefierro (parcelas a1, a2/1, a2/2, a4, a6, a7, c13 y c14).
- B - Una parcela del área de intervención G-10-5 correspondiente a los antiguos terrenos de la fábrica de Schindler (parcela d1) en el barrio de las Fuentes.
- C - Dos parcelas del área G-11-1 (parcelas c y d) en la calle Miguel Servet en el barrio de San José.
- D - Una parcela de la unidad de ejecución 1 del área G-50-1(parcela 2b1), área situada entre la avenida de Cataluña, el camino de Torrecillas y la calle Azucarera.
- E - Tres parcelas del área AC-34, terrenos correspondientes al antiguo centro penitenciario del barrio de Torrero (parcelas 1c1, 2c1 y 3c1).

Conforme a sus respectivos planeamientos de desarrollo, tienen las siguientes características:

### **▪ A- Parcelas resultantes Plan Especial F-57-8:**

#### **1. Parcela a1**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle de Andrómeda 8

Superficie: 836 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 2.834 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13,50 m)

Densidad: 24 viviendas protegidas

#### **2. Parcela a2/1**

Hojas del plano: H-16

Localización: Calle Piscis 2- Calle Aries 5- calle Centauro 2-4

Superficie: 777 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 2.310 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13,50 m)

Densidad: 20 viviendas protegidas

### **3. Parcela a2/2**

Hojas del plano: H-16

Localización: calle Piscis 2- calle Aries 5- calle Centauro 2-4

Superficie: 564 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.380 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+2 (10,50 m)

Densidad: 12 viviendas protegidas

### **4. Parcela a4**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle Júpiter 1- Calle Saturno 2

Superficie: 428 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.380 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13,50 m)

Densidad: 12 viviendas protegidas

### **5. Parcela a6**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle Argos 8

Superficie: 1.736 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 3.330 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+2 (10,50 m)

Densidad: 30 viviendas protegidas

### **6. Parcela a7**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle Argos 8

Superficie: 412 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.044 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+2 (10,50 m)

Densidad: 9 viviendas protegidas

### **7. Parcela c13**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle Mercurio 24-26

Superficie: 475 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.443 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13,50 m)

Densidad: 12 viviendas protegidas

### **8. Parcela c14**

Hoja del plano: H-16.

Localización: Calle Venus 2-4

Superficie: 530 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación entre medianeras agrupada en manzana cerrada

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.650 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+3 (13,50 m)

Densidad: 16 viviendas protegidas

La parcela cuenta con un estudio de detalle, aprobado con carácter definitivo el 4 de diciembre de 2.009, expediente 1.218.849/2.008, que tuvo como objeto la definición del volumen y ocupación máxima de la planta baja, accesos peatonal y rodado a las parcelas c14, c15 y c16, así como los usos en la banda posterior de la planta baja.

### **▪ B- Parcela resultante área de intervención G-10-5**

### **9. Parcela d1**

Hoja del plano: L-16.

Localización: Paseo Vicente Cazarra y Calles Pepa Cobos y Francisco Rodrigo

Superficie: 2.547 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación en manzana cerrada, remisión a zona A1 grado 2

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: Otros usos con edificabilidad mínima

Superficie edificable: máximo viviendas : 8.573 m<sup>2</sup>t.

mínimo otros usos: 953 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano

Altura: B+7 obligatoria al paseo y B+4 a calles

Densidad: 77 VPA

**▪ C- Parcelas resultantes área de intervención G-11-1**

**10. Parcela c**

Hoja del plano: L-16.

Localización: Calle Miguel Servet 202 esquina con Calle Principado de Morea

Superficie: 399,40 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada o agrupada en ordenación abierta. Remisión a zona A2

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del PGOU

Superficie edificable: 1.390 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano. Se admite retranqueo en el encuentro de las calles

Altura: B+6

Densidad: 11 VPA

**11. Parcela d**

Hoja del plano: L-16.

Localización: Calle Miguel Servet 216

Superficie: 734,83 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada o agrupada en ordenación abierta. Remisión a zona A2, con fachada alineada a la calle Miguel Servet.

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del PGOU

Superficie edificable: 2.780 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento según plano. Se admite retranqueo en el encuentro de las calles

Altura: B+6

Densidad: 24 VPA

**▪ D- Parcela resultante área de intervención G-50-1, unidad de ejecución a**

**12. Parcela 2b1**

Hoja del plano: L-14

Localización: Camino Torrecillas 18

Superficie: 581 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada o agrupada en ordenación abierta. Remisión a zona A2.

Uso: Principal: vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A1 grado 3 del PGOU

Superficie edificable: 1.558 m<sup>2</sup>t.

Ocupación: área de movimiento planta baja 377,55 m<sup>2</sup>t

Altura: B+5

Densidad: 17 VPA

**▪ E- Parcelas resultantes área AC-34- Centro Penitenciario " Antigua Cárcel De Torrero "**

**13. Parcela 1c1**

Hoja del plano: K-17

Localización: Calle Semblante Aragonés 2-4-6

Superficie: 930 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2.

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del PGOU

Superficie edificable: residencial : 3.541,40 m<sup>2</sup>t.

otros usos: 852,50 m<sup>2</sup>t.

Altura: B+4

Densidad: 32 VPA

**14. Parcela 2c1**

Hoja del plano: K-17

Localización: Calle Casa de Ganaderos 2-4-6

Superficie: 930 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2.

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del PGOU

Superficie edificable: residencial : 3.541,40 m<sup>2</sup>t.

otros usos: 852,50 m<sup>2</sup>t.

Altura: B+4

Densidad: 32 VPA

**15. Parcela 3c1**

Hoja del plano: K-17

Localización: Calle Manuel Villanueva 2-4-6

Superficie: 930 m<sup>2</sup>

Tipología: Edificación aislada lineal. Remisión a zona A2.

Uso: Principal:vivienda colectiva

Complementario: los de la zona A2 del PGOU

Superficie edificable: residencial : 3.541,40 m<sup>2</sup>t.

otros usos: 852,50 m<sup>2</sup>t.

Altura: B+4

Densidad: 32 VPA



### **III. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN**

En septiembre de 2020, la sociedad Zaragoza Vivienda solicita la redacción de una modificación del plan general con el objeto de modificar la densidad de viviendas en las citadas parcelas del patrimonio público de suelo, titularidad de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda con la finalidad de destinarlas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social a precio asequible.

La política urbanística y de vivienda desarrollada en España desde principios del siglo XX se ha caracterizado por el apoyo a la vivienda en propiedad generando un fuerte desequilibrio frente al régimen de tenencia en alquiler, muy reducido y de mala calidad en el sector privado y casi inexistente en el sector público con escasas viviendas públicas o sociales en este régimen de tenencia.

Las políticas de fomento de la vivienda han respondido más a criterios de política económica estimuladora de actividad que de política social por lo que tras la crisis económica existe por un lado un exceso de vivienda orientada al régimen en propiedad sin vender y por otro un acuciante problema de acceso a la vivienda por los colectivos más vulnerables.

Dentro de las viviendas en alquiler, se ha verificado una diferencia sustancial entre las pertenecientes a propietarios privados y las promovidas por políticas públicas en vivienda sobre suelos de su propiedad, que han de satisfacer el derecho al alojamiento de las capas más necesitadas de la sociedad, y que requieren tipos residenciales distintos de los habituales cuando no se verifican estas circunstancias.

Por otra parte, el destino de viviendas públicas al alquiler evita que personas que han accedido a viviendas en propiedad con ayudas públicas obtengan posteriormente ganancias con su venta y garantiza que el sector público disponga de manera permanente de un parque de viviendas propio para atender las necesidades de la población más desfavorecida.

Es por esto que en la actual coyuntura resulta necesaria la ampliación del parque de vivienda social en alquiler situada en terrenos de la administración pública como verdadera alternativa a la vivienda social, digna y accesible. La disposición de este mercado facilitará el acceso a una vivienda a los colectivos más desfavorecidos que no pueden acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades a un coste razonable.

Destacar igualmente que la disposición de las parcelas objeto de la solicitud en distintos barrios de la ciudad consolidada que acogen a gran parte de las rentas más bajas (Valdefierro, Las Fuentes, San José y Torrero) favorecerá la regeneración urbana y social de los mismos.

Con objeto de justificar la tipología y tamaño de las de las viviendas más demandadas, se acompaña la solicitud presentada por la sociedad municipal de informe de fecha 18 de enero de 2.021 del área de Gestión Social y Alquileres de Zaragoza Vivienda en el que se señala que las viviendas preferentemente demandadas son viviendas de dos dormitorios (43% de los solicitudes) seguidas por las viviendas de tres dormitorios (39%) y las viviendas de un dormitorio (14%), reduciéndose a un 5% la demanda de de viviendas de cuatro dormitorios.

De acuerdo a ese informe, no existe una correspondencia entre el tamaño de las viviendas demandadas y las viviendas que la sociedad municipal dispone produciéndose un claro desajuste entre las dos tipologías más solicitadas. Así, el 60% de las viviendas disponibles son vi-

viendas de tres dormitorios frente al 39 % demandado mientras que tan sólo el 20 % de las viviendas son viviendas de dos dormitorios pese a existir una demanda del 43%.

Por otro lado, existe equilibrio entre la oferta y la demanda en el caso de las viviendas de un dormitorio y un ligero desajuste en las viviendas de cuatro dormitorios, 2 % existente frente al 5% demandado.

En base a los parámetros de edificabilidad y densidad de las parcelas objeto de la modificación, la superficie media de las viviendas que de acuerdo a la actual calificación pueden materializarse varía entre los 91,64 m<sup>2</sup> y los 120,25 m<sup>2</sup>. En el área de intervención F/57/8, la superficie media de vivienda en la parcela a1 sería de 118,08 m<sup>2</sup> (2.834m<sup>2</sup>/24 viv), de 115,50 m<sup>2</sup> en la parcela a2/1 (2.310 m<sup>2</sup>/ 20 viv), de 115,00 m<sup>2</sup> en las parcelas a2/2 y a4 (1.380 m<sup>2</sup>/12 viv), de 111,00 m<sup>2</sup> en la parcela a6 (3.330m<sup>2</sup>/30 viv), de 116,00 m<sup>2</sup> en la parcela a7 (1.044 m<sup>2</sup>/ 9 viv), de 120,25 m<sup>2</sup> en la parcela c13 (1.443 m<sup>2</sup>/ 12 viv) y de 103,13 m<sup>2</sup> en la parcela a7 (1.650 m<sup>2</sup>/ 16 viv). -En el caso de la parcela d1 del área de intervención G-10-5, la superficie media de vivienda sería de 111,33 m<sup>2</sup> (8.573 m<sup>2</sup>//77viv), de 126,36 m<sup>2</sup> (1.390 m<sup>2</sup>/11 viv) y de 115,83 m<sup>2</sup> (2.780 m<sup>2</sup>/24 viv) en el caso de las parcelas c y d del área de intervención G-11-1, de 91,64 m<sup>2</sup> (1.588 m<sup>2</sup>/17 viv) en la parcela 2b1 del área de intervención G-50/1A y de 110,67 m<sup>2</sup> (3.541,4 m<sup>2</sup>/32 viv) en las tres parcelas procedentes del área de intervención AC-34

Esto es, la superficie media de las viviendas que en las parcelas pueden materializarse se corresponde con viviendas de tres y cuatro dormitorios lo que implicaría en caso de ejecutarse en su actual densidad, un aumento de la oferta de las tipologías que ya tienen cubierta su demanda.

Así las cosas, resulta procedente permitir que en las parcelas de titularidad pública señaladas , y en tanto se destinen a viviendas asequibles a los colectivos a los que se dirige la política de alquileres públicos, se desarrollen programas que superen la limitación de la densidad establecida por el planeamiento, con el objeto de alcanzar un equilibrio entre la ofertado y lo solicitado puesto que si bien es cierto que las viviendas de tres dormitorios y cuatro dormitorios pueden dar respuesta a las necesidades de los solicitantes de viviendas menores, un mayor número de viviendas dará cobertura a mayor número de personas.

Por otro lado, se solicita que no resulte obligatoria la construcción y dotación de estacionamiento en estas parcelas. En relación a esto señalar que ya el artículo 2.4.10 relativo a la reducción de la dotación derivada de las características del edificio prevé reducir o eximir de la dotación de estacionamientos, previo informe de los servicios competentes, cuando se trate de edificios de tipología inadecuada. En las parcelas de titularidad pública en las que se ejecuten promociones de vivienda protegida en régimen de alquiler social la dotación puede resultar innecesaria e inviable al responder a una tipología inadecuada por lo que deberá valorarse su reducción o exención.

## IV. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 185

Desde un punto de vista urbanístico, la provisión de vivienda social implica la necesidad de reservar suelo suficiente para la promoción de este tipo de vivienda protegida.

Con objeto de otorgar una adecuada calificación a las parcelas objeto de la modificación, se modifica el artículo 2.6.4,1 de las normas urbanísticas. (Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo) anadiéndose una nueva calificación adjetiva  $\Theta/12$ , aplicable a parcelas de propiedad pública destinadas a viviendas de protección pública en régimen de alquiler asequible.

La asignación de esta calificación adjetiva implicará la posibilidad de construir mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfaga el resto de condiciones establecidas por el planeamiento y demás normativa vigente, sin que en ningún caso pueda darse lugar a infraviviendas que no se adecúen a la definición de vivienda y el programa mínimo contenidos en los artículos 2.7.3 y 2.3.16 de las normas del plan general que requiere con carácter general una superficie útil mínima superior a los 37 m<sup>2</sup>, así como a la ley de arrendamientos urbanos.

Con respecto a las viviendas que resulten de la transformación de los locales comerciales de la edificación existente en las parcelas 1c1, 2c1 y 3c1 del área AC-34- Centro Penitenciario " Antigua Cárcel De Torrero " darán cumplimiento al artículo 2.3.24 de las normas del plan general que señala que cuando se transformen al uso residencial uno o más locales contiguos cuya superficie total no supere los 140 m<sup>2</sup>, no se admitirá ninguna nueva vivienda con una superficie útil inferior a 45 m<sup>2</sup>, y cuando se superen los 140 m<sup>2</sup>, la superficie útil mínima por vivienda será de 55 m<sup>2</sup>;

### CALIFICACIÓN DE LAS PARCELAS

Como consecuencia de la modificación, las parcelas mantienen los parámetros urbanísticos relativos a aprovechamiento, ocupación y altura máxima añadiéndoseles la calificación adjetiva superpuesta  $\Theta/12$ , aplicable a parcelas de propiedad pública destinadas a viviendas de protección pública en régimen de alquiler en las que podrá superarse la limitación de densidad para adaptar la promoción a los programas que la administración titular considere más adecuados a los problemas sociales que se pretendan resolver a la demanda en función del régimen de tenencia establecido.

### INEXIGENCIA DE NUEVAS DOTACIONES POR CAUSA DE LA MODIFICACIÓN 185

De acuerdo con el destino de las parcelas antes y después de la modificación, se entiende que no se trata de una actuación de dotación, puesto que no se produce un aumento del aprovechamiento objetivo de las parcelas.

Por otro lado, si bien se produce un aumento del número de viviendas derivado de la densidad, la titularidad pública de los inmuebles y el carácter rotatorio y temporal derivado de la adjudicación en régimen de alquiler hace que este uso se aproxime conceptualmente a la definición de equipamiento de asistencia y bienestar social con independencia de que se promueva sobre suelos calificados urbanísticamente de uso residencial.

En este sentido, las propias normas del plan general posibilitan la ejecución en parcelas de

equipamiento de uso social de pisos tutelados y protegidos, sin limitación de densidad, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

En base a esto se entienden no procedentes las compensaciones determinadas por el artículo 86 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. En el caso de la cesión del 10% del aumento de aprovechamiento, esto sería así por ser el Ayuntamiento de Zaragoza tanto el beneficiario como el destinatario de la cesión.

## **V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la modificación propuesta sobre el territorio, consistentes esencialmente en una mayor precisión en las normas de compatibilidad de los usos entre sí, con la que se pretende que en parcelas de propiedad pública destinadas a viviendas de protección pública en régimen de alquiler pueda superarse la limitación de densidad para adaptar la promoción a los programas que la administración titular considere más adecuados a los problemas sociales que se pretendan resolver a la demanda en función del régimen de tenencia establecido.

Por ese motivo, de la modificación 185 no resultará una transformación profunda en la ordenación de la ciudad, sino sólo una disposición más completa de los usos admitidos en el suelo urbano.

## **VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD**

El contenido de la modificación 185 no altera la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, 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.

En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

## VII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 185

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera el contenido del artículo 2.6.4 de las normas urbanísticas del plan general, tal y como que se ha indicado en el apartado IV de esta memoria.

Se reproduce a título informativo el contenido de este artículo en el estado vigente en abril de 2021, y el contenido que ahora se proyecta. En la redacción proyectada, se resalta en cursiva, negrita y color azul la calificación adjetiva añadida.

Se modifican también los siguientes planos de ordenación del plan general:

- Plano de calificación y regulación: hojas H16, H17, L14, L16 y K17.

Se reproducen a título informativo las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 así como la modificación que ahora se proyecta.

En los planos se consideran las referencias, en letra y número, resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al sistema de referencia ETRS-1989.

Debido a la naturaleza de la modificación, no es preciso incluir la ficha del anejo V de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA)

Zaragoza, a 5 de abril de 2021

El arquitecto director de servicios  
de Planificación y Diseño Urbano

  
**Ramón Betrán Abadía.**

La arquitecta jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

  
**Susana Domínguez Herranz.**

La letrada jefe del Departamento de  
Ordenación y Gestión Urbanística,

  
**Edurne Herce Urzáiz.**



---

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

**ESTADO ACTUAL**

---

[...]

## **CAPÍTULO 2.6**

### **RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS**

#### **SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ**

[...]

##### **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 (  $\Theta$  ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- $\Theta/1$ : Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m<sup>2</sup> útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- $\Theta/2$ : No se admite el uso de vivienda.
- $\Theta/3$ : Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- $\Theta/4$ : Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- $\Theta/5$ : Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- $\Theta/6$ : Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- $\Theta/7$ : Viviendas de protección pública
- $\Theta/8$ : Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco ( $\Theta/8^*$ ) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- $\Theta/9$ : Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- $\Theta/10$ : No se admite el uso de residencia comunitaria.
- $\Theta/11$ : Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.

[...]



**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

**ESTADO PROYECTADO**

---

[...]

## CAPÍTULO 2.6

### RÉGIMEN GENERAL DE LOS USOS

#### SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

[...]

##### 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 ( - ) y un número de identificación, de acuerdo con la siguiente leyenda:

- Θ/1: Se destinarán a usos culturales, al menos, 1.530 m<sup>2</sup> útiles, situados en las plantas primera y segunda.
- Θ/2: No se admite el uso de vivienda.
- Θ/3: Se mantendrá la planta baja diáfana sujeta a servidumbre de uso público.
- Θ/4: Se admite exclusivamente el uso hotelero.
- Θ/5: Se admiten exclusivamente los usos de oficinas, hostelería y otros servicios vinculados al polígono.
- Θ/6: Prohibida la industria tradicional de fabricación.
- Θ /7: Viviendas de protección pública
- Θ/8: Incluye todos los grupos de equipamiento contemplados por el apartado segundo del artículo 8.2.8 de las normas urbanísticas (deportivo; enseñanza; sanidad y salud; asistencia y bienestar social; cultural; religioso y espectáculos). Cuando esta signatura venga completada con un asterisco (Q/8\*) a estos usos se añadirá el de residencia comunitaria previsto en el artículo 2.7.4.
- Θ/9: Admitidas exclusivamente las actividades de almacenamiento agrícola, conservación, envasado y similares, sin venta directa al público.
- Θ/10: No se admite el uso de residencia comunitaria.
- Θ/11: Parcela con aprovechamiento lucrativo perteneciente a una administración pública, en la que podrá transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio.
- Θ/12: *Parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social, en las que se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad siempre que satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable. En caso de ser necesario, podrá modificarse la distribución entre la superficie edificable residencial y la de otros usos*

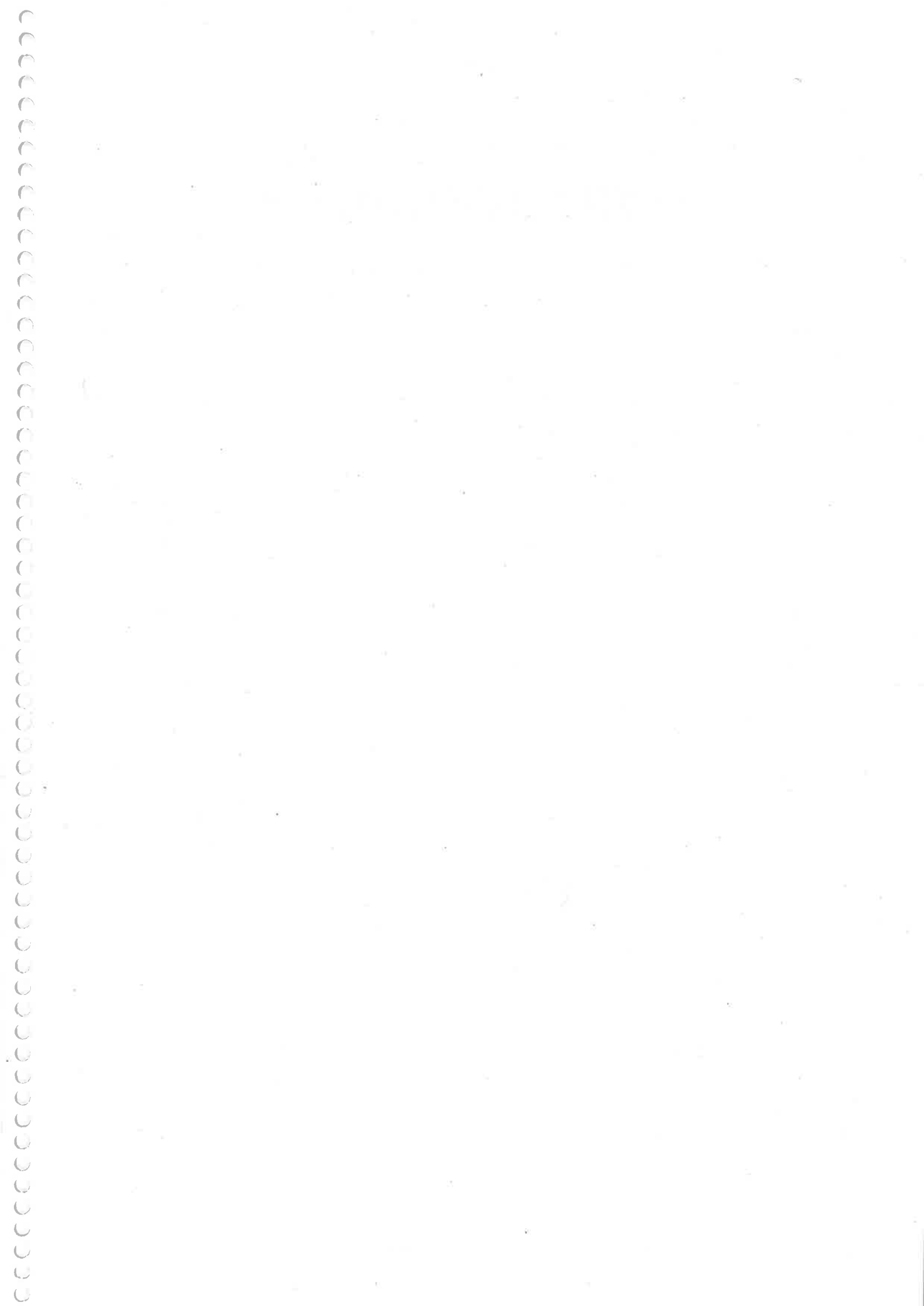
**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

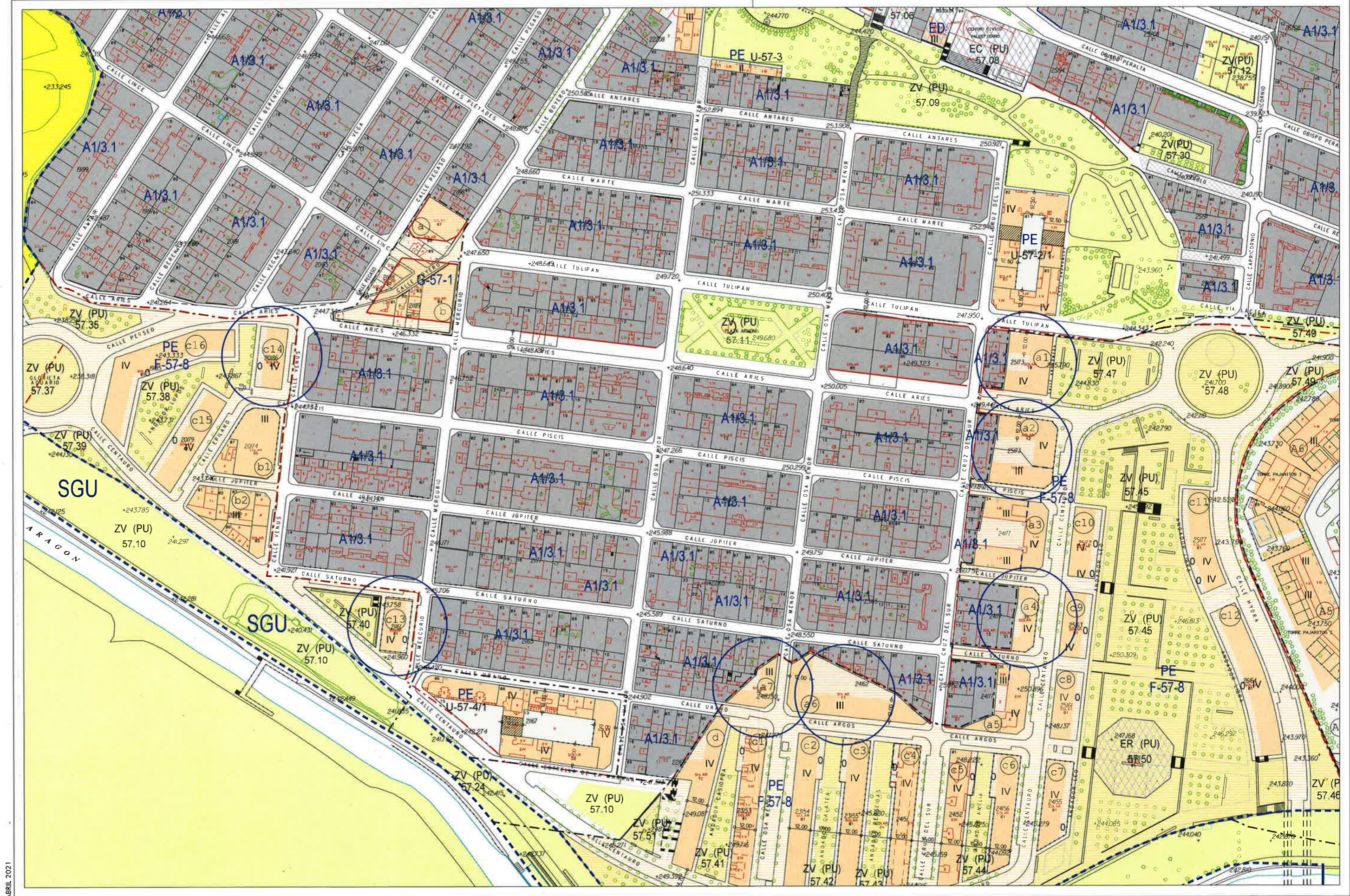
---

# **PLANOS DE ORDENACIÓN**

---

**ESTADO ACTUAL**





ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1/1*	B*	E	
A2/1*	C 1	H 1	
A3/1*	C 2	H 2	
A4/1*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6/1*	D 2	AC	Área de Convenio
( * Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado
SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

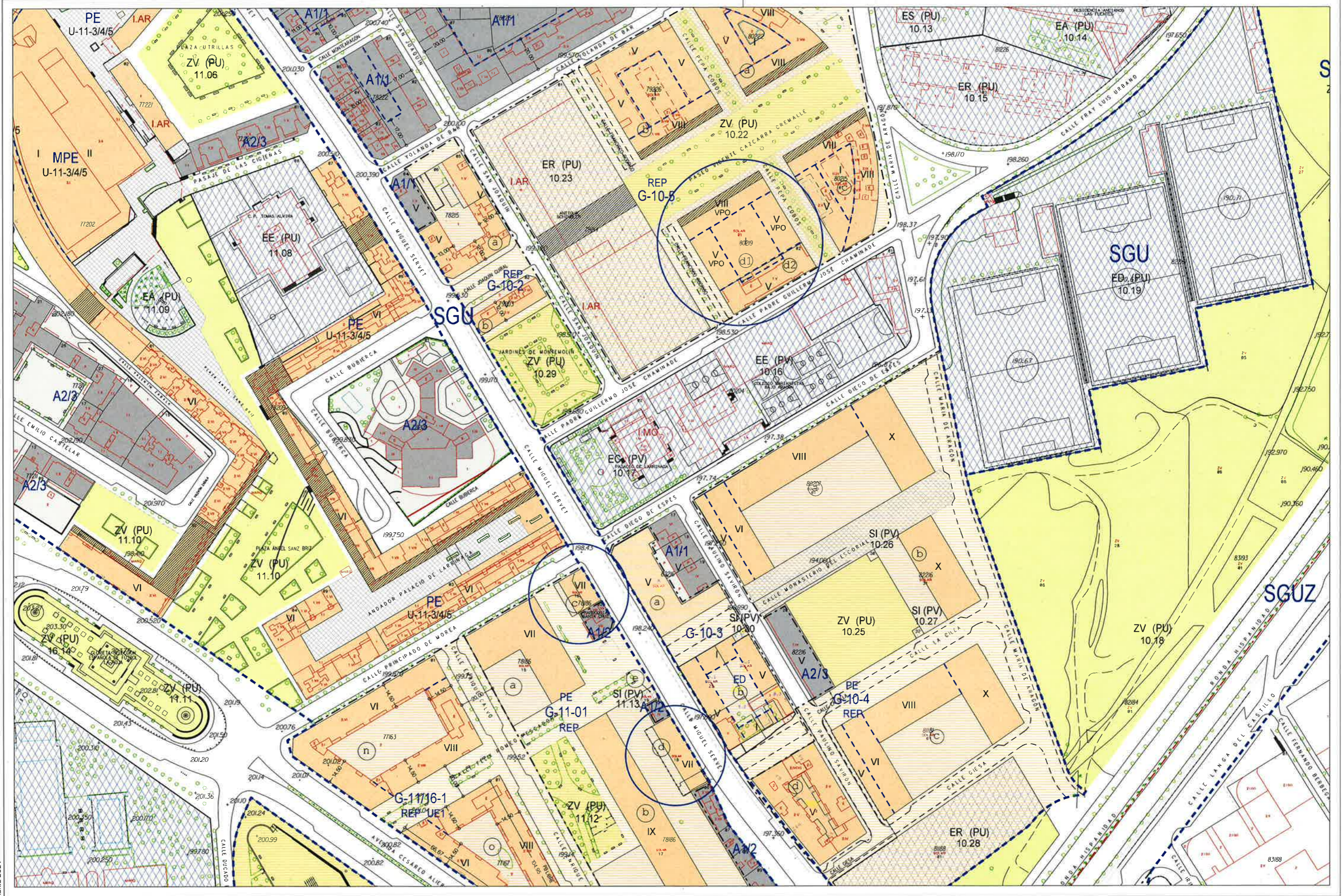
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (*)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (*)	Sectorial y Complementaria
(*) Categoría	

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planeamiento Recogido
Limite de área
Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
Nueva alineación
Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
G 15	H 15	I 15
G 16	H 16	I 16
G 17	H 17	I 17

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 1-4  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**  
 0 25 50 75 m  
 ESCALA 1/2.000



ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1*	B *	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D 2	AC	Área de Convenio
(* Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado
SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (**)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria
(** Categoría)	

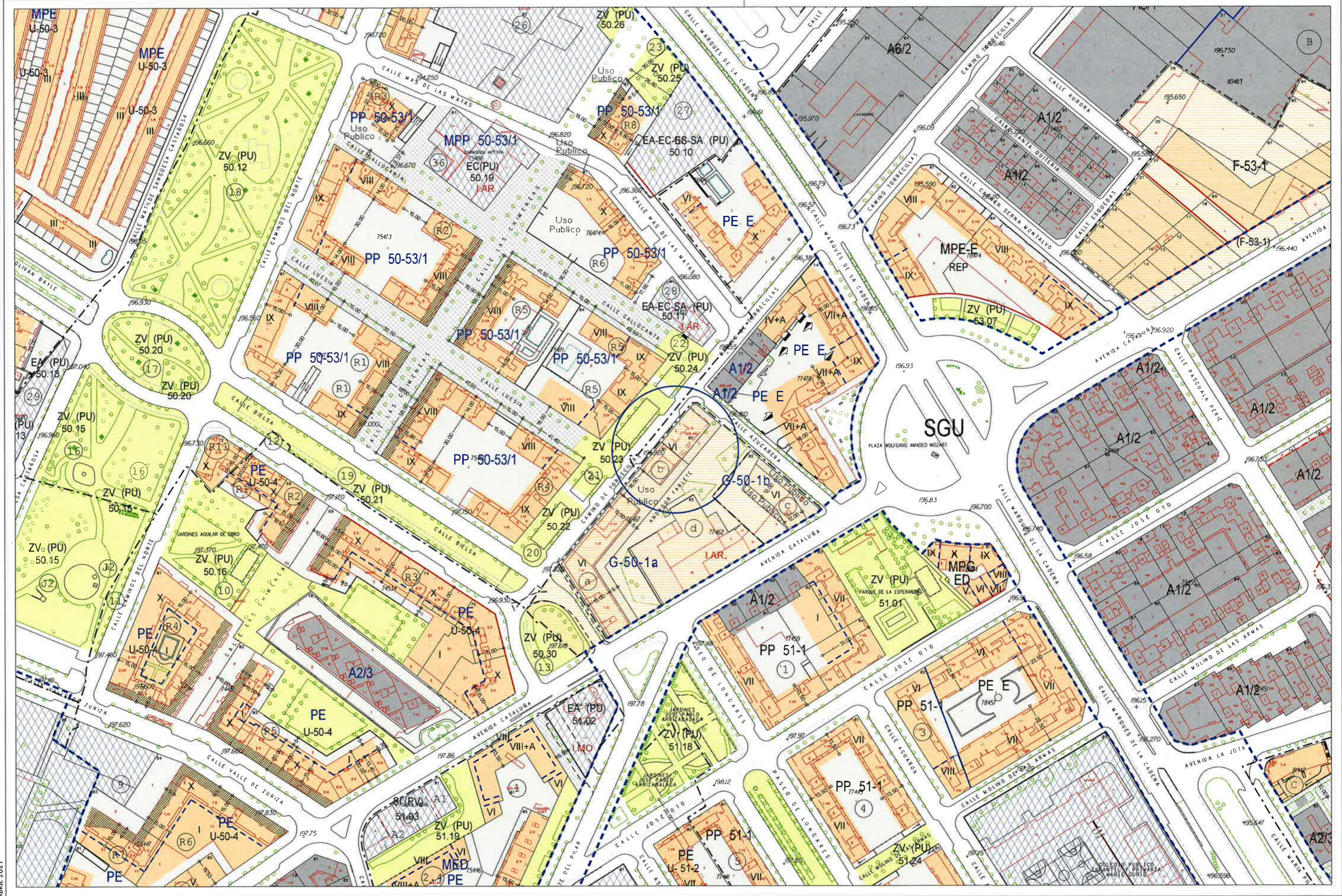
GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Orange box	Planeamiento Recogido
Blue dashed line	Límite de área
Green box	Zona verde
Grey box	Equipamientos y Servicios
Red box	Parcela edificable
Red line	Nueva alineación
White box	Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN			
K 15	L 15		
K 16	L 16		
K 17	L 17	M 17	

ESCALA 1/2.000

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 2-4  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**  
 0 25 50 75 m



ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1/2	B *	E	
A2/2	C 1	H 1	
A3/2	C 2	H 2	
A4/2	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6/2	D 2	AC	Área de Convenio

(\* Grado)

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

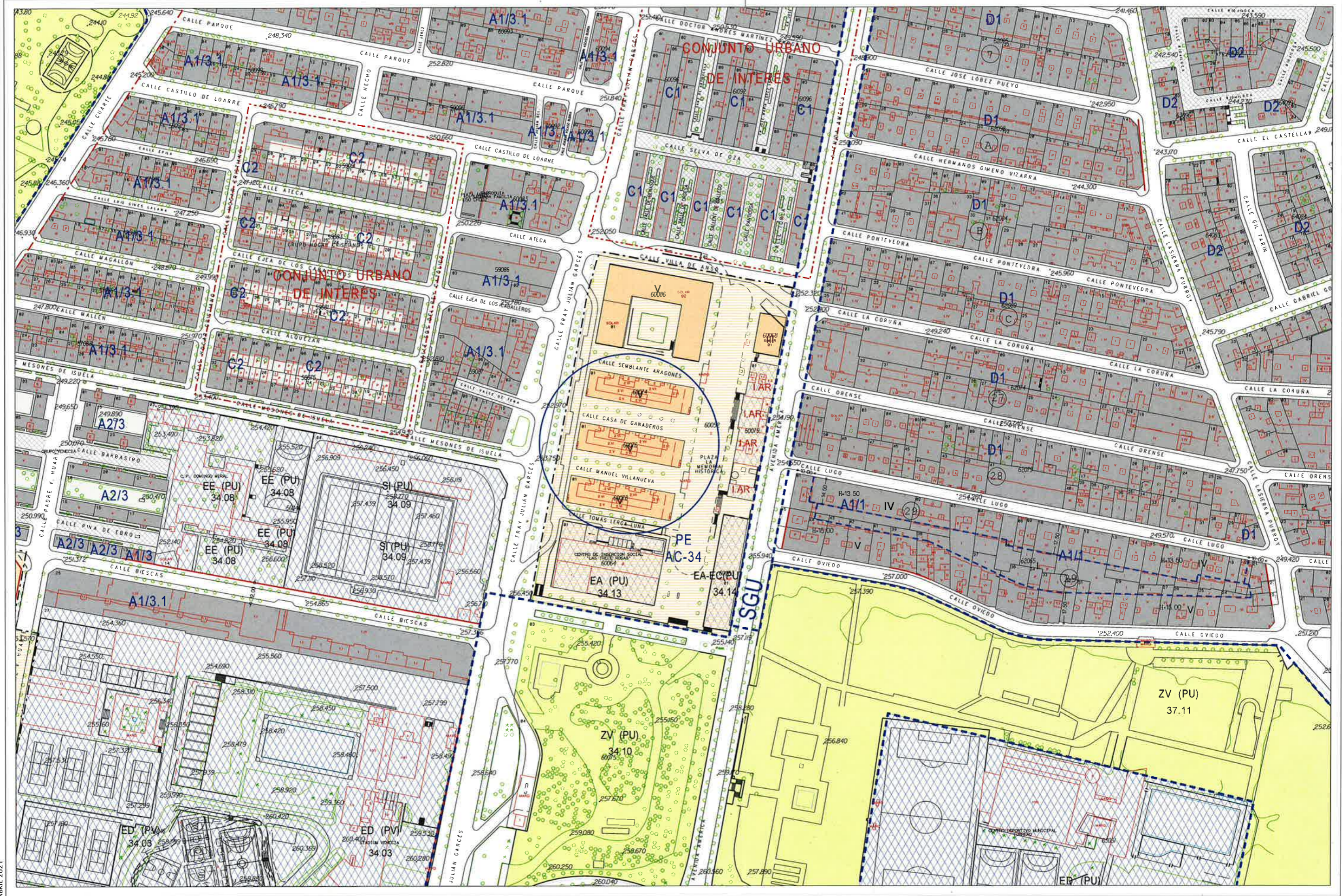
Planeamiento Recogido
--- Limite de área
— Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
— Nueva alineación
Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
K 13	L 13	M 13
K 14	L 14	M 14
K 15	L 15	

ESCALA 1/2.000

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 3-4  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**

0 25 50 75 m



ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1*	B *	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D 2	AC	Área de Convenio

(\* Grado)

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria

(\*\* Categoría)

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planeamiento Recogido
--- Limite de área
Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
Nueva alineación
Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
J16	K16	L16
J17	K17	L17
J18	K18	L18

ESCALA 1/2.000

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 4-4  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**

0 25 50 75 m



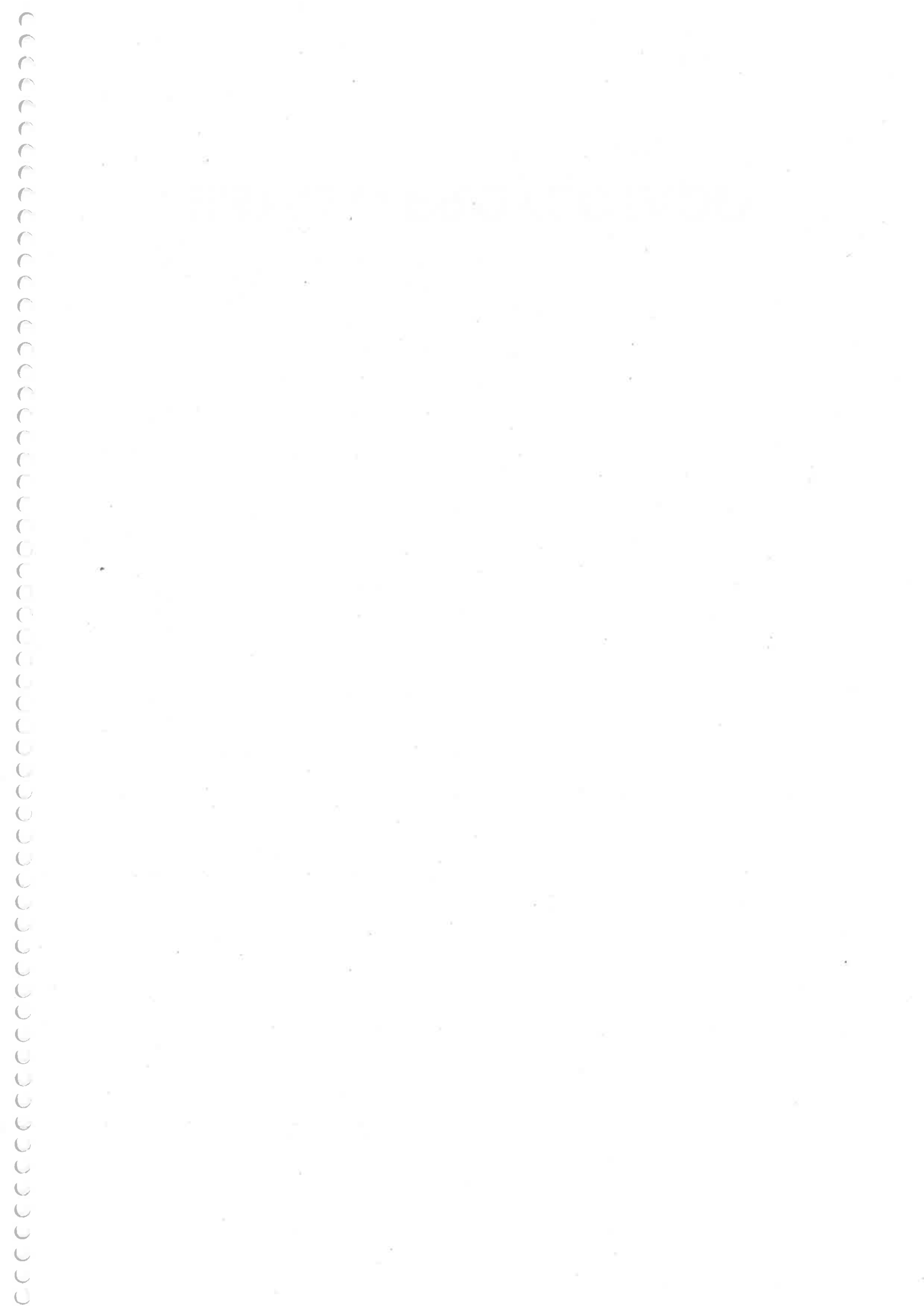
MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 185 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

---

# PLANOS DE ORDENACIÓN

---

**ESTADO PROYECTADO**





ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
A1*	B*	E
A2*	C 1	H 1
A3*	C 2	H 2
A4*	D 1	F, G, K Área de Intervención
A6*	D 2	AC Área de Convenio
(* Grado)		

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (*)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (*)	Sectorial y Complementaria
(** Categoría)	

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

	Planeamiento Recogido
	Límite de área
	Zona verde
	Equipamientos y Servicios
	Parcela edificable
	Nueva alineación
	Espacio libre privado

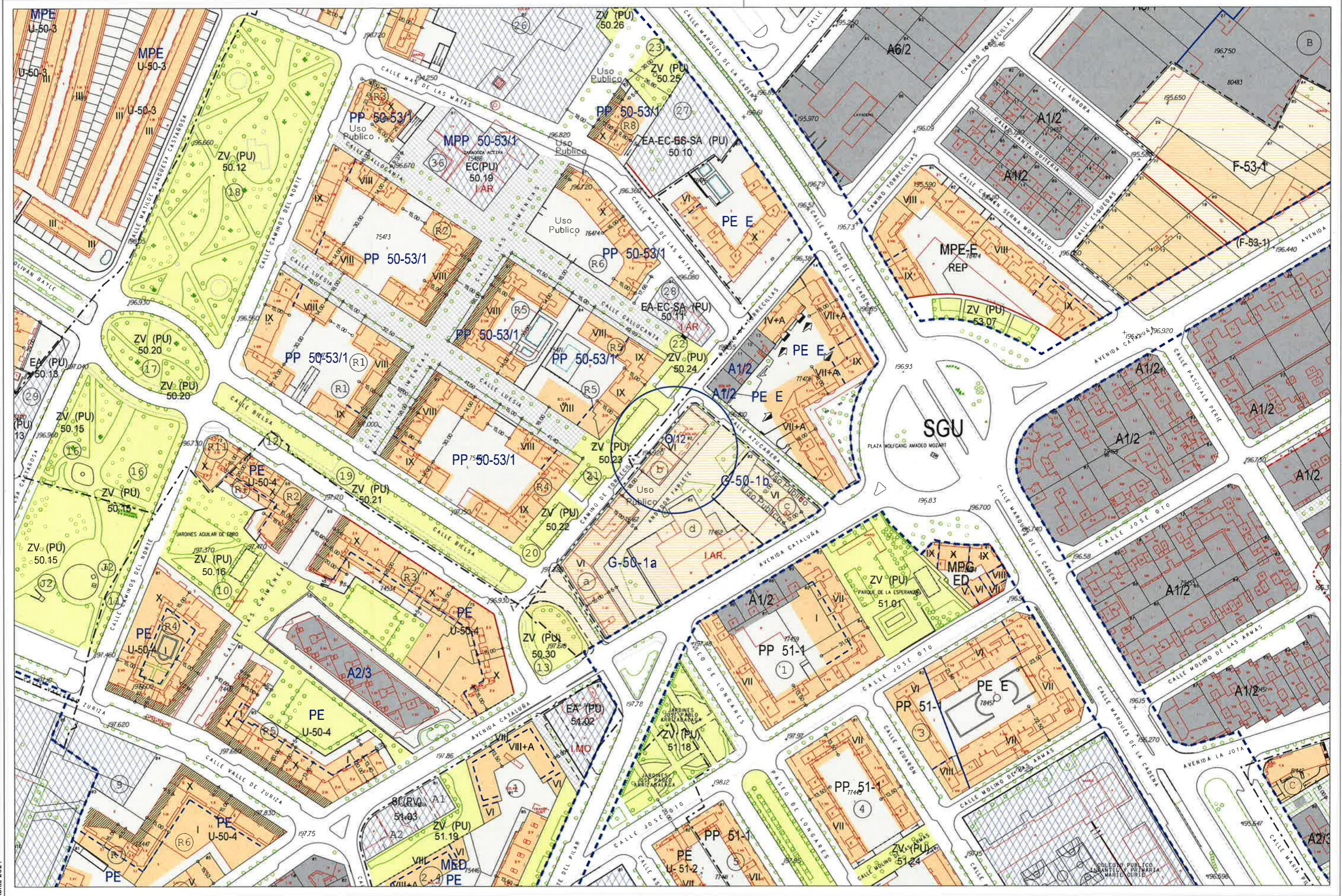
ESQUEMA DE SITUACIÓN		
G 15	H 15	I 15
G 16	H 16	I 16
G 17	H 17	I 17

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 1-4  
**NUEVA ORDENACIÓN**

0 25 50 75 m

ESCALA 1/2.000





ABRIL 2021



SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
A1*	B *	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D 2	AC	Área de Convenio
(* Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (**)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria
(** Categoría)	

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

	Planeamiento Recogido
	Límite de área
	Zona verde
	Equipamientos y Servicios
	Parcela edificable
	Nueva alineación
	Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
K 13	L 13	M 13
K 14	L 14	M 14
K 15	L 15	

ESCALA 1/2.000

**MODIFICACIÓN AISLADA 185**  
 PLANO 3-4  
**NUEVA ORDENACIÓN**  
 0 25 50 75 m

