



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

CONDICIONES DE USO EN LA ZONA H DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

18

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACION AISLADA

Expediente 88.897/2025



MODIFICACIÓN AISLADA TR24/18 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, y su tercer y último texto refundido es 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 noviembre de 2025, el gerente de Urbanismo solicitó a los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística la elaboración de una modificación normativa para armonizar la regulación de los usos y la edificación en los grados 1 y 2 de la zona H con la que se dio a los grados 1 y 2 de la zona A6 en la modificación aislada 163 del plan general, aprobada en 2022, y, además, el estudio de una regulación que diera un carácter general a la admisión de ciertos usos comerciales complementarios de los que hasta ahora contempla el plan general en la zona H2 del suelo urbano no consolidado, semejantes a los que, de manera singular, se establecieron en Puerto Venecia (SUZ88/3.1) y en la antigua factoría de Pikolín (F61/5). Indica el gerente en su escrito que la solución que se dio en su momento a estos dos ámbitos podría extenderse en adelante, mediante la tramitación de un plan especial en el que se evaluará cada situación concreta, a otros que tuvieran características semejantes, con las procedentes limitaciones de extensión del ámbito afectado y de la estructura de la propiedad, y siempre que se garantizara el mantenimiento de las industrias en funcionamiento preexistentes dentro del término municipal y la asunción por el promotor de todos los costes consiguientes, ya fueran de urbanización, de conservación o de refuerzo del transporte público necesario.

Han redactado 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.

II. NORMATIVA VIGENTE Y PRECEDENTES

II.1. EL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA

La revisión del plan general de Zaragoza de 2001 reguló las áreas de suelo urbano no consolidado con edificación destinada a usos productivos (zona H) en el capítulo 5.4 de las normas urbanísticas.

La zona H está integrada por sectores cuya ordenación detallada viene contenida en el propio plan general (planos de calificación y regulación del suelo y tabla del anejo IV a las normas urbanísticas), con una regulación que establece reservas de dotaciones y condiciones de edificación referidas a la parcela neta. Se refiere a áreas que, frecuentemente, ya están edificadas en muy buena parte, pero cuya urbanización es tan deficiente que las parcelas no pueden considerarse solares; por tanto, precisan un proyecto de urbanización que defina las obras a ejecutar por los propietarios del suelo y un proyecto de reparcelación que reparta entre ellos las cargas correspondientes y defina las propiedades públicas y privadas determinadas por el plan.

Las áreas H proceden en general de suelos industriales creados por actuaciones aisladas que no completaron su urbanización o sus cesiones y que han permanecido hasta hoy con servicios provisionales y con mallas viarias incompletas. Dándoles esa calificación, la revisión del plan general intentó subsanar la mala ordenación y la infradotación que arrastra desde sus orígenes buena parte del suelo industrial del término municipal (exceptuados los polígonos de promoción pública del polo de desarrollo —Malpica y Cogullada— y los sectores urbanizados después de 1986), que no sólo provocan problemas funcionales de consideración en el conjunto de la ciudad, sino que amenazan las propias expectativas de supervivencia de las empresas que lo ocupan, especialmente en tiempos de aguda competitividad y elevados requisitos tecnológicos como los que se iniciaron con la integración europea.

Las ordenaciones establecidas en los planos de la revisión del plan general pretendieron adaptarse en la medida de lo posible a las situaciones preexistentes, a fin de conjugar la consecución de la mayor calidad urbanística posible en los polígonos con la menor afección posible sobre industrias en funcionamiento. En todo caso, se previó que, si se viera más adelante que la ordenación de alguna de estas áreas era mejorable, se podría replantear con un plan especial de desarrollo.

Actualmente, el plan general califica 89 áreas como H1 o H2, con una superficie total de 3.944.251'86 m² y una superficie media de 44.317'44 m². Aunque la mayoría de ellas están ocupadas total o parcialmente y su urbanización es deficiente, 24 años después de la revisión sólo seis áreas tienen proyecto de reparcelación aprobado, con una superficie conjunta de 46 hectáreas. Quedan, pues, sin desarrollar, 83 áreas y 348 hectáreas, el 88'34% del suelo así calificado. Tan bajo índice de ejecución, si se compara con las zonas F y G, se debe, en primer lugar, a la competencia de polígonos industriales de nueva creación que tienen una gran extensión y están mejor diseñados y dotados (Empresarium, PLAZA...); como se indicó en la modificación aislada 163 del plan general, las áreas calificadas como H tienen graves dificultades para competir con esos sectores de reciente urbanización, y es frecuente que empresas con expectativas se trasladen a ellos, buscando parcelas de gran tamaño, mejores accesos e infraestructu-

ras, no ya buenas, sino simplemente aceptables o incluso existentes. En segundo lugar, la adecuación de las áreas H tropieza con dificultades de gestión por causa de las preexistencias y de la fragmentación de la propiedad del suelo entre propietarios con intereses muy distintos. Y, en tercer lugar, ha contribuido al estancamiento de las zonas H la misma posibilidad, contemplada por la ley de urbanismo de Aragón y el plan general de Zaragoza, de obtener licencias urbanísticas y de actividad, e incluso de construir edificios de nueva planta y poner en marcha nuevas industrias antes de la reparcelación y la urbanización del suelo; esta arma de doble filo posibilita que parte significativa del tejido productivo y del empleo se mantenga e incluso progrese, pero también disuade a las empresas de un gasto que pueden considerar innecesario o superfluo.

Dentro de la zona H se distinguen dos grados: en el grado 1, sólo se permiten hasta ahora los usos industriales tradicionales, de fabricación y almacenaje (con sus limitadas compatibilidades); en el grado 2, se permite implantar determinados usos no industriales, pertenecientes al sector terciario: comercial, de oficinas, hotelero o recreativo. En el caso del uso comercial, la revisión restringió el tipo de implantaciones a aquellos establecimientos de gran superficie que no tienen cabida entremezclados con el suelo urbano residencial, considerado como el lugar más adecuado para el comercio urbano; para ello no sólo se impusieron condiciones al tamaño de los establecimientos (que si no se destinan a la venta al por mayor deben tener más de 2.000 m² de superficie construida), sino que se limitó el tipo de mercancías en venta, restringidas a las que pueden situarse fuera de las áreas residenciales sin riesgo para la deseada mixtura de actividades en el espacio urbano (muebles, vehículos, semillas, pequeños animales...) Para promover este tipo de actividades productivas no industriales, por otra parte, se exige la aprobación previa de un plan especial que abarque una superficie mínima de 15.000 m², con dos intenciones básicas: por una parte, garantizar que en los polígonos industriales no se produce una mezcla anárquica y disfuncional de naves industriales con usos terciarios, sino que éstos se ordenan en subpolígonos con una cierta entidad y autonomía; por otra parte, se quiere que el Ayuntamiento, gracias al margen de discrecionalidad asociado a la formación de los instrumentos de planeamiento, tenga capacidad para controlar eventuales procesos de terciarización periurbana, bien limitándolos, bien evitando que el comercio de una zona residencial se traslade a una inmediata productiva, etc.

II.2. LA MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 163 DEL PLAN GENERAL

El 28 de julio de 2022 se aprobó definitivamente la modificación aislada 163 del plan general de Zaragoza (exp. 38325/2022), que modificó los artículos 4.2.16, 4.2.17 y 4.2.18 de las normas del plan general para adecuar los usos admitidos en la zona A6 del suelo urbano consolidado, correspondiente a ámbitos de edificación destinada a usos industriales, a la realidad actual de estas actividades, ya muy distinta de la que motivó su regulación en el plan general de 1986, trasladada sin apenas cambios a la revisión de 2001.

A los usos tradicionales de industria y almacenamiento admitidos en 2001 se añadieron diversas actividades sujetas a procesos tecnológicos y formas de abastecimiento de materias primas y de distribución de la producción que no tienen cabida en las zonas

residenciales pero pueden beneficiarse con su cercanía. Se suponía que esto facilitaría la transformación de polígonos industriales en declive en zonas aptas para actividades productivas de mayor valor añadido, favoreciendo mezclas complejas de usos que incluyeran servicios comunes y fomentaran la formación, la investigación y el desarrollo de nuevas iniciativas.

El artículo 4.2.17 de las normas del plan admitió dentro del uso dominante en la zona A6 actividades productivas propias del medio urbano que se vinculen a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento o distribución de bienes materiales, así como a la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de las técnicas que se empleen. A título indicativo, se consideran incluidas en estos conceptos las industrias de fabricación y de servicios, los talleres de reparación y mantenimiento y las instalaciones de almacenamiento y distribución que se venían considerando en exclusiva hasta 2022, y, además, los centros de investigación y diseño tecnológico, la gestión de bases de datos, el desarrollo de programas y prestación de servicios informáticos, los laboratorios, las actividades de edición y publicación, la producción y emisión de programas musicales y audiovisuales, la producción artesanal, los oficios artísticos, la gestión cultural, las centrales de la Inspección Técnica de Vehículos y las cocinas para la elaboración de comidas con destino a restaurantes o viviendas.

Se ampliaron también los usos compatibles admitidos, tanto en su condición de complementarios como de alternativos. La regulación de 2001 contemplaba los edificios destinados a la venta mayorista o, si tuvieran más de 2.000 m², a exposiciones con venta minorista de materiales de construcción, maquinaria, vehículos, accesorios y piezas de recambio, y combustibles; las oficinas, equipamientos y servicios que guardaran una relación justificada con el uso dominante de cada parcela, y las viviendas de guardas, vigilantes y empleados que debieran estar permanentemente presentes en las fábricas o parques de actividades (a razón de una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie). La modificación 163 permitió en toda la zona A6 que, si la actividad comercial no fuera alternativa sino complementaria del uso productivo dominante en la parcela, las exposiciones comerciales se acompañaran de la venta mayorista o minorista con las mismas condiciones que cuando el uso fuera alternativo.

Se admitieron como usos complementarios del productivo dominante en cada parcela las oficinas y los equipamientos y servicios que mantuvieran una relación justificada con él y no tuvieran carácter residencial. Como usos alternativos al dominante en la zona, se permitieron, en primer lugar, ciertos usos terciarios y de equipamientos y servicios sin carácter residencial y vinculados a la actividad productiva del polígono (no sólo de la parcela, como hasta entonces), siempre que estuvieran proporcionados con su magnitud; éste era el caso de cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y «eventos», y otros servicios similares. La modificación 163 pretendió facilitar la implantación de estas actividades, hasta entonces prohibidas, pero evitando que en un polígono industrial se asentaran servicios destinados a la ciudad en general, que provocaran desplazamientos innecesarios e invasión del espacio interior con usuarios ajenos a su uso principal. Por ese motivo, se requirió que el interesado aportara en la solicitud de licencia la delimitación del área servida por la

actividad que promoviera, indicando las instalaciones existentes con funciones análogas y razonando la proporción con las necesidades de las empresas comprendidas en el área. El Ayuntamiento podría denegar la autorización cuando considerara motivadamente que, por sí misma o acumulada con otras existentes, la actividad propuesta superaría las necesidades del ámbito donde fuera a situarse. Se advirtió expresamente que, con carácter general, e independientemente de lo regulado en las zonas de borde, no se admitirían locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, «pubs», clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario fuera disconforme con el de funcionamiento de las empresas del polígono.

Además, se admitieron como usos alternativos al dominante en cada polígono otras actividades que no estuvieran vinculadas necesariamente con su actividad productiva interna, por lo que su autorización no exigiría justificar su proporcionalidad. Entre ellas, se indicaron los centros de negocios y actividades empresariales, los servicios de consultoría para empresas, las oficinas bancarias y de compañías de seguros, las agencias de transporte, los centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción, los centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona, los locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y otros equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno.

La intención del plan era sustituir una regulación de usos ya anticuada por otra que, lejos de mantener el monocultivo de un tipo de actividad productiva, permitiera la mayor variedad dentro de su compatibilidad mutua y con el entorno, minorando al mismo tiempo los efectos urbanos de la división funcional del suelo.

La ampliación de las posibilidades de uso se acompañó con la ampliación de las condiciones de edificación, a fin de adecuarlas a los nuevos tipos admitidos, que en varios casos requerían construcciones muy distintas de la clásica nave industrial propia de procesos manufactureros. Se posibilitó edificar, así, construcciones más concentradas y de cierta altura, incluso divididas en régimen de propiedad horizontal cuando se destinaran a pequeñas empresas con los requisitos espaciales de las oficinas o a pequeños talleres susceptibles de agruparse en edificios complejos.

En la zona A6/1 (Cogullada, Malpica y otros polígonos ordenados mediante planes) se mantuvo como tipo de edificación dominante la nave industrial con un bloque de oficinas y exposición antepuesto, pero, en atención a las muy distintas necesidades volumétricas de algunos de los usos añadidos, se contempló también la construcción de edificios íntegramente divididos en plantas. La novedad más destacada fue la admisión de edificios que albergaran más de una empresa, con una superficie construida dedicada a cada una no inferior a 175 m². Dada la diversidad de actividades y necesidades que podrían concentrarse en estos edificios, se requirió, como desde 1986 se exigía también en las naves-nido, la tramitación de un estudio de detalle que especificara los usos de los departamentos proyectados, de manera que en el futuro no pudiera darse licencia de actividad para otros distintos; por supuesto, debería justificarse la compatibilidad de esos usos y la adecuada dotación de estacionamientos y de plazas de carga y descarga. En la licencia urbanística de los edificios multiempresariales debería constar la obligación para su titular de solicitar expresamente ante el Registro de la Propiedad la

inscripción de los usos admitidos en virtud del estudio de detalle aprobado, así como la incompatibilidad con todo uso residencial.

A la regulación de la altura máxima, hasta entonces de 10'50 m en naves y de 3 plantas en edificios representativos antepuestos, se le añadió la posibilidad de construir edificios íntegramente divididos en plantas, con un máximo de 3 y una altura máxima de cornisa de 13 m.

En cuanto a la superficie edificable, se especificó que se excluiría del cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático, siempre que no fueran transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

A todo lo anterior se añadieron tres apartados que regularon las características de los cerramientos de las parcelas, ciertas condiciones formales y la dotación de sistemas de ahorro energético y reutilización de residuos.

En la zona A6/2 (manzanas industriales formadas mediante actuaciones independientes y sin planeamiento específico ni un patrón fijo), se establecieron también normas de edificación acordes con los nuevos usos admitidos, aunque con una redacción más abierta.

Desde 2022 hasta ahora, las condiciones de uso y edificación vigentes en la zona A6 del suelo urbano consolidado no se han trasladado a la H del no consolidado, a pesar de tratarse de situaciones funcional y urbanísticamente muy semejantes. En consecuencia, en esta zona se mantiene una regulación que no es excesivo calificar de anacrónica, puesto que sólo incluye en el concepto de uso dominante la industria tradicional de fabricación o de servicios, los talleres y las instalaciones de almacenamiento y distribución; las oficinas y la exposición comercial se admiten si no conllevan venta minorista y son complementarias del uso principal en su propia parcela.

II.3. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUZ88/3.1 Y EL PLAN ESPECIAL DEL SECTOR F61/5 (ANTES H61/5)

Además de los grupos 1 y 2 citados, en el grado 2 de la zona H pueden admitirse usos de los grupos llamados 3 y 4, regulados también en el artículo 5.4.3 de las normas del plan general y ausentes en la zona A6. El grupo 3 comprende usos comerciales, tanto de venta mayorista como minorista; en estos últimos se requiere que se trate de establecimientos especializados de más de 2.000 m² y que se dediquen a alguna de las siguientes actividades:

- muebles en general y equipamiento del hogar;
- mobiliario y equipamiento de oficina;
- aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos;
- artículos de deportes;
- armas y artículos de pirotecnia, y
- semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

En el grupo 4 se incluyen otros usos terciarios distintos de la industria, el almacenaje y el comercio regulados en los tres grupos anteriores, entre los que se señalan las

oficinas de servicios —no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación—, los locales de reunión o de negocios, los servicios personales, la hostelería, el ocio y otros análogos. Se admite además como uso compatible el hotelero.

Tras la aprobación del plan parcial del sector 88/3.1 del suelo urbanizable no delimitado (Puerto Venecia) y de su modificación aislada número 2, aprobada el 25 de enero de 2008, se tramitaron el plan especial del área H61/5 (Torre Outlet), aprobado el 24 de octubre de 2016 y posteriormente declarado nulo por los tribunales, y el plan especial del área F61/5 que lo sustituyó, aprobado el 30 de abril de 2020 e igualmente anulado, aunque actualmente sólo en primera instancia. Tanto en el sector 88/3.1 como en el H61/5 y el F61/5, el Ayuntamiento pleno entendió adecuada la implantación de usos que no se atenían literalmente a los contemplados por el plan general en los grupos 3 y 4, pero que consideró análogos y, en consecuencia, admisibles.

Las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 19 de febrero de 2019, correspondiente al recurso contencioso-administrativo 344/2016, y de 19 de marzo de 2019, correspondiente al recurso 352/2016, declararon nulo de pleno derecho el plan especial del área H61/5 por la causa última y definitiva de que las normas del plan general no establecían de un modo claro que el uso dominante en la zona H fuera el productivo (que, además del industrial, incluye los usos comerciales, de oficinas y terciarios recreativos), lo que, por ciertas razones que se detallaban, llevaba a entender como tal el industrial. Siendo así, en todas las áreas de intervención calificadas como H2 debería destinarse a ese uso al menos el 50% de la superficie edificable.

Aunque la sentencia sólo basó la nulidad en la discrepancia con respecto al uso dominante, productivo o industrial, se refirió también a los «otros usos comerciales» que el plan especial denominaba, siguiendo el ejemplo del plan parcial aprobado en el sector urbanizable SUZ88/3-1, 8 («equipamiento personal»), 9 («imagen, sonido e informática») y 10 («juguetes»). En la tramitación del expediente se había abordado esta cuestión, considerando las normas y la memoria expositiva del plan general. La sentencia indicaba en su fundamento jurídico noveno que un plan especial no puede incluir usos distintos de los previstos en los grupos 3 y 4, pero reconducía inmediatamente la posible discusión acerca de los tipos de uso que el plan especial llamaba 8, 9 y 10 a la conversión *«en dominante de lo que está previsto en el plan [general] sólo como admisible, de modo que el sector o zona deja de ser de uso productivo mixto»*. Añadía que el sector H61/5 no era comparable con el SUZ88/3.1, porque, aunque el artículo 7.3.3,3 del plan general determinaba que, en el acto de delimitación de los sectores de suelo urbanizable con uso productivo o mixto, *«se establecerán los usos que haya que ordenar el plan parcial, de acuerdo con los grupos contemplados por el artículo 5.4.3 de estas normas para el suelo urbano no consolidado»*, en el anejo VI de las normas se decía que en el área SUZ88/3 se permiten *«usos deportivos y de ocio organizado»*.

De acuerdo con lo sugerido por los fundamentos de derecho octavo y décimo de la sentencia de 19 de febrero de 2019, el Ayuntamiento pleno acordó el 25 de marzo de 2019 instar al Gobierno de Zaragoza *«a realizar los trámites oportunos para iniciar expediente de modificación del plan general de ordenación urbana al efecto de incorporar los usos previstos para el área H61/5 en el plan especial objeto de recurso»*. Como

consecuencia, se tramitaron y aprobaron las modificaciones aisladas 171 y 172 del plan general.

La modificación 172, redactada de oficio por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano y aprobada definitivamente el 30 de enero de 2020 (exp. 1156375/2019), corrigió la redacción de los artículos 5.4.1, 5.4.2, 5.4.4 y 5.4.5 de las normas para aclarar su propósito de admitir que los planes especiales en zona H2 pudieran ordenar los usos de los grupos 3 y 4 indicados en el artículo 5.4.3, con las limitaciones que señala el plan y entendiendo como uso dominante el productivo, concepto más amplio que el de industrial.

La modificación 172 no tuvo efectos en el ámbito de la antigua H61/5, puesto que Iberebro instó la modificación aislada 171 para transformarlo en F61/5, aprobada definitivamente el 20 de diciembre de 2019 (exp. 731870/2019). En la casilla «Tipología de la edificación en ordenación abierta: Usos» de la ficha de ordenación integrada en el anejo IV de las normas del plan, se detallaron los siguientes usos admitidos: 1. Materiales de construcción, maquinaria y bricolaje. 2. Automoción y motor. 3. Muebles en general y equipamientos del hogar. 4. Deportes y artículos asociados. 5. Locales de negocios y servicios personales. 6. Hostelería. 7. Ocio, esparcimiento y espectáculos. 8. Equipamiento personal. 9. Imagen, sonido e informática, y 10. Juguetes. Los tres últimos grupos correspondían a usos comerciales que el artículo 5.4.3 de las normas del plan general no mencionaba entre los admitidos en la zona H2, pero que ya figuraban en el anterior plan especial y que podían parangonarse a otros autorizados en el sector urbanizable SUZ88/3.1 (Puerto Venecia).

Esta modificación 171 del plan general, que transformó la zona H61/5 en F61/5, y el plan especial que posteriormente la ordenó fueron objeto de los recursos contencioso-administrativos PO 68/2020 y PO 180/2020 y dieron lugar a sendos procedimientos judiciales ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, que falló el 28 de febrero de 2025 y el 21 de abril de 2025. La primera sentencia declaró nula la modificación aislada 171, que transformó el área H61/5 en la F61/5, y la segunda anuló el plan especial aprobado en esta nueva área F61/5. Ninguna de las dos sentencias es todavía firme, por haber interpuesto recurso de casación autonómico y estatal tanto el Ayuntamiento de Zaragoza como Iberebro, S.A.

En los pronunciamientos judiciales relativos a estos terrenos se afirmó que no procede introducir en el planeamiento de desarrollo regulaciones que se separen del criterio general del plan general de ordenación urbana, salvo aquéllas que, debidamente motivadas en su memoria y habilitadas en sus normas urbanísticas, puedan basarse en circunstancias objetivas de carácter general y de interés público que así lo aconsejen.

Este criterio jurisprudencial de no introducir dispensas singulares (a las que, en definitiva, se equiparó la transformación de la zona H en F) ha de relacionarse ahora con la conveniencia, indicada en el escrito de inicio del expediente que ha remitido el Gerente de Urbanismo, de actualizar la regulación de la zona H para asimilar los usos que se admiten directamente en ella a los que se admiten en la zona A6 desde que se aprobó la modificación 163 del plan general, y contemplar que, en ciertas circunstancias, dichos usos puedan ser más amplios que los previstos con carácter general en los grupos 3 y 4 de dicha zona H. De conformidad con el escrito citado, 24 años después de aprobarse la revisión del plan general y vista la evolución del tejido industrial de la ciu-

dad, conviene ampliar puntualmente los usos en aquellas áreas H en que el traslado de industrias preexistentes deje suelos vacantes donde convenga instalar usos no previstos con carácter general en todas las zonas H, siempre que concurren las condiciones adecuadas (propiedad única, superficie suficiente, buenas condiciones de acceso, ausencia de costes para el Ayuntamiento, etc.) En estos casos, se entiende que la implantación de usos añadidos a los que hasta ahora se han admitido con carácter general en la zona H podría contribuir al mantenimiento de empresas ya implantadas dentro del término municipal de Zaragoza, pero en otra ubicación más conveniente, circunstancia que puede considerarse al valorar su oportunidad, por resultar acorde con el interés público el mantenimiento de esas actividades y de los correspondientes puestos de trabajo.

III. CONTENIDO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN TR24/18

La modificación TR24/18 se propone básicamente dos fines, relacionados con el régimen de usos en la zona H del suelo urbano no consolidado calificado por el plan general. El primero se refiere a los grupos 1 y 2, admitidos tanto en el grado 1 como en el 2 de dicha zona y susceptibles, en ciertos casos y con ciertas condiciones, de autorización previa a la efectiva urbanización de cada área; como complemento indispensable de la nueva regulación de usos en los grupos 1 y 2, se modifican las condiciones de edificación en los dos grados de la zona H, adecuándolas a las actividades admitidas que no tendrían acomodo en las naves industriales convencionales que hasta ahora se permitían con carácter exclusivo. En segundo lugar, esta modificación define un nuevo grupo 5, admitido solamente en determinadas áreas del grado 2 y que, al igual que los usos de los grupos 3 y 4, sólo podrá autorizarse cuando estén reparceladas y urbanizadas, y no mediante autorizaciones puntuales de edificación previa a la urbanización.

III.1. NUEVA REGULACIÓN DE LOS USOS DE LOS GRUPOS 1 Y 2

Como se ha visto en el apartado II.2, la modificación 163 del plan general actualizó las condiciones de uso y edificación en los dos grados de la zona A6, correspondiente a los polígonos industriales que el plan general califica como suelo urbano consolidado. La modificación TR24/18 actualiza de un modo muy semejante la regulación de los dos grados de la zona H, correspondiente al suelo urbano no consolidado.

Dado que se trata de situaciones objetivas muy parecidas, no parece preciso justificar aquí las determinaciones que se introducen, que tienden también a permitir que en las áreas H se instalen actividades de carácter productivo o de almacenaje y distribución, y sus usos complementarios y alternativos, acordes con las características actuales del sector productivo secundario.

Solamente merece ahora un nuevo comentario el acomodo de esa normativa a las peculiaridades del suelo urbano no consolidado. En el momento actual debe tenerse en cuenta que la mayoría de las zonas H siguen sin reparcelar ni urbanizar, y que previamente a estos procesos sólo cabe autorizar aquellas obras y actividades que tengan carácter industrial y no dificulten, de uno u otro modo, la futura y necesaria ejecución de las previsiones del plan general. Dicho de otro modo, es preciso concretar para qué usos, de los incluidos en los grupos 1 y 2 por el artículo 5.4.3, se puede obtener la autorización especial para la ejecución de construcciones previamente a la urbanización contemplada por el artículo 2.1.3 de las normas, y qué usos podrán implantarse sólo cuando el sector esté reparcelado y urbanizado (claro está que con la posibilidad de edificación y urbanización simultáneas contemplada por la ley de urbanismo). La nueva norma especifica que, de todos los usos admitidos, sólo podrán acogerse a ese procedimiento las actividades industriales de fabricación o servicios, talleres, almacenamiento y distribución incluidas en el grupo 1, junto con los usos complementarios del principal de la parcela; podrá otorgarse también a edificios completos destinados a la venta mayorista de artículos pertenecientes al grupo 2. De esta manera, la voluntad de promover alguno de los usos que ahora se añaden a la zona impulsará el cumplimiento de las

obligaciones de cesión y urbanización, en lugar de contribuir todavía más a perpetuar las insatisfactorias condiciones actuales.

III.2. NUEVO GRUPO DE USO 5

En el apartado II.3 se trató de los usos que la modificación 2 del plan parcial del sector 88/3.1 y el plan especial del área F61/5 (antes H61/5) añadieron a los que contemplan las normas del plan general en los grupos 3 y 4 en la zona H/2, y se vio también que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 28 de febrero de 2025 indicó la necesidad de incluir dicha previsión en el articulado general de las normas urbanísticas y que el escrito del gerente de Urbanismo de 17 de noviembre de 2025 pidió que se estudiara esta posibilidad.

Como consecuencia de todo ello, en la modificación TR24/18 se reforma el artículo 5.4.3 de las normas del plan general, sobre condiciones de uso en la zona H, añadiendo a los grupos 3 y 4, admitidos sólo en el grado 2 de dicha zona, un nuevo grupo 5 que incluye edificios comerciales con más de 1.000 m² de superficie construida, dedicados a los sectores del equipamiento personal, imagen, sonido e informática, y juguetes.

Es importante señalar aquí la diferencia entre el «equipamiento personal» considerado en este grupo 5 y los «servicios personales» que desde 2001 se contemplan dentro del grupo de uso 4. Los segundos, como su nombre indica, corresponden a la prestación de determinados servicios y se identifican con el epígrafe fiscal IAE 97 («servicios personales»), que los define como actividades que proporcionan *«asistencia y soluciones en tareas cotidianas para la comodidad y bienestar de los clientes»*, entre las que se encuentran las lavanderías, tintorerías, peluquerías, institutos de belleza, saunas, servicios fotográficos, servicios de fotocopias, agencias de prestación de servicios domésticos, servicios de enmarcación y otros servicios semejantes, pero no la venta de cualesquiera mercancías. De hecho, la redacción que dio la revisión del plan general al artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas contempla actividades comerciales en los grupos de uso 2 y 3, pero en el grupo 4 están ausentes.

Por el contrario, el «equipamiento personal» contemplado en los planes especiales desarrollados en el ámbito de la antigua factoría de Pikolín sí se refería a una actividad comercial, que correspondía a la división 6 del IAE y no a la 9, y, con el precedente de Puerto Venecia, se identificó con la venta minorista de textiles, complementos, menaje, instrumentos y aparatos de música, ciertas artesanías, productos fuera de temporada o de saldo, venta directa de fabricante y otras mercancías semejantes.

El nuevo grupo de uso requiere modificar también los artículos 2.1.14 y 5.4.5 de las normas del plan general. En el primero, sólo se introduce su consideración entre los que se asocian a un aprovechamiento subjetivo del 90% del objetivo, y no del 100%, que en la zona H corresponde exclusivamente a los grupos 1 y 2.

En el artículo 5.4.5, se detallan las condiciones para la implantación de usos del grupo 5 en la zona H2. En primer lugar, se pide un plan especial, al igual que los que se utilizarían para implantar usos únicamente de los grupos 3 y 4. A continuación, se detallan las condiciones específicas de este plan especial, que son distintas por el hecho

de que los polígonos resultantes tendrán un carácter relacionado más íntimamente con el tejido residencial de la ciudad y los requisitos de un área comercial visitada por los ciudadanos y necesitada de un ambiente adecuado para ellos.

Por este motivo, en lugar de 15.000 m² se requiere que el ámbito del plan especial tenga 50.000 y que, además, corresponda a un área H2 completa que pertenezca a un solo propietario; con estas condiciones se garantizará la coherencia interna del conjunto y que las actividades comerciales no se entremezclen con usos industriales o actividades que pudieran deteriorar el ambiente del polígono, garantizando además que, si es el caso, la actuación responda a la necesidad de traslado de una empresa concreta, pero no sea nunca el resultado de la presión del sector comercial sobre actividades industriales con menor valor añadido, con el resultado del desplazamiento o la clausura de éstas.

Se requiere también que el plan especial no contemple la implantación de actividades de fabricación, talleres de reparación y mantenimiento, y locales de almacenamiento y distribución propios de los polígonos industriales tradicionales, que, además de unas condiciones ambientales insatisfactorias podrían producir riesgos relacionados con la circulación de camiones, la carga y descarga de mercancías, etc.

La nueva norma también atiende a las condiciones ambientales de los ámbitos donde se promuevan actividades del grupo 5 al exigir que el plan especial reserve al menos un 30% de la superficie de su ámbito para zonas verdes, espacios libres y viales públicos, que se conectarán adecuadamente con las zonas verdes y vías exteriores y, en particular, con las redes de itinerarios para viandantes siempre que ello sea posible. Señalará, así mismo, condiciones de diseño que privilegien la circulación a pie y la estancia de los compradores, cumpliendo los requisitos expresados por las secciones primera y segunda del capítulo 8.2 de las normas del plan general.

Por otra parte, los usos del grupo 5, cuya naturaleza los vincula más a la ciudadanía y a las áreas donde reside, se limitan a áreas H2 situadas en el interior de la circunvalación Z40 o en un tramo de una carretera de acceso a la ciudad que también comprenda suelo urbano de uso dominante residencial situado a menos de 100 m de un punto de acceso al sector ordenado.

La norma determina también que, cuando haya una empresa en funcionamiento en el área H2 en que se promueva un plan especial que prevea la implantación de usos del grupo 5, se exigirá su restitución dentro del propio término municipal y con un volumen de actividad y empleo semejantes o superiores. De esta manera, la posibilidad contemplada por la modificación TR24/18 podrá servir para promover la mejora o la ampliación de industrias existentes que no pueden seguir operando adecuadamente en su posición actual, siempre que eso no suponga perjuicio para la actividad económica en el municipio ni para los trabajadores. La importancia de este fin, que no ha de desligarse de la necesidad de reacomodar los requisitos actuales de la industria y la ordenación del suelo productivo, explica que el grupo 5 pueda aplicarse, en las condiciones señaladas, en las áreas H2 del de suelo urbano consolidado, y aun dentro de éstas en las que están más próximas a la ciudad, pero no se modifique el anejo VI de las normas para admitirlo en áreas de suelo urbanizable de uso productivo.

Por último, se exige que el promotor del plan especial no sólo asuma la urbanización del ámbito y su adecuada conexión con las infraestructuras y servicios generales, como requiere la legislación urbanística en todos los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, sino también la futura conservación de la urbanización, por medio una entidad urbanística de conservación, y todos los costes de refuerzo del transporte público que pudieran ser necesarios.

Como ya se advierte a propósito de los planes especiales que ordenen actividades de los grupos 3 y 4, se añade que el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de los planes que incluyan el grupo 5 si entiende que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, pueden producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial. Para fundamentar la decisión municipal, el plan especial incluirá un estudio de impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal, semejante al que se exige desde 2001 para los planes que ordenan usos de los grupos 3 y 4.

Para terminar este apartado, conviene advertir que la modificación TR24/18 establece una nueva regulación general de la zona H, pero no interviene en la calificación y condiciones particulares de ninguna de las áreas con esta calificación. Esto supone que tampoco lo hace en la F61/5 (antigua H61/5) resultante de la modificación 171 del plan general que declaró nula, en sentencia que todavía no es firme, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón. Se pretende así no interferir en el procedimiento judicial en curso e independizar la normativa que se propone de su resultado final.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN TR24/18 SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN

La modificación TR24/18 tiene por fin fundamental adaptar la regulación de la zona H del suelo urbano no consolidado a los requisitos actuales de la actividad productiva en la ciudad de Zaragoza.

Por una parte, dentro de los grupos de uso 1 y 2 se admiten actividades productivas acordes con la estructura del sector secundario en el año 2025, que van más allá de la industria manufacturera tradicional y el almacenaje, y necesitan edificios que ya no son las naves industriales con cuerpo frontal de oficinas y exposición que admitieron, con carácter exclusivo, las revisiones del plan general de 1986 y 2001. De esta manera, la modificación contribuirá a la progresiva actualización productiva y a la mejora de unos polígonos creados con la controvertida figura de las actuaciones aisladas contemplada por los planes generales de 1959 y 1968, y carentes hoy, frecuentemente, de las condiciones mínimas requeridas por los usos a que se destinan.

Por otra parte, la modificación permitirá dar un carácter general, pero controlado, a la posibilidad de ampliar los usos admitidos en la zona H2 con un nuevo grupo 5, como se hizo en su momento en el sector de suelo urbanizable SUZ88/3.1 y en el área F61/5 (antes H61/5), estableciendo condiciones objetivas que impidan que esos nuevos usos distorsionen el modelo de ocupación del suelo del plan general de Zaragoza.

En consecuencia, se espera que la modificación TR24/18 facilite el mejor desarrollo de las previsiones del plan general en las áreas de suelo urbano no consolidado de uso productivo, ya se trate de polígonos industriales propiamente dichos o de ámbitos destinados a otros usos de naturaleza terciaria. Se espera, así, que tenga un efecto favorable sobre el territorio, al sumarse a la anterior modificación 163 del plan general para facilitar que esté en uso toda la superficie productiva incluida en el suelo urbano del término municipal de Zaragoza, se supere la degradación de los sectores más antiguos y se distribuya el conjunto de la actividad de forma óptima para ella y para la ciudad.

Por lo demás, la modificación TR24/18 no supone la calificación de nuevos suelos con aprovechamiento urbanístico lucrativo, por lo que no implica nuevas necesidades de dotaciones públicas.

Por último, puede señalarse que, en razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/18 no puede tener consecuencias favorables ni desfavorables sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún «impacto de género».

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 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, 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 TR24/18 modifica la normativa relativa al desarrollo de las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado que calificó como H la revisión del plan general aprobada en 2001, sin alterar el destino productivo básico del suelo ni su superficie, sus aprovechamientos ni sus cargas. Tampoco afecta a la calificación de los sistemas generales. Como se ha visto en los apartados anteriores de esta memoria, su propósito es adecuar los usos admitidos en esta zona a los que se regularon en 2022 para la zona A6 del suelo urbano consolidado y permitir la ampliación de los usos genéricamente admitidos en la zona H2 en supuestos en que concurren determinadas circunstancias objetivas, siempre mediante la tramitación de un plan especial sometido al criterio de oportunidad de la Corporación, un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización.

La modificación de la regulación que se proyecta no supondrá un aumento de los aprovechamientos, edificabilidades o densidades residenciales contemplados por el plan general en el estado vigente hasta ahora. En consecuencia, no se distorsiona la ordenación estructural general del municipio, y tampoco se afecta a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio expuestas 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 texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

Por tanto, la modificación TR24/18 puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en la ley de urbanismo para las modificaciones de esta naturaleza, con la consiguiente atribución de 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.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/18 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Normas urbanísticas (texto articulado): modificación de los artículos 2.1.14, 5.4.3, 5.4.4 y 5.5.5. En el estado proyectado, se resaltan en negrita y cursiva los pasajes corregidos o añadidos.

Debido al contenido de la modificación, que no afecta a ninguno de los datos que se recogen en ella, no es preciso incluir la ficha del anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 4 de diciembre 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 INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

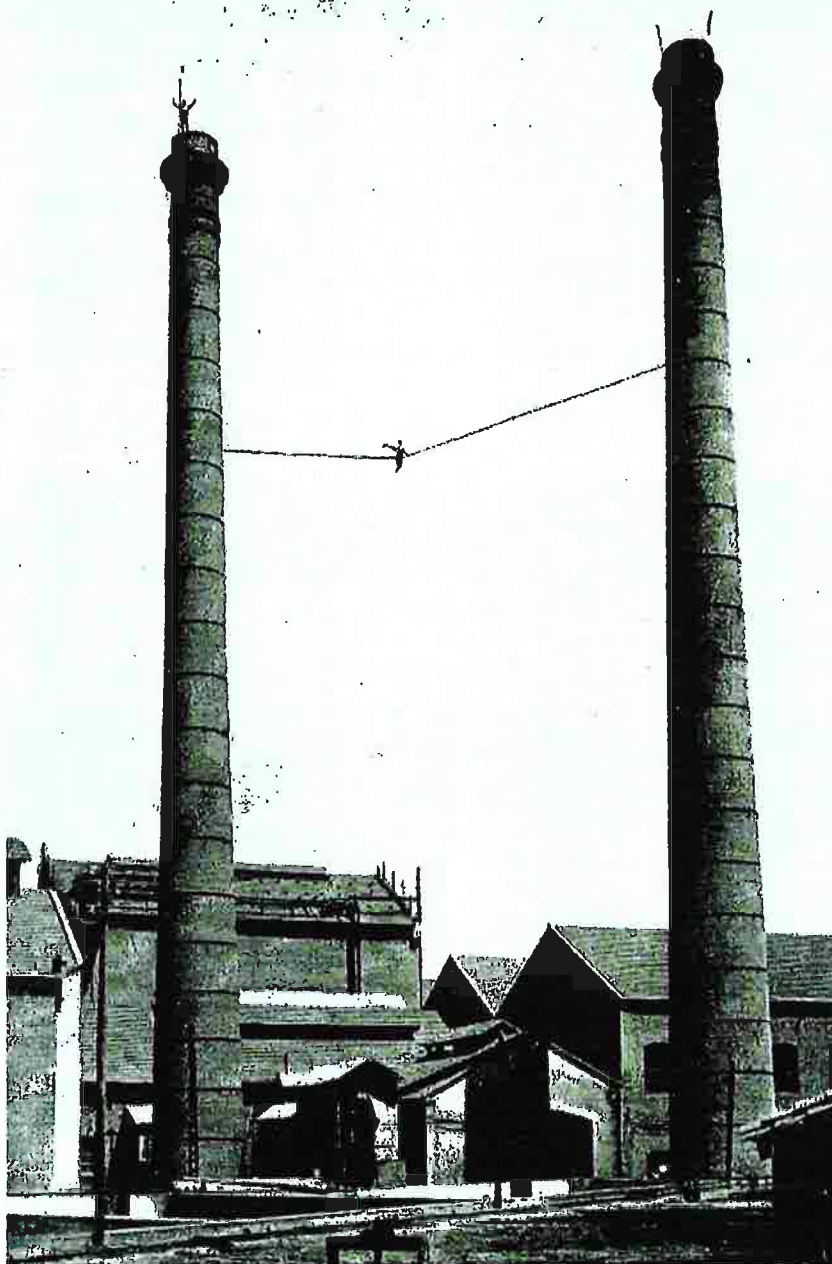


Fdo.: Luis Jiménez Abad

MODIFICACIÓN TR24/18 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO ARTICULADO



ESTADO ACTUAL

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.1

RÉGIMEN GENERAL

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

ARTÍCULO 2.1.14. CESIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

- a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F, G y K;
- b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;
- c) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector.
- d) en las zonas H2 objeto de plan especial para la implantación de usos de los grupos 3 y 4, en los términos establecidos en el artículo 5.4.1,5 de estas normas.

[...]

TITULO QUINTO

REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

CAPÍTULO 5.4

ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

[...]

ARTÍCULO 5.4.3. CONDICIONES DE USO

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

a) Grupo 1:

Edificios destinados a los usos de Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

Se admiten los siguientes usos compatibles con los anteriores:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo.
- Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m², dedicados a las siguientes actividades:

- materiales de construcción, maquinaria y bricolaje;
- vehículos;
- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

c) Grupo 3:

Edificios destinados a los usos admisibles de venta mayorista o minorista, siempre que se dediquen a las siguientes actividades:

- las actividades admitidas en el grupo 2;
- muebles en general y equipamiento del hogar;
- mobiliario y equipamiento de oficina;

- aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos;
- artículos de deportes;
- armas y artículos de pirotecnia, y
- semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

d) Grupo 4:

Edificios destinados a actividades terciarias susceptibles de ubicación en zonas de uso dominante productivo: oficinas de servicios -no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación-, locales de reunión o negocios, servicios personales, hostelería, ocio y otros análogos. Se admitirá además como uso compatible el hotelero.

2. Vivienda unifamiliar: En cualquiera de los grupos de uso, solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

ARTÍCULO 5.4.4. ZONA H, GRADO 1: ÁREAS DE USOS INDUSTRIALES

1. Tipo de edificación:

El mismo que en A6, grado 1.

2. Parcela mínima en segregaciones:

4.000 m².

3. Condiciones de posición:

Retranqueos mínimos de 10 m a vial y 7 m a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Ocupación sobre parcela neta:

70%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

4.2. Altura máxima:

10'50 m en naves; 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general, podrá excederse siempre que el Ayuntamiento considere justificada su necesidad.

4.3. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

5. Condiciones de uso:

Se permiten los de los grupos 1 y 2.

ARTÍCULO 5.4.5. ZONA H, GRADO 2: ÁREAS DE USOS PRODUCTIVOS MIXTOS

1. Tipo de edificación:

El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

2. Parcela mínima:

4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.

En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

3. Condiciones de posición:

Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Ocupación:

Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.2. Altura máxima:

Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1'20 m²/m², referida al uso principal.

La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

Grupos 1 y 2	1,00
Grupo 3	1'20
Grupo 4	1,80

La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m²/m².

5. Condiciones de uso:

Se permiten los de los grupos 1 y 2, en las mismas condiciones de edificabilidad que en el grado 1.

Para implantar usos de los grupos 3 y 4 se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. La superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m², salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo θ , ámbitos de superficie menor.

Cuando el ámbito del plan especial no coincida con un área H completa, deberán independizarse las dos unidades de ejecución correspondientes, garantizando el equilibrio de cargas y beneficios entre ellas.

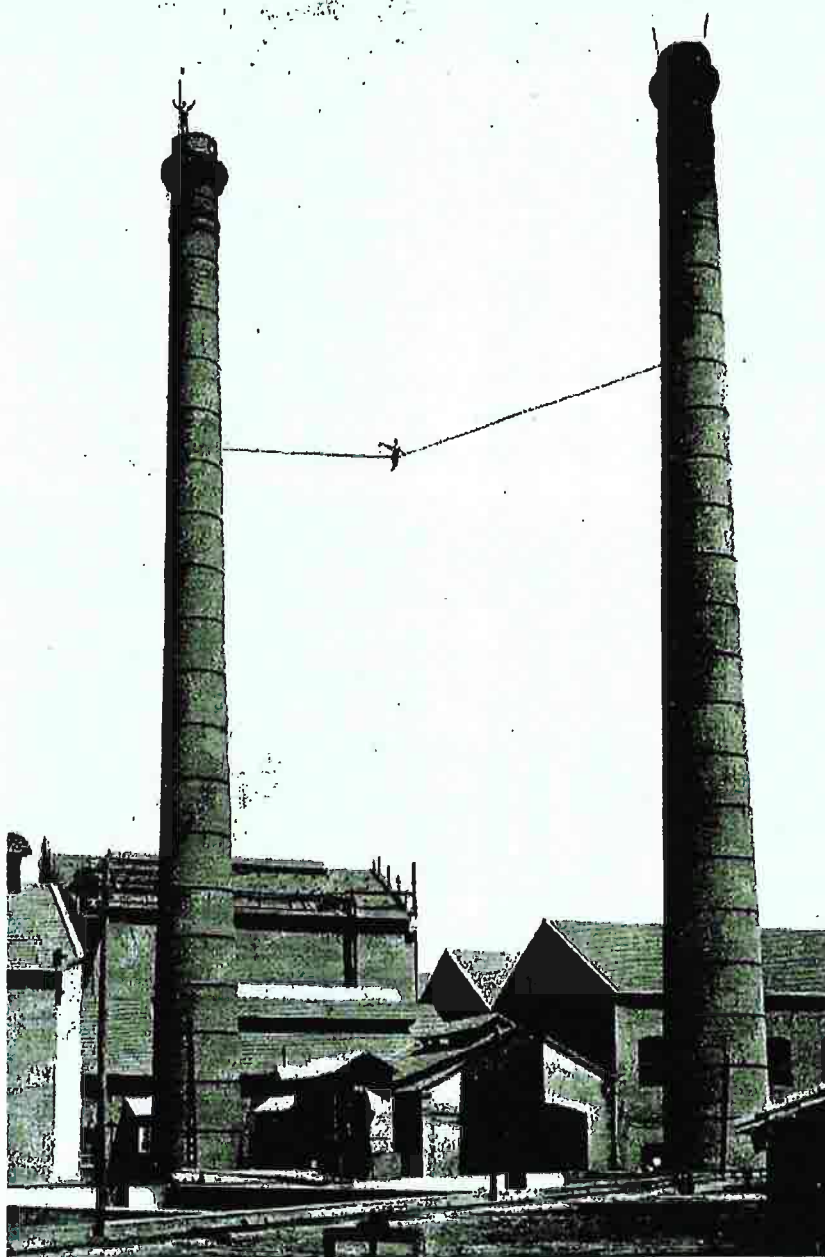
El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de un plan especial para la ordenación de actividades de los grupos 3 y 4 cuando entienda que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, puede producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial. Para fundamentar la decisión municipal, el plan especial incluirá un estudio de impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal.

[...]

MODIFICACIÓN TR24/18 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO ARTICULADO



ESTADO PROYECTADO

TITULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.1

RÉGIMEN GENERAL

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

ARTÍCULO 2.1.14. CESIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL 10% DEL APROVECHAMIENTO DEL ÁMBITO

1. De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística, en las operaciones de urbanización integral el aprovechamiento correspondiente a los propietarios será el 90% del aprovechamiento medio del sector. Para determinar el aprovechamiento subjetivo se aplicará este porcentaje:

- a) en todas las áreas comprendidas en las zonas E, F, G y K;
- b) en las unidades de ejecución comprendidas en zonas PR en las que no se haya aprobado definitivamente el instrumento de gestión;
- c) en las zonas AC, salvo que el convenio aprobado asignara a los propietarios un porcentaje inferior al 90% del aprovechamiento medio del sector.
- d) en las zonas H2 objeto de plan especial para la implantación de usos de los grupos 3, 4 y 5, en los términos establecidos en el artículo 5.4.1,5 de estas normas.

[...]

ZARAGOZA
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Stgo. Luis Sánchez Abad





GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

TÍTULO QUINTO

REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

CAPÍTULO 5.4

ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

[...]

ARTÍCULO 5.4.3. CONDICIONES DE USO

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

a) Grupo 1:

— *Actividades productivas propias del medio urbano, vinculadas a la elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenamiento o distribución de bienes materiales, así como la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, independientemente de las técnicas empleadas.*

Se incluyen en estos conceptos las industrias de fabricación y de servicios; centros de investigación y diseño tecnológico; gestión de bases de datos; desarrollo de programas y prestación de servicios informáticos; laboratorios; edición y publicación; producción y emisión de programas musicales y audiovisuales; producción artesanal, oficios artísticos y gestión cultural; talleres de reparación y mantenimiento; centrales de ITV; cocinas para la elaboración de comidas con destino a restaurantes o viviendas, y actividades de almacenamiento y distribución, incluyendo las destinadas al reparto de mercancías a domicilio.

— Usos compatibles:

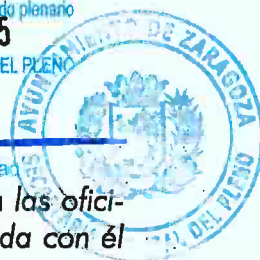
- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo y, *en el caso de los equipamientos, no tengan carácter residencial.*

b) Grupo 2:

— *Edificios destinados al uso de venta mayorista.*

— *Establecimientos especializados dedicados a la venta minorista cuando tengan más de 2.000 m² y se dediquen a las siguientes ramas:*

- materiales de construcción, maquinaria y bricolaje;
- vehículos;



- accesorios y piezas de recambio, y
- combustibles, carburantes y lubricantes.

— Usos compatibles:

- Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial.
- Como alternativos al dominante en la zona, se admiten usos terciarios y de equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión, y no tengan carácter residencial. Entre ellos, podrán autorizarse cafeterías, restaurantes, guarderías, quioscos, farmacias, centros sanitarios, centros de reuniones y «eventos», y otros servicios vinculados a la actividad productiva del polígono concreto de que se trate y proporcionados con su magnitud. En estos casos, el interesado aportará en la solicitud de licencia la delimitación del área servida por ella, indicando las instalaciones existentes con funciones análogas y razonando la proporción con las necesidades de las empresas y actividades comprendidas en el área; el Ayuntamiento podrá denegar la autorización cuando considere motivadamente que, por sí misma o acumulada con otras existentes, la actividad propuesta supera las necesidades del ámbito donde vaya a situarse.

Se admiten igualmente los centros de negocios y actividades empresariales; servicios de consultoría para empresas; oficinas bancarias y de compañías de seguros; agencias de transporte; centros de formación, exhibición y demostración de tecnologías de la producción; centros de formación para el empleo en empresas dedicadas a los usos dominantes en la zona; locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin asistencia de público, y equipamientos públicos adecuados a las necesidades del polígono y de su entorno próximo.

No se admiten locales relacionados con la restauración y el ocio nocturno o de fin de semana, discotecas, «pubs», clubs, salas de fiesta y, en general, establecimientos cuyo horario sea disconforme con el de funcionamiento de las empresas y demás actividades del polígono.

c) Grupo 3:

Edificios destinados al uso de venta mayorista o minorista, siempre que se dediquen a las siguientes ramas:

- las actividades admitidas como uso dominante en el grupo 2;
- muebles en general y equipamiento del hogar;
- mobiliario y equipamiento de oficina;
- aparatos e instrumentos médicos y ortopédicos;
- artículos de deportes;
- armas y artículos de pirotecnia, y



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

- semillas, abonos, flores, plantas y pequeños animales.

d) Grupo 4:

- Edificios destinados a actividades terciarias **de carácter no comercial que sean susceptibles de ubicación en zonas de uso dominante productivo: oficinas de servicios —no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación—, locales de reunión o negocios, servicios personales, hostelería, ocio y otros análogos.**
- Uso compatible: Hotelero.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

e) Grupo 5:

Edificios comerciales destinados a los usos de venta mayorista o minorista, con más de 1.000 m² y dedicados a las siguientes actividades:

- equipamiento personal;
- imagen, sonido e informática;
- juguetes.

2. Vivienda unifamiliar: En cualquiera de los grupos de uso, solamente se permite con destino a guardas, vigilantes y empleados cuya presencia permanente se requiera en las fábricas o parques de actividades. Se admite una vivienda por cada parcela igual o inferior a 10.000 m² de superficie, y dos por cada parcela de mayor superficie, siempre que su necesidad esté debidamente justificada.

3. De todas las construcciones destinadas a usos contemplados en los apartados precedentes, sólo las siguientes podrán acogerse al procedimiento de autorización especial para la edificación previa a la urbanización que regula el artículo 2.1.3 de estas normas:

- Edificios dedicados a actividades industriales de fabricación o servicios, talleres, almacenamiento y distribución incluidos en el grupo 1, junto con los usos complementarios del principal de la parcela.
- Edificios completos destinados exclusivamente a la venta mayorista incluidos en el grupo 2.

Con carácter general, no se otorgarán dichas autorizaciones especiales en áreas H de propietario único ni cuando se entienda razonadamente que el solicitante está en condiciones objetivas de promover la reparcelación y la urbanización del área. Excepcionalmente, podrá otorgarse la autorización cuando sirva para la mejora o ampliación de una industria en funcionamiento, siempre que las licencias de actividad y de inicio de actividad se condicionen a la gestión sistemática y la urbanización del ámbito.

Tampoco se concederán autorizaciones especiales para construcciones sin uso ni para promociones, como las naves-nido, que no se destinan a un fin industrial concreto, sino al alquiler o la venta a terceros.

ARTÍCULO 5.4.4. ZONA H, GRADO 1: ÁREAS DE USOS INDUSTRIALES

1. Tipo de edificación:

Los mismos tipos que en A6, grado 1.



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter **FINAL**, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

2. En áreas con esta calificación que estén repárceladas y urbanizadas, se permiten los edificios multiempresariales con las mismas condiciones que en la zona A6, grado 1.

3. Parcela mínima en segregaciones:

4.000 m².

4. Condiciones de posición:

Retranqueos mínimos de 10 m a vial y 7 m a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

En áreas con esta calificación que estén repárceladas y urbanizadas, se permiten las agrupaciones de edificios industriales de nueva construcción entre medianeras (naves nido), con arreglo a las condiciones generales expresadas en el artículo 4.2.16,2.C de estas normas.

Mediante estudio de detalle, el Ayuntamiento podrá autorizar la supresión de retranqueos laterales para promover edificios medianeros, conforme al artículo 4.2.2,6-7 de estas normas.

5. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta:

70%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

Sólo se admitirán vuelos de la edificación cuando no invadan las bandas de retranqueo mínimo, salvo que se trate de los aleros de la cubierta. En ningún caso se admitirán vuelos sobre la vía pública.

5.2. Altura máxima:

En edificios industriales convencionales:

— 10'50 m en naves.

— 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos antepuestos.

En otros edificios productivos destinados a usos admitidos de los grupos 1 y 2:

— 3 plantas y 13 m.

La altura de la nave en edificios convencionales, las de las plantas en construcciones de otro tipo, o la de determinados elementos funcionales de las instalaciones, tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general, podrán sobrepasar los límites indicados cuando el Ayuntamiento considere justificada su necesidad por el sistema constructivo empleado o las condiciones de la actividad.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m².

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

6. Cerramientos:

Igual que en A6, grado 1.

7. Condiciones de ornato:

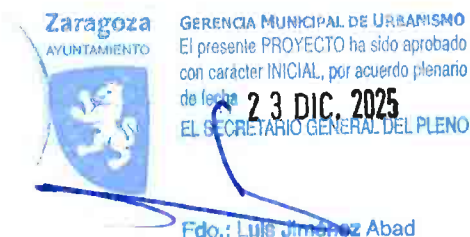
Igual que en A6, grado 1.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Igual que en A6, grado 1.

9. Condiciones de uso:

Se permiten los de los grupos 1 y 2.



ARTÍCULO 5.4.5. ZONA H, GRADO 2: ÁREAS DE USOS PRODUCTIVOS MIXTOS

1. Tipo de edificación:

El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

2. En áreas con esta calificación que estén reparceladas y urbanizadas, se permiten los edificios multiempresariales con las mismas condiciones que en la zona A6, grado 1.

3. Parcela mínima:

4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.

En los usos de los grupos 3, 4 y 5, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

4. Condiciones de posición:

Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3, 4 o 5, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

5. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

5.1. Ocupación:

Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3, 4 o 5, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

5.2. Altura máxima:

Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3, 4 o 5, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta:

1'20 m²/m², referida al uso principal.

La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

Grupos 1 y 2	1,00
Grupo 3	1'20
Grupos 4 y 5	1,80

AYUNTAMIENTO



SECRETARÍA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m²/m².

No se incluirá en el cálculo de la edificabilidad consumida la superficie de los forjados técnicos intermedios en silos de almacenamiento automático o semiautomático cuando no sean transitables por personas salvo en labores de mantenimiento.

6. Cerramientos:

Igual que en A6, grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3, 4 o 5, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otras condiciones.

7. Condiciones de ornato:

Igual que en A6, grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3, 4 o 5, en cuyo caso el plan especial podrá establecer las condiciones adicionales que sean oportunas.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos:

Igual que en A6, grado 1.

9. Condiciones de uso:

— Grupos 1 y 2: Se permiten con las mismas condiciones de edificabilidad que en el grado 1.

— Grupos 3, 4 y 5: Para implantar usos de estos grupos se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- Para la implantación de usos 3 y 4, la superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m², salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo 0, ámbitos de superficie menor. Cuando el ámbito del plan especial no coincida con un área H completa, deberán independi-

zarse las dos unidades de ejecución correspondientes, garantizando el equilibrio de cargas y beneficios entre ellas.

- *Sólo se admitirá la implantación de usos del grupo 5 en áreas completas calificadas como H2 que tengan una superficie neta superior a 50.000 m², pertenezcan a un solo propietario y se encuentren en el interior de la circunvalación Z40 o en un tramo de una carretera de acceso a la ciudad que también comprenda suelo urbano de uso dominante residencial situado a menos de 100 m de un punto de acceso al sector ordenado.*

Cuando en dicho ámbito haya una empresa en funcionamiento, se exigirá su restitución dentro del propio término municipal y con un volumen de actividad y empleo semejantes o superiores.

El plan especial reservará al menos el 30% de la superficie del ámbito para zonas verdes, espacios libres y viales públicos, adecuadamente conectados a las zonas verdes y vías exteriores y, en particular, a las redes de itinerarios para viandantes cuando sea posible. Señalará, así mismo, condiciones de diseño que privilegien la circulación a pie y la estancia, cumpliendo los requisitos expresados por las secciones primera y segunda del capítulo 8.2 de estas normas.

El plan especial no admitirá la implantación de actividades de fabricación, talleres de reparación y mantenimiento, y locales de almacenamiento y distribución propios de los polígonos industriales tradicionales.

El promotor del plan especial deberá asumir la futura conservación de la urbanización mediante una entidad urbanística de conservación, así como todos los costes de refuerzo del transporte público que pudieran ser necesarios.

El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de un plan especial para la ordenación de actividades de los grupos 3, 4 y 5 cuando entienda que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, puede producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial. Para fundamentar la decisión municipal, el plan especial incluirá un estudio de impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal.

La autorización de las construcciones destinadas a los grupos 3, 4 y 5 requerirá la reparcelación y urbanización del ámbito del plan especial.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 23 DIC. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

