

MODIF. AISLADA TR24-21. DESCLASIFICACION A.I. F-63-5
EJEMPLAR "1/1"
07/05/2026
TOMO A
MODIF. AISLADA TR24-21. DESCLASIFICACION A.I. F-63-5
MAYO 2026
Expediente: 23285/2026 C-1



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**
LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



CLASIFICAR EL SUELO DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN F-63-5 COMO SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

21

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

TEXTO REFUNDIDO 2024

MODIFICACIÓN AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21 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. Desde entonces, 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 tercer y último texto refundido aprobado, en octubre de 2024, recoge todas las modificaciones aprobadas definitivamente antes de esta fecha.

La presente modificación de plan general de oficio TR24/21 se redacta con objeto de sustituir la clasificación de los suelos afectados por riesgos geotécnicos en el área de intervención F-63-5 actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado – SUNC – por la de suelo no urbanizable especial, protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de protección de la agricultura tradicional en el regadío alto - SNU EP (R).

Durante la tramitación de los instrumentos de desarrollo y ejecución del área de intervención, se realizaron distintos estudios geotécnicos, los cuales evidenciaron la presencia de problemas geotécnicos en el área. El Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón emite informe concluyendo que lo que procedería sería la desclasificación de estos suelos y su inclusión como suelo no urbanizable, o bien manteniendo la clasificación de suelo urbano plantear otros usos distintos del residencial.

A la vista de este informe y del informe posterior del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano se da cuenta al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, al objeto de que éste se pronuncie sobre la procedencia de acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de desclasificación de los terrenos incluidos en el área de intervención F-63-5 como suelo urbano no consolidado para clasificarlos como suelo no urbanizable, o bien, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado plantear otros usos distintos del residencial, o si por el contrario se opta por continuar con la tramitación de la modificación del Plan Especial de la citada área para un uso residencial, y en tal caso, si ha de ser el Ayuntamiento quien asuma la conservación de los viarios y zonas verdes en las que se localizan las anomalías geotécnicas relacionadas con los riesgos de subsidencia y la responsabilidad de vigilancia y detección de hundimientos de la urbanización o, se impone por el planeamiento la conservación a los propietarios incluidos en el ámbito.

Ante las distintas opciones planteadas, el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión de 17 de febrero de 2020 adoptó como único acuerdo *“mostrar su parecer favorable a la propuesta sobre la procedencia de acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de*

desclasificación de los terrenos incluidos en el área de intervención F-63-5 como suelo urbano no consolidado para clasificarlos como suelo no urbanizable”.

Contra este acuerdo, se interpuso un recurso de reposición que fue desestimado. La desestimación de este recurso de reposición fue recurrida en vía contencioso-administrativa. El 21 de enero de 2026, la sección nº1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón falla no admitir a trámite el recurso contencioso-administrativo interpuesto. El 24 de marzo de 2026 el letrado de la Administración de Justicia emite oficio remitiendo copia fehaciente de la sentencia e indicando la declaración de su firmeza.

El 15 de abril de 2026, el Consejo de la Gerencia de Urbanismo acuerda quedar enterado de la Sentencia firme de 24 de marzo de 2026 y da traslado al Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística para la continuación del procedimiento que corresponda.

Dando continuación al procedimiento correspondiente, esta modificación de plan general TR24/21 da cumplimiento al acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia de 17 de febrero de 2020, en el sentido desclasificar los suelos del área de intervención F-63-5, suprimiéndola, acogiendo la sugerencia efectuada por el Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.

El presente proyecto de modificación del plan general de oficio ha sido redactado por la arquitecta jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la arquitecta Jefa de Unidad de Planeamiento, y la letrada jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza clasificó los terrenos objeto de la presente modificación de plan general TR24/21 como suelo urbano no consolidado dentro del área de intervención F-63-5. Las zonas F corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente. Las condiciones de ordenación de cada área de la zona F se desarrollan en una ficha particular contenida en el Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general. La ficha correspondiente al área de intervención F-63-5 estableció como condición vinculante la necesidad de realizar estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área.

En desarrollo del plan general, los propietarios presentaron a trámite un plan especial (expediente 370.670/2005) que contenía un estudio geotécnico elaborado en octubre de 2003. A la vista de dicho estudio, el Ayuntamiento dio trámite al Plan Especial que tras el informe de la Comisión Provincial de Urbanismo fue aprobado de manera definitiva el 25 de septiembre de 2009.

En ejecución del Plan Especial se presentó el correspondiente Proyecto de Urbanización (expediente 1.124.412/2009), que fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Gobierno de Zaragoza adoptado en fecha 4 de diciembre de 2009, si bien se condicionó la eficacia del acuerdo a la aportación de un Texto Refundido que resolviera, entre otras cuestiones, la relativa al plan de vigilancia y detección de hundimientos, condiciones particulares a la reposición de riesgos, aportación de estudio geológico-geotécnico donde

se indiquen las medidas de estabilización y, en su caso, saneo de los hundimientos constatados en los suelos de cesión.

En cumplimiento de la condición impuesta, se redactó el estudio geotécnico requerido en marzo de 2010. Los resultados obtenidos arrojaron diferencias con respecto al estudio geotécnico realizado para la redacción del Plan Especial inicial. En concreto, se constató que existían manzanas residenciales afectadas por un riesgo real de hundimientos kársticos. Ello motivó la necesidad de reordenar el ámbito, motivo por el que se presentó a trámite la Modificación Aislada número 1 del Plan Especial (expediente 1.089.547/2010) que fue aprobada inicialmente por el Gobierno de Zaragoza, en sesión de 7 de junio de 2013.

Tras la aprobación inicial de la modificación, se remitió a la Dirección General de Protección Civil, en cumplimiento del artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón, quien informó, con fecha de 15 de noviembre de 2013, que:

"se deberá valorar la conveniencia de optar por la desclasificación o cambio global de uso de los terrenos afectados o bien por establecer medidas específicas para el seguimiento de la evolución de las dolinas desde el propio Plan Especial..."

Continúa indicando que:

"atendiendo al riesgo de subsidencia no se considera adecuada la inclusión de estos terrenos como suelo urbano no consolidado de uso residencial, y lo que procedería sería la desclasificación de los mismos y su inclusión como suelo no urbanizable, o bien manteniendo la clasificación de suelo urbano plantear otros usos distintos del residencial.

(...)

Por tanto, habida cuenta del estado de tramitación en que se encuentra el PERO del Área de Intervención F-63-5, si no es posible la desclasificación o el cambio global del uso que propone este Servicio, deberán tenerse en cuenta las medidas que se recogen en el estudio geotécnico redactado por Arco Tecnos, realizando estudios de detalle para cada actuación, planteando medidas de seguimiento de la evolución de las dolinas, etc. e ineludiblemente aducando la cimentación a las condiciones que presenta el terreno.

Se considera igualmente conveniente remitir a las recomendaciones contempladas en el PGOU de Zaragoza (Anejo III. Estudios Geológico-Geotécnico), donde se dice que se debe evitar la edificación y el trazado de infraestructuras en las zonas de peligrosidad real muy alta y alta. No obstante, en estas recomendaciones se indica también que cualquier construcción puede ser posible, aun en los casos más desfavorables, mediante la utilización de las técnicas ingenieriles adecuadas, pero hay que evaluar cuál es el coste tanto en la ejecución de ellas mismas como en el mantenimiento que deberá realizarse durante su vida útil".

A la vista de este informe, el Consejo Provincial de Urbanismo acordó en sesión celebrada el 2 de diciembre de 2013 suspender el informe relativo a la referida Modificación Aislada número 1 del Plan Especial.

Posteriormente, a la vista del informe de Dirección General de Protección Civil, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano emitió informe en fecha de 12 mayo de 2014, en el que se concluía la pertinencia de remitir a criterio de la Corporación Municipal si se procedía a estimar la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón respecto a la desclasificación o al cambio de usos

dentro del suelo urbano; o, en su defecto, continuar con el trámite de modificación del Plan Especial, con los condicionantes expresados, es decir:

- Un mayor coste de urbanización para complementar, tanto los estudios geotécnicos, como las medidas preventivas que mitiguen los riesgos existentes.*
- Un coste de conservación incierto para el Ayuntamiento de los viarios y zonas verdes propuestas en las que se localizan las anomalías geotécnicas relacionadas con los riesgos de subsidencia. Además, en la urbanización de dichas zonas verdes debe limitarse al máximo la aportación de agua, con las consecuencias que para en diseño ello conlleva.*
- La necesidad de llevar a cabo tras la urbanización, durante la vida útil de la misma, un plan de seguimiento para detección de riesgos de subsidencia".*

Con fecha 5 de junio de 2015 se remitió el informe del Servicio de Ingeniería a la Junta Gestora del área F-63-5, concediéndole trámite de audiencia, a fin de que en el transcurso de quince días compareciera expresando si deseaba proseguir con la tramitación de la modificación de Plan Especial con los referidos condicionantes. El 10 de julio de 2015 comparece la Junta Gestora del área F-63-5, exponiendo que es criterio de dicha Junta Gestora concluir la tramitación del Plan Especial en ejecución del Plan General.

Y, posteriormente, en una reunión mantenida entre responsables de la entidad y técnicos municipales se señala la necesidad de que los promotores de la actuación encarguen un nuevo informe geotécnico que determine la situación actual de las dolinas y su posible evolución. El 26 de junio de 2019 se presenta estudio sobre "Evaluación del riesgo kárstico en el área de intervención F-63/5 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, en el barrio de Casetas", fechado en marzo de 2019. De acuerdo con dicho informe la Junta de Compensación solicitó la continuación de la tramitación administrativa de la modificación aislada n.º 1 del plan especial.

El Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano emitió informe el 17 de octubre de 2019 en el cual se prescribe que:

- que la orla de seguridad debe aumentarse, para este entono concreto, de los 10 m propuesta en el estudio a los 15 m, de modo que al menos todas las superficies que en el estudio de 2010 se señalaban como "anomalías" estén contenidas dentro de la orla; que el estudio aportado da por resuelta una de las observaciones del informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, al cartografiar con mayor precisión las dolinas existentes, determinar una orla de seguridad y se deja constancia de que en los últimos 20-25 años no se han producido avances o ampliaciones de la actividad kárstica en el área*
- que los estudios realizados y las precauciones y o observaciones señaladas para su incorporación a la documentación normativa del plan especial, son similares a las llevadas a cabo en otras áreas con riesgo de hundimiento kárstico que se han desarrollado en los últimos años en el plan general vigente*
- que a la vista de los informes y documentación obrante en el expediente, somete a criterio de la Corporación, como ya se hizo en el anterior informe de 12 de mayo de 2014, si se procedía a estimar la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón respecto a la desclasificación o al cambio de usos dentro del suelo urbano; o, en su defecto, continuar con el trámite de modificación del Plan Especial, con los condicionantes expresados, es decir:*
- Un mayor coste de urbanización para complementar, tanto los estudios geotécnicos, como las medidas preventivas que mitiguen los riesgos existentes.*

- Un coste de conservación incierto para el Ayuntamiento de los viarios y zonas verdes propuestas en las que se localizan las anomalías geotécnicas relacionadas con los riesgos de subsidencia. Además en la urbanización de dichas zonas verdes debe limitarse al máximo la aportación de agua, con las consecuencias que para en diseño ello conlleva.

- La necesidad de llevar a cabo tras la urbanización, durante la vida útil de la misma, un plan de seguimiento para detección de riesgos de subsidencia.

Al objeto de que la corporación optara por una de las opciones planteadas, el 11 de febrero de 2020 el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite informe propuesta en el que se propone:

“dar cuenta al Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo, al objeto de que éste se pronuncie sobre la procedencia de acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de desclasificación de los terrenos incluidos en el área de intervención F-63-5 como suelo urbano no consolidado para clasificarlos como suelo no urbanizable, o bien, manteniendo la clasificación de suelo urbano no consolidado plantear otros usos distintos del residencial, o si por el contrario se opta por continuar con la tramitación de la modificación del Plan Especial de la citada área para un uso residencial, y en tal caso, si ha de ser el Ayuntamiento quien asuma la conservación de los viarios y zonas verdes en las que se localizan las anomalías geotécnicas relacionadas con los riesgos de subsidencia y la responsabilidad del plan de vigilancia y detección de hundimientos de la urbanización o, se impone por el planeamiento la conservación a los propietarios incluidos en el ámbito”

A la vista de ello, el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza en sesión de 17 de febrero de 2020 adoptó como único acuerdo:

“mostrar su parecer favorable a la propuesta sobre la procedencia de acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de desclasificación de los terrenos incluidos en el área de intervención F-63-5 como suelo urbano no consolidado para clasificarlos como suelo no urbanizable”.

Contra este acuerdo, la Junta de Compensación interpuso recurso de reposición, que fue desestimado en vía administrativa tras lo cual se interpuso recursos contencioso-administrativo. El 21 de enero de 2026, la sección nº1 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón falla no admitir a trámite el recurso contencioso-administrativo interpuesto y en fecha 24 de marzo de 2026, se comunica a este Ayuntamiento la firmeza de dicha sentencia. En fecha 15 de abril de 2026, el Consejo de Gerencia de Urbanismo acuerda quedar enterado de la Sentencia firme e insta la continuación del procedimiento que corresponda.

En virtud de lo expuesto, el objeto de esta modificación de plan general es dar cumplimiento al acuerdo del Consejo de Gerencia de 17 de febrero de 2020 en el sentido de desclasificar los terrenos incluidos en el área de intervención F -63 -5 acogiendo la sugerencia efectuada por la Dirección General de Protección Civil.

III. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

La modificación TR24/21 afecta a los suelos incluidos en el área de intervención F-63-5 del plan general. Según la ficha del área de intervención contenida en el Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, el ámbito tiene una superficie total de 52.000 m², correspondiendo 700 m² de dicha superficie a viarios que se conservan y 51.300 m² a superficie aportada. Según medición actualizada sobre los planos del plan general georreferenciados, la superficie total del ámbito es de 51.944,24 m², prácticamente coincidente con lo indicado en la ficha del área de intervención.

Se trata de un ámbito formado por dos porciones, una de 49.964,86 m² según medición actualizada, ubicada al sur del barrio de Casetas, y otro, de 1.979,38 m² situado en la parte este del barrio, en el límite del término municipal. Los viarios que se conservan corresponden fundamentalmente a un pequeño fragmento de la calle Burgos y al vial denominado calle Juan de Lanuza Reise que une la calle Vizcaya y el camino de Garrapinillos, bordeando la manzana existente (exterior al área).

Tal y como expuesto en el apartado antecedentes, el ámbito cuenta con un Plan Especial aprobado definitivamente el 25 de septiembre de 2009. A consecuencia del estudio geotécnico presentado durante la tramitación del proyecto de urbanización, cuyos resultados arrojaron diferencias con respecto al estudio geotécnico realizado para la redacción del Plan Especial, se hizo necesario tramitar una modificación del plan especial. Esta modificación se aprobó inicialmente por el Gobierno de Zaragoza, en sesión de 7 de junio de 2013 pero no llegó a aprobarse de manera definitiva.

El 3 de agosto de 2010 se presentó a trámite un proyecto de reparcelación pero el mismo no llegó a aprobarse inicialmente, por lo que el ámbito no se encuentra reparcelado.

El plan general vigente estableció en la ficha de este área de intervención los siguientes parámetros:

Superficie total	52.000 m ²
Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad	700 m ²
Superficie aportada	51.300 m ²
GRADO	4
Usos y tipología de la edificación	A1/3
Edificabilidad real sobre suelo bruto	0,65 m ² /m ²
Aprovechamiento medio	0,591 m ² /m ²
Aprovechamiento municipal	10%

Densidad	55 viv/Ha
Altura máxima	B+3
Reserva para vivienda protegida	18,18% de la edificabilidad real total
CESIONES	
Dotaciones	6%
Viarios	30%
Zonas verdes	17,5%
Cesión total sin SG (mínimo vinculante)	53,5 %

Los objetivos de la ordenación de este área son:

- Rematar la trama urbana al Sur del barrio de Casetas
- Apertura de nuevos viales y la mejora de los accesos al cementerio
- Obtención de nuevos viales y equipamiento (ampliación del cementerio)
- Dar aprovechamiento a terrenos en calle límite

Para conseguir los objetivos de ordenación, el plan general estableció las siguientes condiciones vinculantes a respetar en la ordenación del área:

- Realización de estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área
- Prolongación de viarios existentes
- Zonas verdes en terrenos con más problemas geotécnicos
- Equipamiento junto al cementerio

El plan especial desarrolló estos parámetros amplió el porcentaje de cesión hasta el 76,68% (26,95% espacios libres, 6,59 % dotaciones y 43,14% viarios). En aplicación del artículo 4.1.6 de las normas urbanísticas adaptó la altura admisible hasta las B + 4, para conseguir una configuración adecuada de la edificación, habida cuenta de la minoración de los espacios edificables como consecuencia del incremento de los espacios objeto de cesión.

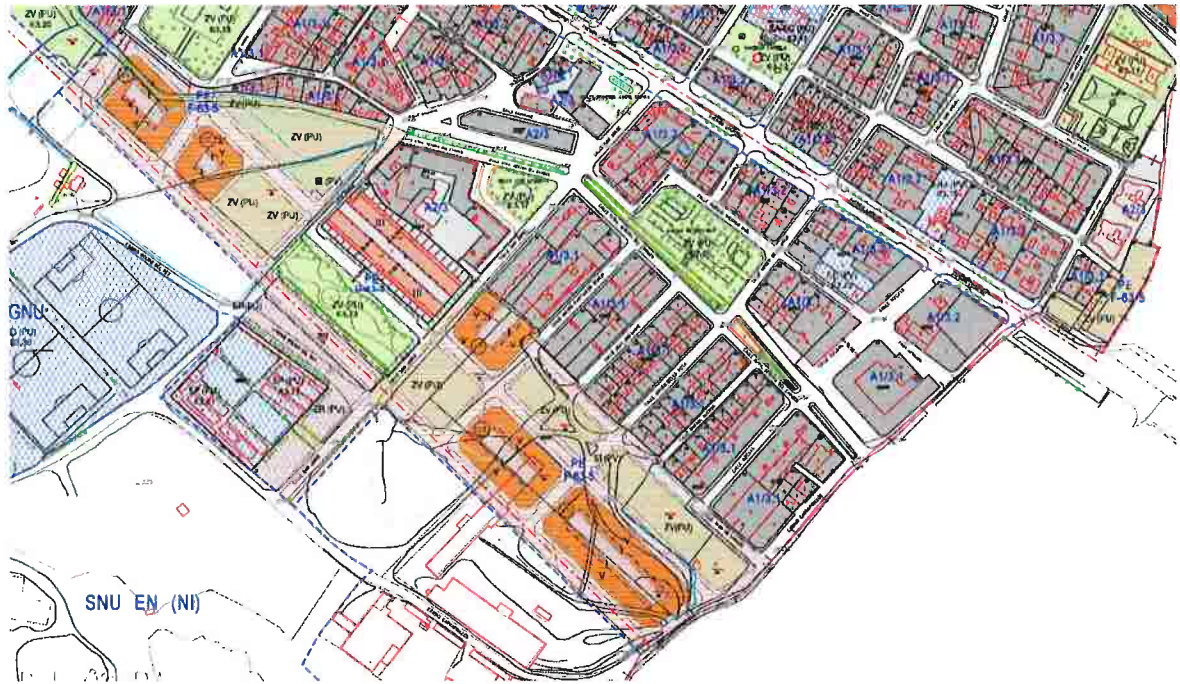
El Plan Especial ordenó 5 manzanas residenciales (R1, R2, R3, R4 y R5), con una edificabilidad total real residencial de 33.602 m² y un total de 284 viviendas. De estas manzanas, la denominada R1 concentra la edificabilidad residencial de vivienda protegida (6.109 m² y 51 viviendas), siendo el resto (27.493 m² y 233 viviendas) residencial vivienda libre. El suelo privado se completa con dos parcelas de servicios (S1 y S2) de 56 m² de superficie total.

Se permite el trasvase de edificabilidad y número de viviendas de una a otra manzana residencial mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando no haya comenzado el proceso edificatorio y la cuantía trasvasada no supere el 10%, en ninguna de las manzanas afectadas.

El viario se organiza en una estructura predominantemente reticular y se propone la prolongación de la calle San Jorge hasta el cementerio así como la continuación de la

actual calle Juan de Lanuza Reise, recogiendo y enlazando las calles perpendiculares existentes.

En cumplimiento de las condiciones vinculantes, se amplía el equipamiento del cementerio. La porción del ámbito ubicada en la zona este del barrio de Casetas (calle Límite), se destina a zona verde por detectar en ella problemas geotécnicos. El resto de zonas verdes se distribuye en 5 zonas. El régimen aplicable a las zonas verdes y equipamientos es el régimen general de los sistemas establecido en el capítulo 8 de las normas urbanísticas del plan general.



Ordenación actual del ámbito

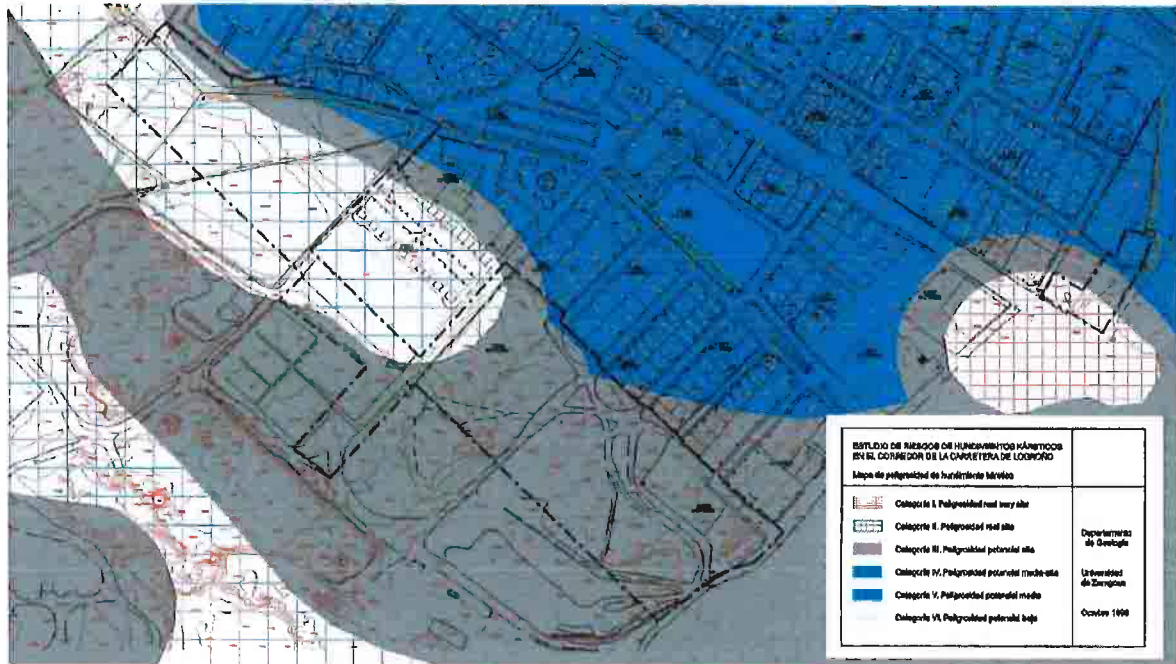
IV. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de esta modificación de plan general, la número 21 del Texto Refundido de 2024 (TR24/21), es sustituir la clasificación del suelo incluido en el área de intervención F-63-5, actualmente clasificado como suelo urbano no consolidado – SUNC – clasificando la mayor parte de los mismos como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de Protección de la Agricultura en el regadío alto tradicional - SNU EP (R). En virtud de los riesgos geotécnicos detectados que motivan la clasificación de los suelos como no urbanizable, se asigna la calificación adjetiva de Protección de riesgos naturales singulares, Dolinas y Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero, a aquellas zonas específicas que cumplen los requisitos recogidos en la memoria expositiva del plan general para ser categorizadas como tal.

Los riesgos geotécnicos existentes en este ámbito fueron analizados en primer lugar, y de manera general, por el "Estudio de hundimientos kársticos en el corredor de la carretera de Logroño" realizado por el Departamento de Geología de la Universidad de Zaragoza en octubre de 1998, incorporado al Anejo 3 de la memoria del plan general. Este estudio detecta en este ámbito la presencia de superficies de distinta categoría de riesgo de hundimiento kárstico:

- una zona de categoría I. Peligrosidad real muy alta
- otra, de categoría II. Peligrosidad real alta
- resto de la superficie, de categoría III. Peligrosidad potencial alta.

En las conclusiones, este estudio incorporado a la memoria del plan general recomienda para las zonas de peligrosidad real muy alta y alta (categorías I y II) evitar la edificación y el trazado de infraestructuras y conducciones, mientras que para las zonas con peligrosidad potencial media y alta (categorías III, IV y V), realizar estudios de detalle que permitan zonificar y valorar la presencia y distribución de posibles focos de hundimiento no manifestados claramente en superficie.



Anejo 3 memoria PGOU extraído del informe de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano SIDU de 28 de julio 2005 al plan especial

Teniendo en cuenta el estudio contenido en el anejo 3 de la memoria, el plan general incluyó como condiciones vinculantes para el desarrollo de este área de intervención F-63-5 la realización de estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área.

El plan especial aprobado definitivamente incluyó dicho estudio geotécnico, el cual confirmó la presencia de dolinas en el área, si bien sólo considera activa una de ellas, la denominada como C-10, ubicada en la zona destinada a zona verde, ZV4. El resto de dolinas se identifican como inactivas (C-9 y C-18), indicando el estudio que son “*de borde difuso, poco profundas e inactivas (C-9 y C-18)... no siendo un factor limitante para el desarrollo urbano de la localidad en las parcelas reconocidas*”. En base a este estudio que, aparentemente, no encontraba limitaciones al desarrollo urbano de este área, a excepción de la zona de la dolina C-10 que se destinó a zona verde, el Ayuntamiento aprobó el referido plan especial.

Durante la tramitación del proyecto de urbanización, se redactó un nuevo estudio geotécnico cuyos resultados arrojaron diferencias significativas con respecto al estudio contenido en el plan especial. En concreto, se constató que cuatro de las cinco manzanas residenciales (todas, salvo una incompleta que completaba una ya existente en el suelo urbano consolidado) se encontraban afectadas por un riesgo real de hundimientos kársticos, y consideró que algunas dolinas, identificadas como inactivas en el estudio anterior, eran, a criterio del nuevo estudio geotécnico, dolinas activas. Esto motivó la necesidad de reordenar el ámbito y se presentó a trámite la Modificación Aislada número 1.

La Dirección General de Protección Civil emite informe en el trámite de modificación, en fecha de 15 de noviembre de 2013, informando que:

“se deberá valorar la conveniencia de optar por la desclasificación o cambio global de uso de los terrenos afectados o bien por establecer medidas específicas para el seguimiento de la evolución de las dolinas desde el propio Plan Especial...”

Continúa informando que:

“atendiendo al riesgo de subsidencia no se considera adecuada la inclusión de estos terrenos como suelo urbano no consolidado de uso residencial, y lo que procedería sería la desclasificación de los mismos y su inclusión como suelo no urbanizable, o bien manteniendo la clasificación de suelo urbano plantear otros usos distintos del residencial.

(...)

Se considera igualmente conveniente remitir a las recomendaciones contempladas en el PGOU de Zaragoza (Anejo III. Estudios Geológico-Geotécnico), donde se dice que se debe evitar la edificación y el trazado de infraestructuras en las zonas de peligrosidad real muy alta y alta.”

En mayo de 2019 se aporta un nuevo estudio geotécnico. El Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, en informe de 17 de octubre de 2019, remite a criterio de la Corporación estimar la sugerencia efectuada por la Dirección de Protección Civil del Gobierno de Aragón y, en todo caso, considera que la orla de seguridad alrededor de las dolinas detectadas debe de ser de 15 m.

A la vista de ello, el Consejo de Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza en sesión de 17 de febrero de 2020 adoptó como único acuerdo:

“mostrar su parecer favorable a la propuesta sobre la procedencia de acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón de desclasificación de los terrenos incluidos en el área de intervención F-63-5 como suelo urbano no consolidado para clasificarlos como suelo no urbanizable”.

La Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, vigente en el momento de revisar el plan general, disponía en su artículo 19 que tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) *Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las directrices de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*
- b) *Que el plan general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.*

El 4 de abril de 2008 se aprueba la ley 1/2008 por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley estatal de suelo 8/2007. En su artículo 2, esta ley modificó la ley 5/1.999, urbanística de Aragón, incluyendo entre las causas de clasificación obligada como suelo no urbanizable la existencia de riesgos naturales, de inundación o de otros accidentes graves. La redacción quedó como sigue:

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

- a) *En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o de patrimonio cultural; los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y*

urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos; así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b) Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial establecido por el Plan General y, en su caso, por Proyectos Supramunicipales.

Esta era la legislación vigente en el momento de informe de la Dirección General de Protección Civil (15 de noviembre de 2013).

La legislación actualmente en vigente - Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón – entró en vigor el 20 de noviembre de 2014 y establece en su artículo 16 que:

“Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos clasificados como tales por el planeamiento por concurrir alguna de las circunstancias siguientes:

...

b) Los terrenos que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole”

...

En el ámbito objeto de esta modificación se ha constatado la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes motivada por la existencia de riesgos geotécnicos tanto en informes geotécnicos elaborados por empresas particulares como, y especialmente, en el informe emitido por parte del Servicio de Protección Civil del Gobierno de Aragón. Cabe señalar que, de acuerdo al Decreto 202/2024, del Gobierno de Aragón, entra dentro de las funciones de este Servicio, la prevención del riesgo y reducción del impacto de las emergencias en la ordenación del territorio y urbanismo.

De acuerdo a lo manifestado por el Servicio de Protección Civil y la legislación urbanística vigente se consideró que la clasificación de estos suelos como suelo no urbanizable se encuentra justificada.

Aun en el caso de que un cambio de ordenación se deba a motivos discrecionales, la Administración dispone de un “*ius variandi*” que le permite alterar el contenido de los instrumentos de planeamiento, sin que el hecho de que exista ya una ordenación urbanística determinada que ha podido suponer el surgimiento de ciertas expectativas jurídicas individuales, suponga un condicionante o límite especial de la discrecionalidad administrativa en la clasificación del suelo. Pero en supuestos como como éste, en el que concurren riesgos para la seguridad de las personas y los bienes, la clasificación es reglada y no discrecional.

En cuanto a la categoría sustantiva de protección del ecosistema productivo agrario, protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R), se considera justificada por ser la atribuida al suelo no urbanizable colindante de características físicas semejantes.

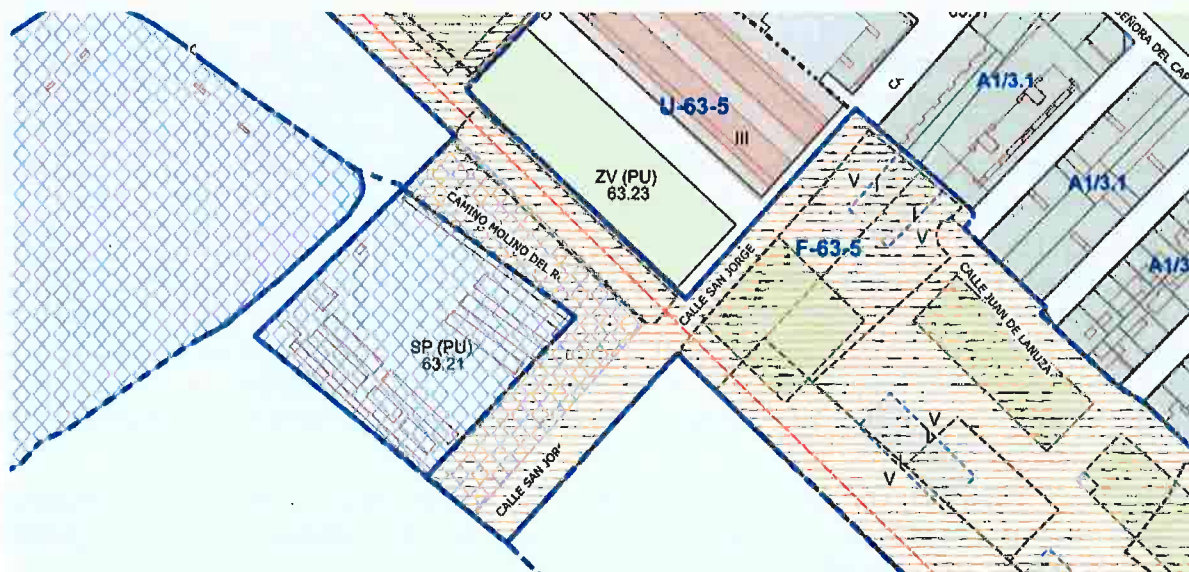
Además de la categoría sustantiva de regadío, se asigna la categoría adjetiva de dolinas y riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero a las zonas indicadas en los planos que corresponden a aquellas en las que se ha detectado riesgo alto o muy alto, incluyendo un entorno de seguridad de 15 m. De acuerdo a la memoria expositiva del Plan

General, la categoría adjetiva de "Dolinas" incluye aquellas dolinas constatadas cuya persistencia y actividad se ha puesto de manifiesto. El riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero abarca una superficie notablemente mayor que las dolinas. Según indica la memoria expositiva esta categoría adjetiva se asigna a las áreas con riesgo alto, de las que se tiene evidencia, incluyendo un entorno de seguridad de 15 m. Los planos de clasificación del plan general identifican ambas categorías con la denominación global de "Riesgo de hundimiento".

En este ámbito además del estudio general contenido en plan general, se han realizado diversos estudios geotécnicos de detalle. De acuerdo a los criterios expuestos, procede categorizar como de "Riesgo de hundimiento" a las zonas detectadas como de riesgo real muy alto y alto en el Anejo 3 del plan general así como a aquellas zonas detectadas en los estudios geotécnicos de detalle realizados, incluyendo un entorno de seguridad de 15 m.

Por otro lado, uno de los objetivos de ordenación del área de intervención F-63-5 que se suprime, recogido como condición vinculante, es ampliar el cementerio que se ubica en una parcela exterior al área de intervención. La parcela del cementerio está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como perteneciente al sistema de equipamientos y servicios, estando recogida en el Anejo VIII de las normas urbanísticas como sistema local público de uso servicios públicos (grupo 9), código SP (PU) 63.21. Al mismo se accede por un vial denominado calle San Jorge que, en su tramo final, atraviesa la F-63-5 formando parte de la misma y que presenta cierto grado de urbanización.

La ordenación prevista en el plan especial aprobado en la F-63-5 contempló, en cumplimiento de las condiciones vinculantes, una superficie de unos 3.400 m² en forma de L, con un brazo orientado al noreste y otro al sueste, y unos 20 m de anchura destinada a ampliar este servicio público. Así mismo, prolongó el trazado de la actual calle San Jorge, con las adaptaciones requeridas para su adecuada urbanización. Según la información del plan especial y el documento de modificación presentado, estas superficies son aparentemente de titularidad municipal, si bien este dato deberá ser confirmado, en el trámite que corresponda, por el servicio municipal competente.



La modificación que ahora se tramita amplía la parcela actual destinada a cementerio en una superficie de 1.549,50 m² correspondiente al brazo sudeste de la parcela de ampliación prevista en el plan especial. Esta porción se clasifica como suelo urbano consolidado, calificada como perteneciente al sistema de equipamientos y servicios, y se integra en el servicio público SP (PU) 63.21 que pasa a tener una superficie de 7.256 m². Actualmente, en el Anejo VIII de las normas urbanísticas figura una superficie de 9.046 m² para este equipamiento, dado que se ha consignado la superficie de la porción ubicada en suelo urbano consolidado más la prevista en el plan especial como ampliación. Dado que la parcela de suelo urbano consolidado se amplía únicamente con una porción de la originalmente prevista, la superficie del servicio público del Anejo VIII de las normas se reduce, pasando de 9.046 m² a 7.256 m².

Para dotar de acceso al cementerio, la porción de 2.531 m² correspondiente a la prolongación de la calle San Jorge se clasifica como suelo urbano consolidado, vial.

La ampliación del cementerio y la asignación de una calificación adecuada a su vial de acceso se justifica en las necesidades públicas existentes, mejorando la funcionalidad de la actual parcela. Según puede observarse en ortofoto aérea, ya consta una construcción realizada vinculada al cementerio en la superficie que se amplía, lo que demuestra la necesidad de este espacio para la funcionalidad del servicio público. Cabe señalar que el artículo 8.2.38 de las normas urbanísticas permite autorizar la implantación de usos en parcelas destinadas a equipamientos o servicios públicos previamente a la ejecución de la urbanización.

La ordenación prevista en el plan especial aprobado preveía la ampliación del cementerio en una superficie en forma de L de unos 3.400 m². En esta modificación se reduce la superficie prevista para la ampliación del cementerio ya que se descarta clasificar como suelo urbano consolidado, de equipamientos y servicios, el brazo nordeste de la parcela prevista. Esto es así porque de acuerdo al Anejo 3 de la memoria del plan general dicha zona se categoriza como de peligrosidad real alta de hundimiento y porque actualmente por ella discurre el camino Molino del Rey, urbanizado superficialmente.

El uso de cementerio es compatible con lo informado por el servicio de protección civil, ya que no se trata de un uso residencial. Además, el uso de cementerio estaría admitido también en suelo no urbanizable especial de regadío, por lo que el cambio de clasificación a no urbanizable de esta porción no tendría efectos en este sentido. Antes de realizar cualquier tipo de edificación, el proyecto correspondiente deberá contener un estudio geotécnico y adoptar las medidas que del mismo se desprendan.

En cuanto a la porción incluida en el ámbito de la F-63-5 que se sitúa en la parte este de Casetas en el límite del término municipal de Zaragoza con Utebo y con acceso desde la calle Límite, con esta modificación se clasifica como suelo urbano consolidado calificado como equipamiento privado de uso deportivo (grupo 2), con código ED (PV) 63.33. Tiene una superficie según medición actualizada de 1.979,38 m².

Esta porción se encuentra incluida en un área consolidada por la edificación, rodeada completamente de suelo clasificado como urbano, tanto en el término municipal de Zaragoza como en el de Utebo, y cuenta con servicios urbanos suficientes o la posibilidad de conexión a los mismos, por lo que es obligada su clasificación como suelo urbano. Con esta modificación de plan general, que suprime el área de intervención F-63-5, este suelo deja de soportar una actuación urbanística integrada, por lo que procede categorizar este suelo como consolidado.

Este suelo alberga una dolina identificada en todos los estudios realizados como activa y no resulta susceptible de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes.

No se considera procedente calificar la parcela como espacio libre público, calificación que obligaría al Ayuntamiento a tener que expropiar la parcela y limitaría el tipo de urbanización posible. En efecto, tal y como informó el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, calificar este área como zona verde pública conllevaría un *“coste de conservación incierto para el Ayuntamiento”* debido a las anomalías geotécnicas relacionadas con los riesgos de subsidencia. *“Además en la urbanización de dichas zonas verdes debe limitarse al máximo la aportación de agua, con las consecuencias que para en diseño ello conlleva”*.

Según los datos obrantes en la memoria expositiva del plan general, Casetas presenta una ratio de 23,1 m²/vivienda de zonas verdes. La Ley de Urbanismo vigente exige en los nuevos desarrollos una ratio de 18 m²/vivienda, por lo que, a priori, Casetas no es un barrio deficitario en zonas verdes. En cualquier caso, si la Corporación considerara oportuno calificar una nueva zona verde en este entorno, sería más conveniente al interés público optar por una parcela sin problemas geotécnicos que pudieran encarecer su coste de conservación y en la que la aportación de agua no estuviera limitada.

De acuerdo a lo expuesto, la conjunción de ambos preceptos legales – la necesidad de clasificarla como suelo urbano de acuerdo al artículo 12 de la ley urbanística – y la presencia de riesgos para la seguridad de las personas y bienes, que la convierte en no susceptible de transformación urbanística – artículo 16 de la ley - justifica su clasificación como suelo urbano consolidado calificada como equipamiento privado deportivo, que en principio se destinará a actividades al aire libre y si sobre la misma se proyectara una construcción, se deberá acreditar su compatibilidad con las condiciones geotécnicas, acompañándose del pertinente estudio de riesgos y condiciones de las obras.

V. CONDICIONES URBANÍSTICAS

La mayor parte del suelo actualmente incluido en el área de intervención F-63-5, que se suprime, queda clasificado como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de Protección de la Agricultura en el regadío alto tradicional - SNU EP (R). Su régimen urbanístico es el establecido en el plan general para este tipo de suelo. El suelo no urbanizable se regula en el Título Sexto de las normas urbanísticas.

El régimen general aplicable figura en el artículo 6.1.2 que en el punto 3 establece que el suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

Las condiciones generales de los usos se establecen en la sección segunda del Título Sexto de las Normas Urbanísticas. Específicamente, el art. 6.3.22 establece las condiciones particulares de los suelos no urbanizables del ecosistema productivo agrario en el regadío. En estos suelos se permiten los usos de todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 de las normas (uso productivo rústico, actuaciones de interés público general, actuaciones específicas de interés público y uso residencial), con las condiciones

generales y de protección establecidas por las Normas, con exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas y con las salvedades indicadas en el artículo 6.3.22.

Artículo 6.3.22. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) De las actividades pertenecientes al grupo de usos productivos rústicos (grupo 1 del artículo 6.1.6), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades extractivas (1.c), sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío tradicional en el momento de la aprobación inicial de la revisión del plan general (27 de mayo de 1999) podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. En el caso de que en esa fecha contaran con todas las autorizaciones sectoriales exigibles, pero no con la licencia municipal, podrán obtener ésta por el procedimiento señalado en el artículo 6.3.6 de estas normas, bajo la condición de la aprobación y posterior ejecución de un plan de restauración del espacio natural afectado. El resto de las extracciones de áridos existentes se considerarán usos no tolerados.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del artículo 6.1.6; artículo 6.1.12), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las siguientes:

- Todas las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.12 (industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento...)*

- De los usos descritos en el epígrafe 3.c del artículo 6.1.12, se prohíben los circuitos de motor.*

- Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.*

2. La edificación en el suelo perteneciente al secano tradicional deberá satisfacer las mismas condiciones detalladas en el artículo 6.3.17 para el suelo de protección del ecosistema natural estepario, en atención a la preservación y mejora del hábitat del cernícalo primilla.

En virtud de los riesgos geotécnicos detectados que motivan la desclasificación de los suelos, se asigna la calificación adjetiva de Protección de riesgos naturales singulares, Dolinas y Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero, a las zonas que cumplen los requisitos de la memoria expositiva del plan general para ser categorizadas como tal, identificadas en los planos. A los suelos así categorizados les será de aplicación, además, el artículo 6.3.29 de las normas urbanísticas. De acuerdo a este artículo:

"Con carácter general, solamente se permiten en esta categoría adjetiva los usos y actividades primarias y las actuaciones de carácter público que resulten compatibles con las peculiares características de los terrenos, sin posibilidad de construcciones permanentes.

Previamente a la construcción de cualquier infraestructura que haya de situarse en terrenos con esta calificación, deberán realizarse sondeos y estudios geotécnicos, o estudios de riesgo detallados que permitan valorar las condiciones precisas de la obra.

En todos los proyectos presentados a trámite que afecten a estas zonas, estén o no grafiadas expresamente en los planos del plan general, deberá incluirse un anejo en el que se valore expresamente la incidencia sobre el riesgo concurrente y se indiquen, con la debida justificación, las medidas correctoras o de adaptación que se proponga adoptar en relación con él.

En las zonas de suelo no urbanizable especial afectadas por dolinas o por riesgo de hundimiento por disolución del sustrato yesífero, se evitará la realización de todo tipo de edificaciones. Solamente se admitirá que sean afectadas por obras de infraestructura o trazado de conducciones cuando sea estrictamente inevitable y los proyectos correspondientes se acompañen con los correspondientes estudios geotécnicos y propuesta de soluciones técnicas adecuadas.

Si se disponen jardines o espacios deportivos se pavimentarán o se dispondrán acabados del suelo de tipo árido o mediterráneo, con el fin de limitar las necesidades de riego."

En esta modificación se clasifican dos parcelas como suelo urbano consolidado, calificadas como pertenecientes al sistema local de equipamientos y servicios. El régimen urbanístico aplicable a estas parcelas del sistema de equipamientos y servicios será el recogido en el título octavo de las normas urbanísticas.

La parcela destinada a la ampliación del cementerio, se califica como titularidad pública, servicio público, uso grupo 9. Su superficie se añade al servicio público con código SP (PU) 63.21 que pasa a tener una superficie de 7.256 m². De acuerdo al artículo 8.2.36 tendrá una edificabilidad de 1 m²/m², sin perjuicio de lo previsto en el apartado 6 del artículo citado.

La parcela con acceso desde la calle Límite, ubicada en el este del barrio de Casetas en el límite con el municipio de Utebo, se califica como equipamiento de titularidad privada, uso deportivo (grupo 2) y se recoge en el Anejo VIII de las normas urbanísticas con el código ED (PV) 63.33, con una superficie de 1.979,38 m². En el apartado observaciones del Anejo VIII se añade la prescripción de que toda construcción deberá acreditar su compatibilidad con las condiciones geotécnicas, acompañándose del pertinente estudio de riesgos y condiciones de las obras. De acuerdo al apartado 4 del artículo 8.2.36 tiene una edificabilidad de 0,50 m²/m².

La ordenación de las edificaciones que se prevean en estas parcelas se realizarán conforme al artículo 8.2.37.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN

La modificación TR24/21 tiene por objeto desclasificar la mayor parte de los suelos del área de intervención F-63-5 en virtud de los riesgos puestos de manifiesto en los estudios geotécnicos detallados elaborados en el ámbito y acogiendo la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil del Gobierno de Aragón.

Paralelamente, se mantiene la calificación como suelo urbano de una porción destinada a ampliación del cementerio actual y su vial de acceso, y de la porción situada al este del barrio de Casetas, que se califica como espacio libre privado. Estos suelos pasan a categorizarse como consolidado al no encontrarse ya sujetos a una actuación integrada de transformación urbanística. Esta modificación no produce incrementos de edificabilidad o densidad.

Por lo tanto, se considera que los efectos en el territorio de esta modificación son beneficiosos al adaptar la clasificación de los suelos a los riesgos existentes detectados en los mismos. Consecuentemente, los efectos sobre la población también se consideran beneficios al esta motivada íntegramente por la protección de la seguridad de las personas y bienes. Por último, puede señalarse que, en razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/21 no puede tener consecuencias sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún "impacto de género".

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

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

La modificación TR24/21 tiene un alcance limitado y no afecta a la estructura general ni a las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del texto refundido de la ley de urbanismo.

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

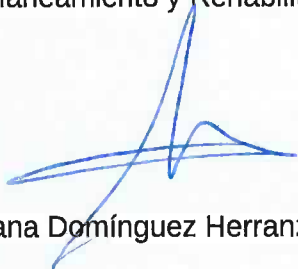
VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/21 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA
- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general ("Fichas de ordenación de las áreas de intervención en suelo urbano consolidado"): ficha suprimida del área F-63-5
- Planos de información:
 - Estructura urbanística en el plan general vigente
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente
 - Calificación y regulación urbanística en el plan general vigente
- Planos de proyecto:
 - Estructura urbanística en el plan general modificado
 - Clasificación del suelo en el plan general modificado
 - Calificación y regulación urbanística en el plan general modificado

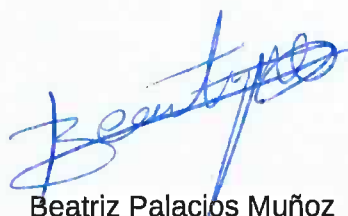
Zaragoza, a 7 de mayo de 2026

La Arquitecta, Jefa del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación



Susana Domínguez Herranz

La Arquitecta, Jefa de Unidad
de Planeamiento y Rehabilitación



Beatriz Palacios Muñoz

La Letrada, jefe del Servicio Jurídico
de Ordenación y Gestión Urbanística

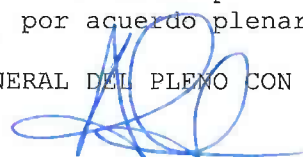


Vanesa Laguarda Soro

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con
carácter INICIAL, por acuerdo plenario de
fecha **28 MAYO 2026**

LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER
ACCIDENTAL



Fdo.: Astrid García Graells



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACIÓN TR24/ 21 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				Mayo de 2026	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973	INE			
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 km ²	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	694.109 habitantes (I/2023)	Observatorio Municipal de Estadística			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	717'74 hab/km ² (I/2022)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)	Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)			
NÚMERO DE HOGARES	277.525 (2022)	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Beatriz Palacios Muñoz, arquitecta, jefa de Unidad de Planeamiento y Rehabilitación Susana Domínguez Herranz, arquitecta, jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Vanesa Laguarda Soro, letrada, jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	6.058,88 m ²	11,65%	PLANEAMIENTO	Esta modificación supone la desclasificación de 52.000 m ² de SU-NC, y la clasificación como SU-C de 6.058,88 m ²
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTOS	3.528,88 m ²	6,79%	PLANEAMIENTO	
	VIARIO	2.531 m ²	4,87%	PLANEAMIENTO	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/21 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN
EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ESTADO ACTUAL

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-63-5Superficie total (m²): 52.000,00

Viaros y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 700,00

Superficie aportada: 51.300,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Área Sur de Casetas. Desde c/ Canarias hasta límite del termino municipal. Carretera y c/ Límite.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Rematar la trama urbana al Sur del barrio de Casetas.
- Apertura de nuevos viales y mejora de los accesos al cementerio.
- Obtención de zonas verdes y equipamiento (ampliación del cementerio).
- Dar aprovechamiento a terrenos en calle Límite.

CONDICIONES VINCULANTES

- Realización de estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área.
- Prolongación de viarios existentes.
- Zonas verdes en terrenos con más problemas geotécnicos.
- Equipamiento junto al cementerio.

GRADO: 4

Usos y tipología de la edificación: A1/3

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,65

Densidad (viv/Ha): 55

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,591

Altura máxima: B+3

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 4 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 18,18

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones: 6

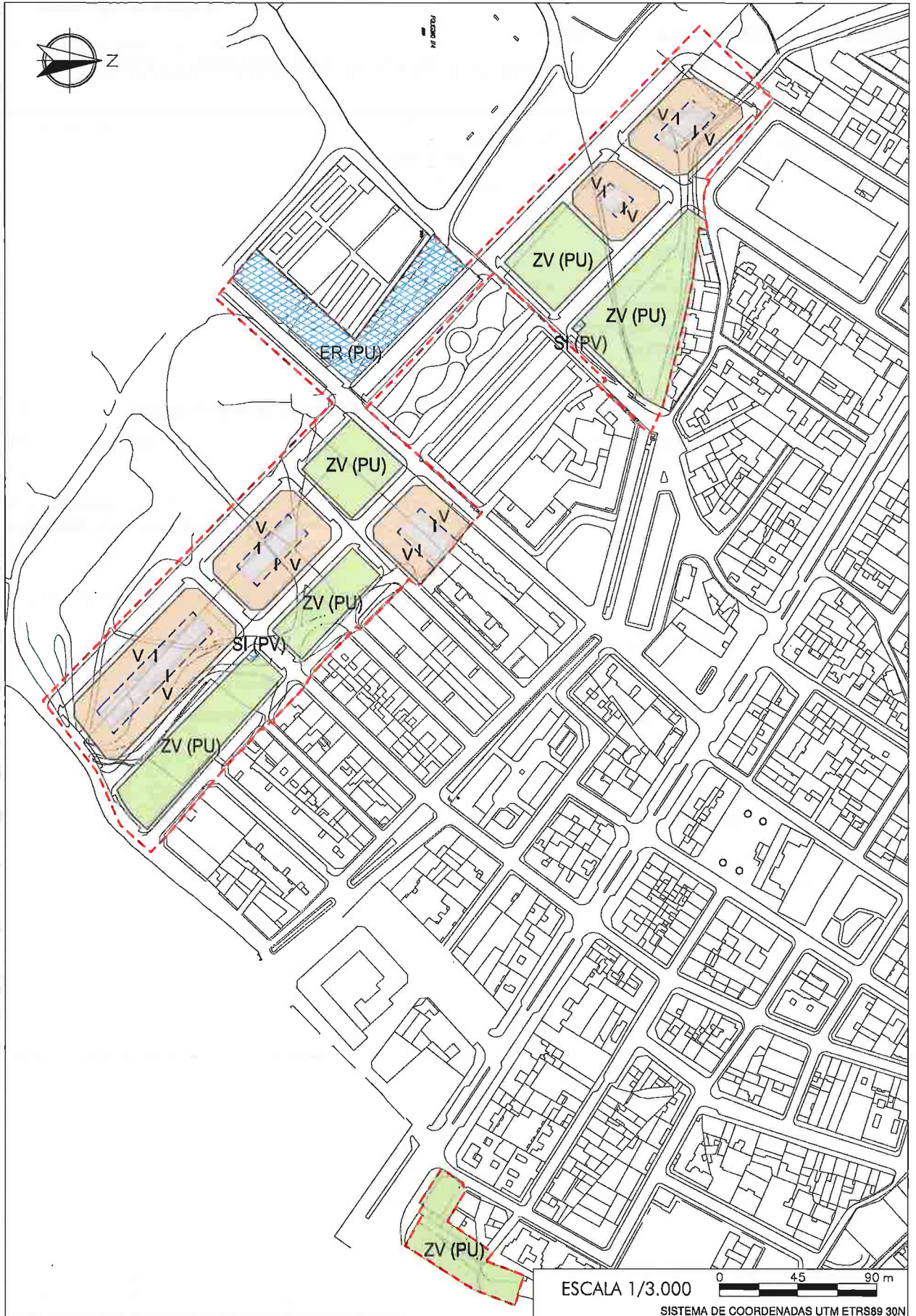
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 53,5

Viaros: 30 (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

Zonas Verdes: 17,5 (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: B-8, C-8



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/21 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN
EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ESTADO PROYECTADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

Superficie total (m²):

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

Superficie aportada:

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Área Sur de Casetas. Desde c/ Canarias hasta límite del termino municipal. Carretera y c/ Límite.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Rematar la trama urbana al Sur del barrio de Casetas.
- Apertura de nuevos viales y mejora de los accesos al cementerio.
- Obtención de zonas verdes y equipamiento (ampliación del cementerio).
- Dar aprovechamiento a terrenos en calle Límite.

CONDICIONES VINCULANTES

- Realización de estudios geotécnicos detallados previos al desarrollo del Área.
- Prolongación de viarios existentes.
- Zonas verdes en terrenos con más problemas geotécnicos.
- Equipamiento junto al cementerio.

GRADO:
Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):
Aprovechamiento medio sector (m²/m²):
% aprovechamiento municipal:

Usos y tipología de la edificación:
Densidad (viv/Ha):
Altura máxima:
Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:
% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):
Dotaciones:
Varios: (incluido vias colectoras)
Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

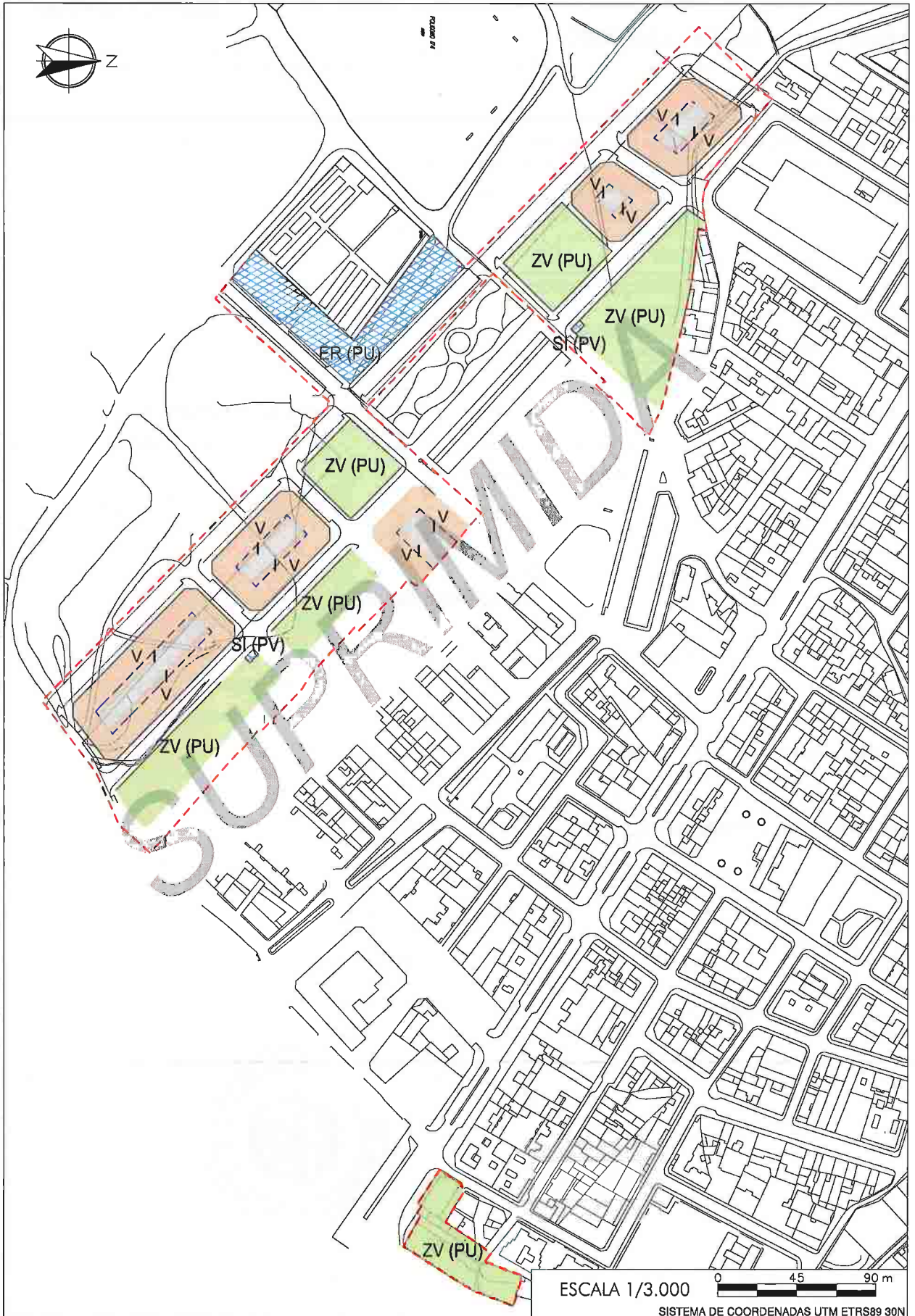
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):
Sistemas Generales adscritos:

Hoja del Plano de Regulación:

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**
 LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells





VERSION CONSOLIDADA DEL TR 2024

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/21 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

SUELOS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y
DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 63.21

Hojas del plano: B-8, C-8

Localización, identificación o emplazamiento: Cementerio de Casetas

Superficie (m²): 9.046 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 9 (SP).

Observaciones:

ESTADO PROYECTADO:

Código: 63.21

Hojas del plano: B-8, C-8

Localización, identificación o emplazamiento: Cementerio de Casetas

Superficie (m²): **7.256 m².**

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 9 (SP).

Observaciones: **Modificación TR24/21 PGOU.**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha

7.8 MAYO 2026

LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



LÍNEAS QUE SE AÑADEN

ESTADO PROYECTADO:

Código: **63.33**

Hojas del plano: **C-8**

Localización, identificación o emplazamiento: **Parcela en avenida de Logroño esquina calle Límite**

Superficie (m²): **7.256 m².**

Sistema general o local: **SL.**

Público (PU) o privado (PV): **PV.**

Grupos de uso: **2 (ED).**

Observaciones: **Modificación TR24/21 PGOU. Toda construcción deberá acreditar su compatibilidad con las condiciones geotécnicas, acompañándose del pertinente estudio de riesgos y condiciones de las obras.**

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**

LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/21 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

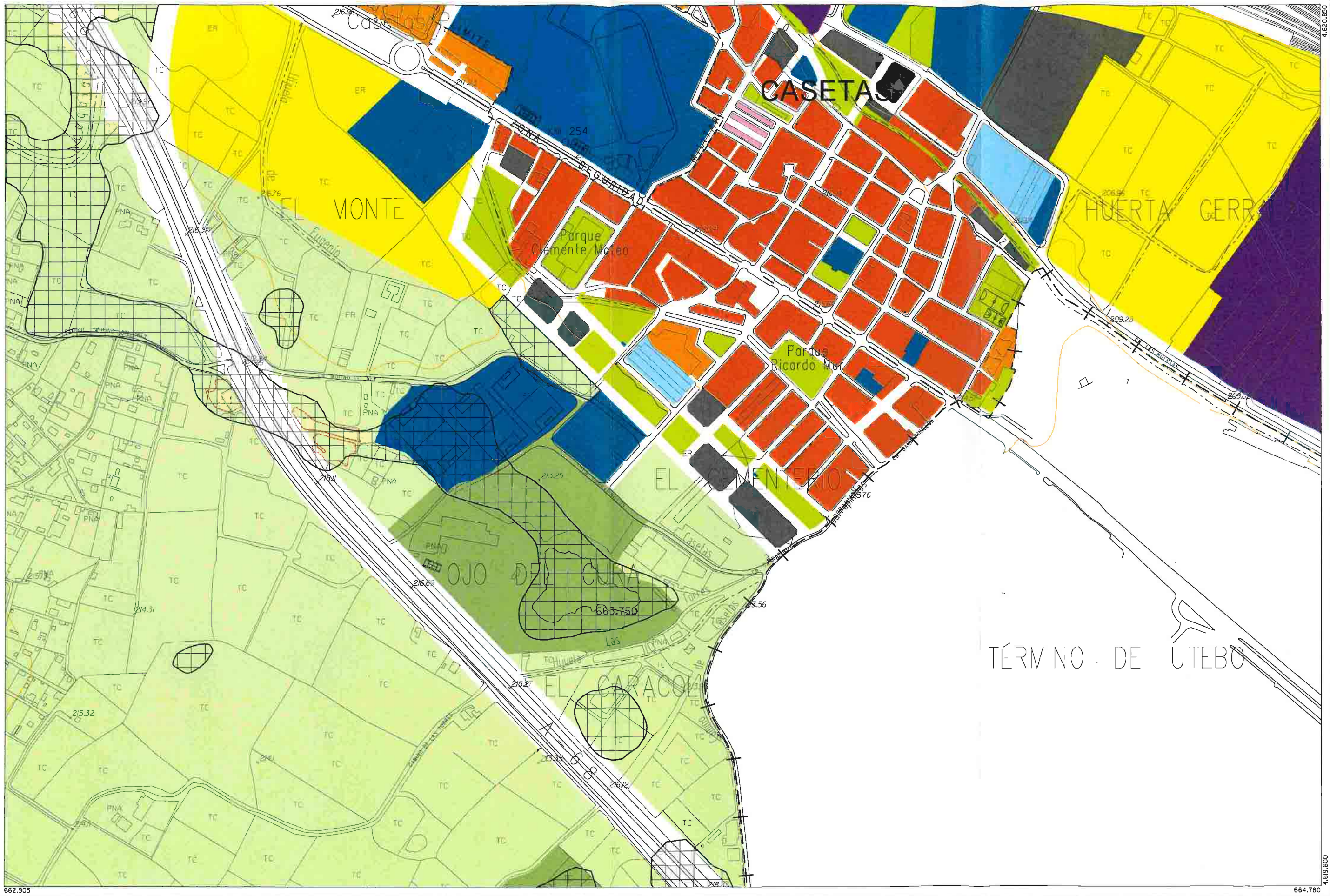
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO ACTUAL



MAYO 2026

662.905

664.780



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

- SUELO URBANO**
- A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 4
 - B
 - C
 - D
 - E
 - A 6, H
 - Áreas F y G
 - Áreas K

- SUELO URBANIZABLE**
- Residencial
 - Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO**
- Residencial
 - Otros Usos

- SUELO NO URBANIZABLE**
- GENÉRICO**
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales Tradicionales

- ESPECIAL**
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Huerta Honda
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

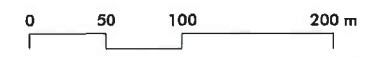
- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

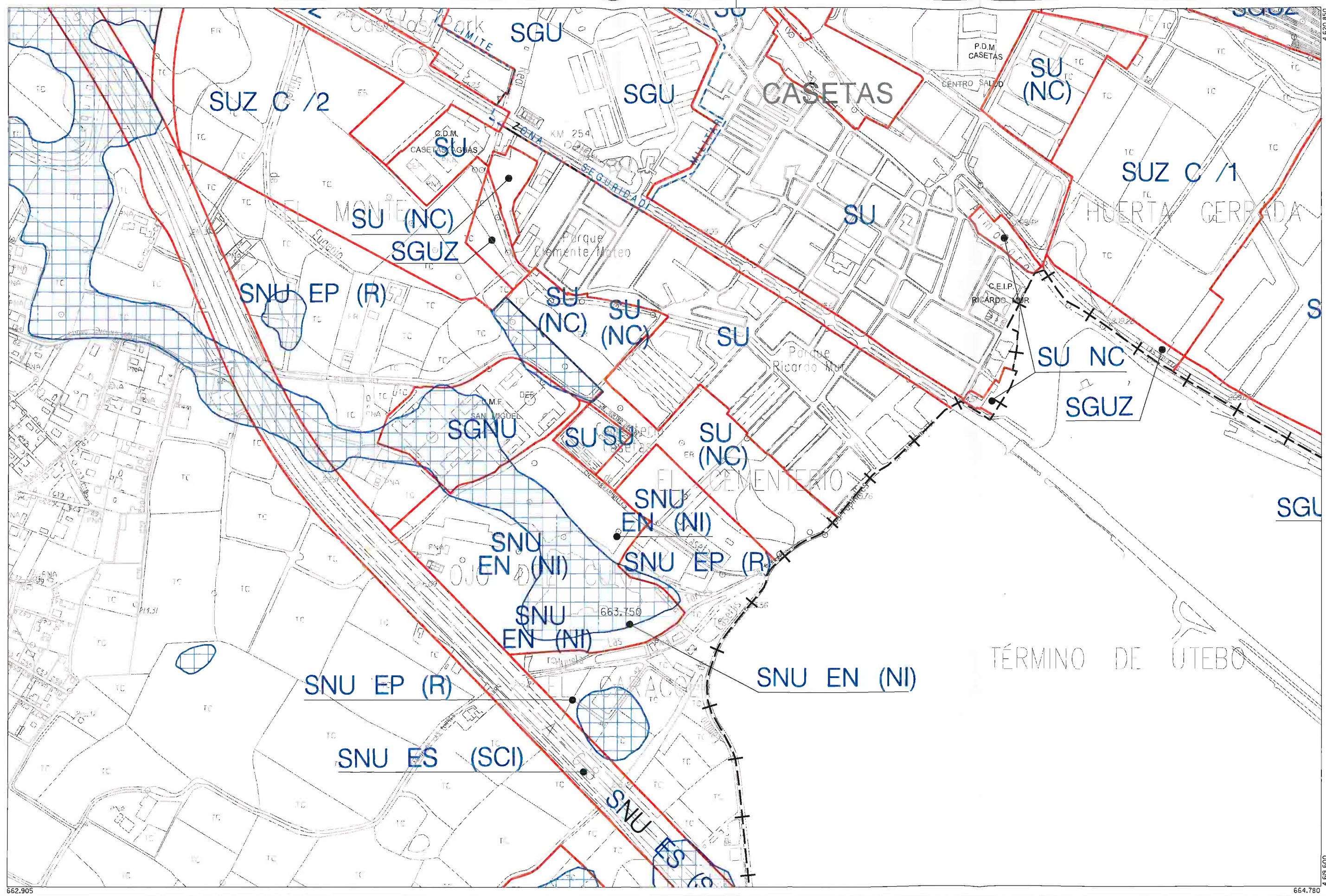
ESQUEMA DE SITUACIÓN

003	004
008	009 010
017	018 019

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000





MAYO 2026

662.905

664.780



Suelo Urbano
 SU Consolidado
 SU (NC) No Consolidado
Suelo Urbanizable
 SUZ (D) Delimitado
 SUZ No Delimitado

Suelo No Urbanizable Especial (Categoría)**
 SNU EN (**) Ecosistema Natural
 SNU EP (**) Productivo Agrario
 SNU EC Patrimonio Cultural
 SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
 SNU ES (**) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
 SNU G (C) Cuevas
 SNU G (AL) Actividades Logísticas
 SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
 SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

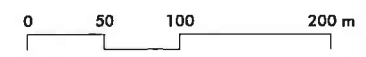
Sistema General
 SGU Urbano
 SGUZ Urbanizable
 SGNU No Urbanizable

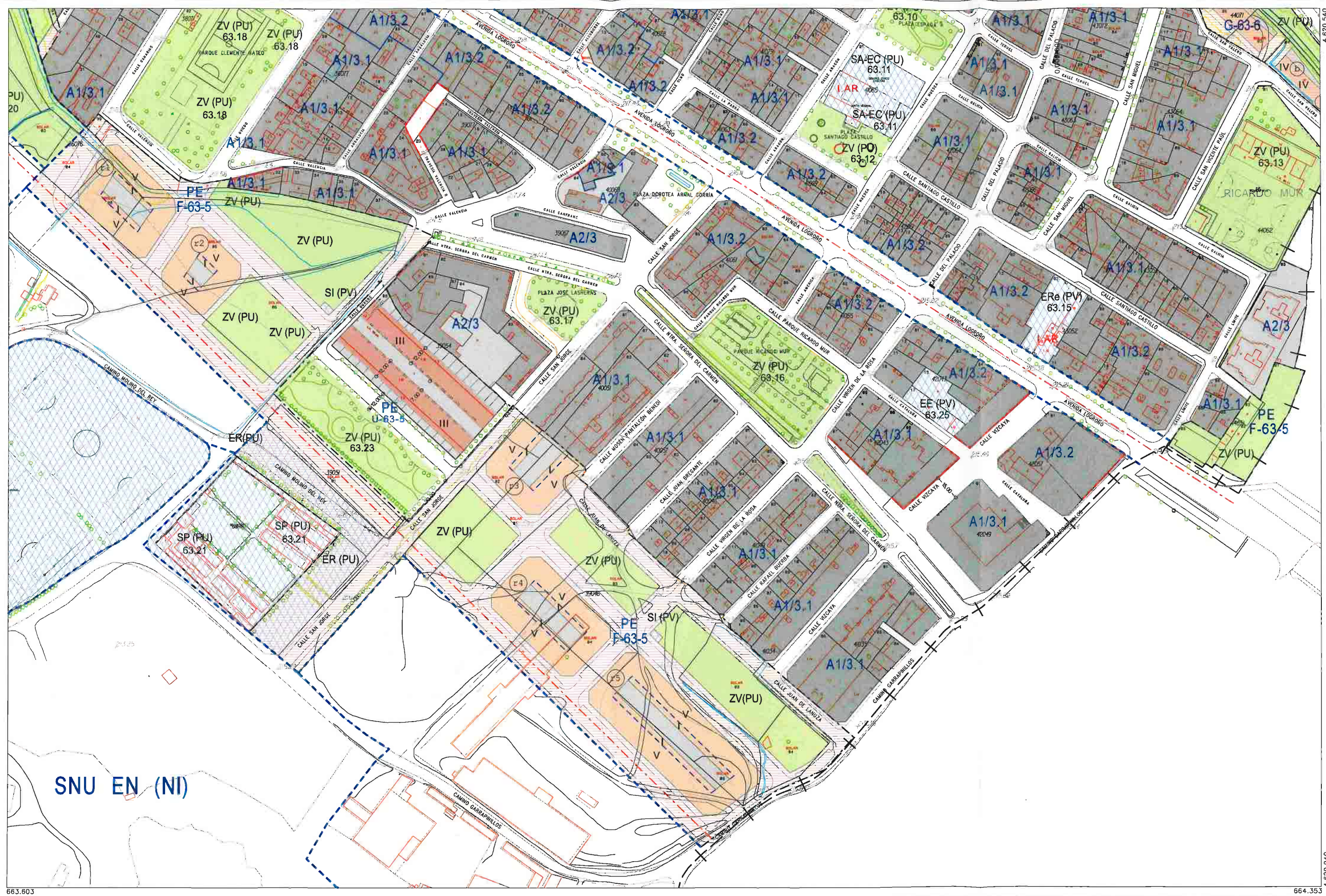
ESQUEMA DE SITUACIÓN

003	004
008	009 010
017	018 019

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000





MAYO 2026

663.603

664.353



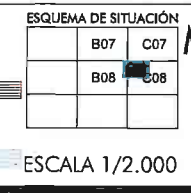
SUELO URBANO CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
Zonificación		Área de Intervención	
A1*	B *	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	
A6*	D 2	AC	
(* Grado)			

- Límite de área intervención
- Planeamiento Recogido
- Planeamiento de Desarrollo
- Zona verde
- Espacio Libre Privado
- Equipamientos y Servicios
- Nueva alineación

- 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

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



MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21

PLANEAMIENTO ACTUAL

0 25 50 75 m

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/21 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

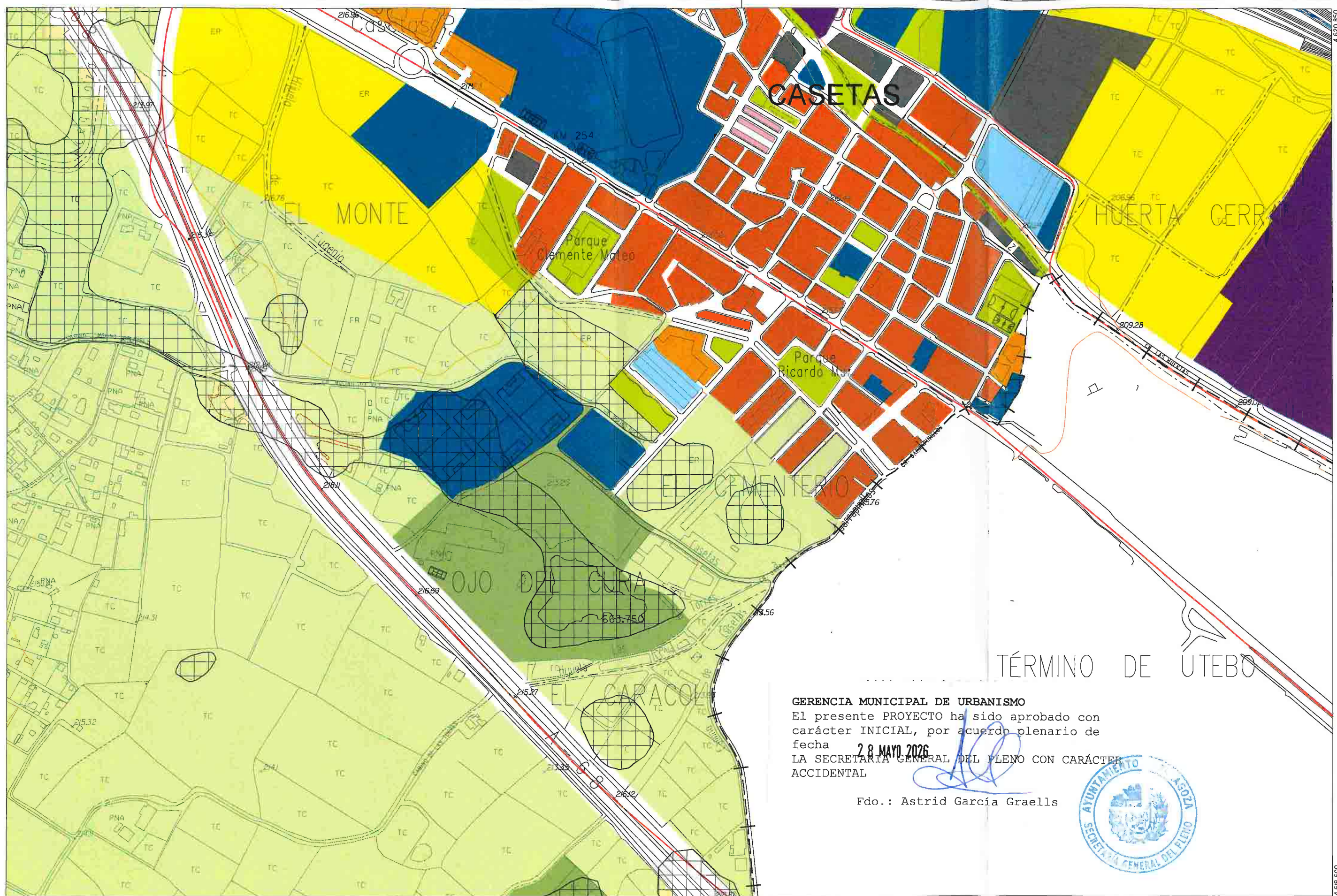
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO PROYECTADO



TÉRMINO DE UTEBO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**
 LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



MAYO 2026

662.905

664.780

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Zona verde

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Caminos

SUELO URBANO

■ A 1	■ D
■ A 2	■ E
■ A 3	■ A 6, H
■ A 4	■ Áreas F y G
■ B	■ Áreas K
■ C	

SUELO URBANIZABLE

- Residencial
- Usos Productivos

PLANEAMIENTO RECOGIDO

- Residencial
- Otros Usos

SUELO NO URBANIZABLE

GENÉRICO

- Cuevas
- Tratamiento Residuos
- Núcleos Rurales Tradicionales

ESPECIAL

- Sotos y Riberas
- Otros Espacios
- Cauces y Canales
- Masas Arbóreas
- Repoblación Forestal

- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales

- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN

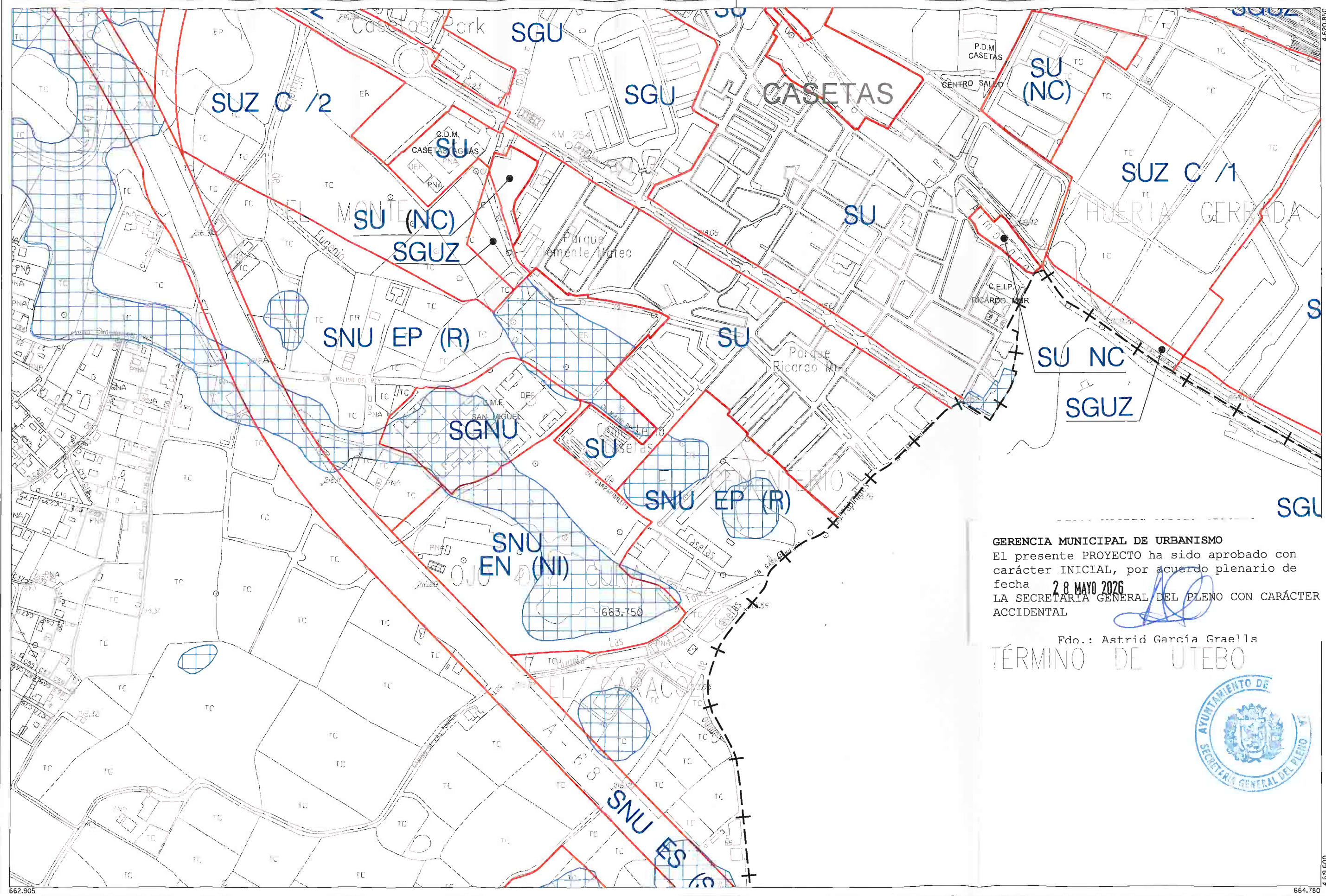
003	004
008	009 010
017	018 019

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21

NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000

0 50 100 200 m



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**
 LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells
TÉRMINO DE UTEBO

MAYO 2026 662.905 664.780



Suelo Urbano
 SU Consolidado
 SU (NC) No Consolidado
Suelo Urbanizable
 SUZ (D) Delimitado
 SUZ No Delimitado

Suelo No Urbanizable Especial (Categoría)
 SNU EN (**) Ecosistema Natural
 SNU EP (**) Productivo Agrario
 SNU EC Patrimonio Cultural
 SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
 SNU ES (**) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
 SNU G (C) Cuevas
 SNU G (AL) Actividades Logísticas
 SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
 SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

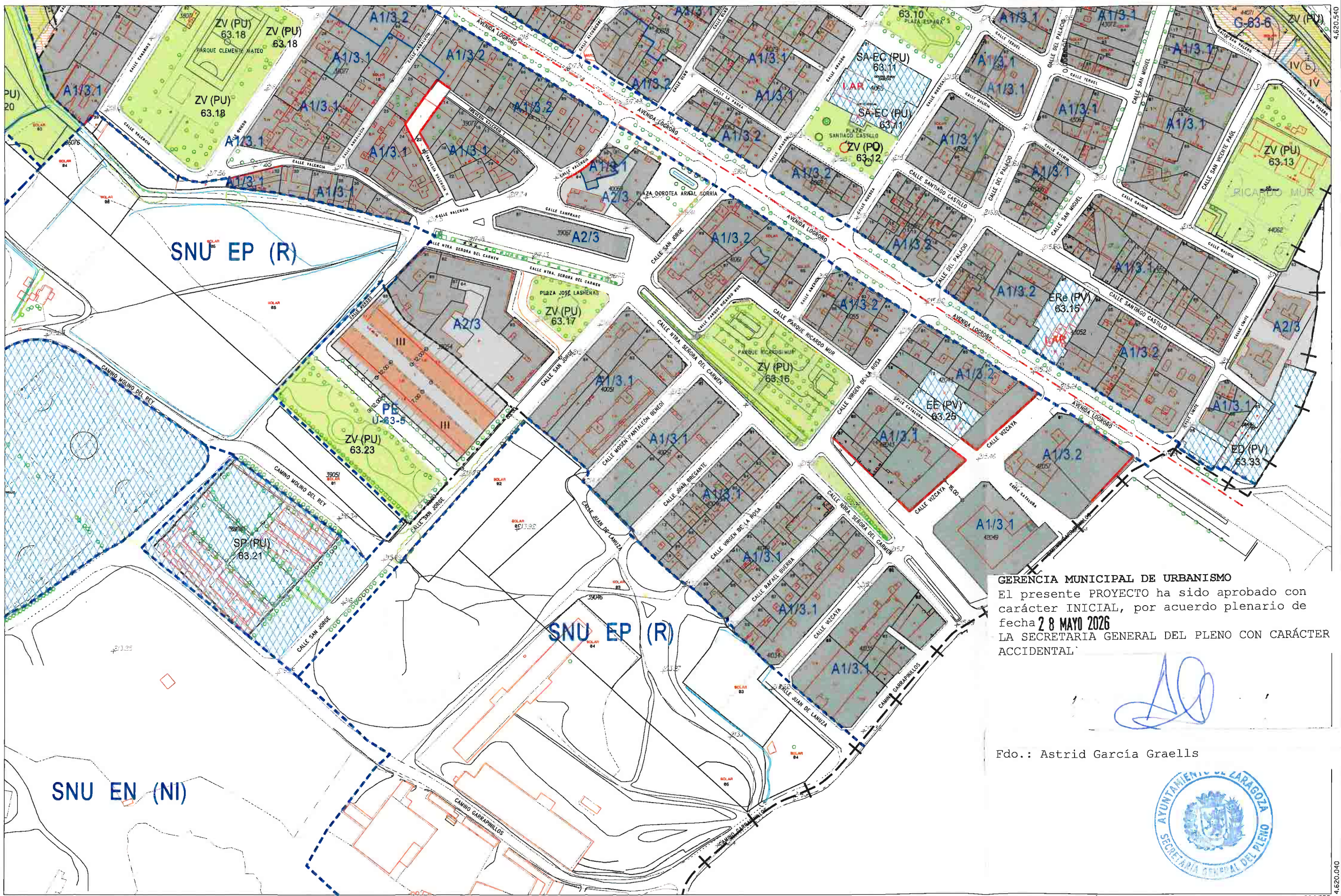
Sistema General
 SGU Urbano
 SGUZ Urbanizable
 SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN

003	004	
008	009	010
017	018	019

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21
NUEVA ORDENACIÓN
 0 50 100 200 m



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha 28 MAYO 2026
 LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

[Handwritten signature]

Fdo.: Astrid García Graells



MAYO 2026

663.603

664.353

	SUELO URBANO CONSOLIDADO Zonificación A1/1 B 1 A2/1 C 1 A3/1 C 2 A4/1 D 1 A6/1 D 2 (* Grado)	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Área de Intervención E H 1 H 2 F, G, K AC	--- Límite de área intervención ■ Planeamiento Recogido ■ Planeamiento de Desarrollo ■ Zona verde ■ Espacio Libre Privado ■ Equipamientos y Servicios ■ Nueva alineación	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	SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO SNU G (C) Cuevas SNU G (VT) Vertido y Tratamiento de Residuos SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales SNU G (AL) Actividades Logísticas	ESQUEMA DE SITUACIÓN <table border="1"> <tr> <td>B07</td> <td>C07</td> </tr> <tr> <td>B08</td> <td>C08</td> </tr> </table>	B07	C07	B08	C08	MODIFICACIÓN AISLADA TR24/21 NUEVA ORDENACIÓN 0 25 50 75 m ESCALA 1/2.000
	B07	C07											
B08	C08												