

MODIF. AISLADA TR24-22- EJEC. S-TSJA 3
FINCAS URB. TORREBLANCA A1/3.2
EJEMPLAR "2/2"
08/05/2026
TOMO B
MEMORIA MOD. AISLADA TR24-22
MAYO 2026
Expediente: 217491/2020 C-4



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

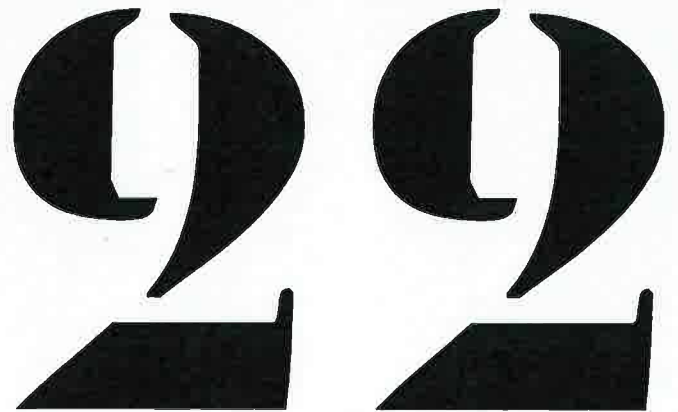
El presente PROYECTO ha sido aprobado con
carácter INICIAL, por acuerdo plenario de
fecha 28 MAYO 2026

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER
ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



**CLASIFICAR COMO SUELO URBANO
CONSOLIDADO, PLANEAMIENTO
RECOGIDO, LOS SUELOS COLINDANTES A
LA URBANIZACIÓN TORREBLANCA, EN
EJECUCIÓN DE SENTENCIA**



**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO 2024

MODIFICACIÓN AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22 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 TR24/22 (anteriormente numerada como MPG n.º 195) se redacta con objeto de dar cumplimiento a la sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Primera) del 21 de diciembre de 2005, que estimó el recurso interpuesto contra el acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio de 2001 por el que se aprobó el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. La ejecución de la sentencia fue solicitada por los interesados el 17 de febrero de 2020.

La sentencia afecta a una finca registral discontinua, formada por dos porciones, residuales de la Actuación Aislada de Torreblanca (número 267) y la ejecución de la infraestructura viaria correspondiente a la A-68, con apenas urbanización. De acuerdo a la sentencia, se anula la clasificación de estos suelos 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), estimándose que deben ser clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

En fecha 16 de enero de 2026 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acuerda mostrar su parecer favorable a esta modificación de plan general. El 28 de abril de 2026, los propietarios presentan un escrito indicando en el que solicitan la redacción de oficio de esta modificación de plan general.

A la vista de esta petición, en fecha 4 de mayo de 2025 el Gerente de Urbanismo informa lo siguiente:

“A la vista de la petición de redacción de oficio de la Modificación Aislada 195 del PGOU planteada por los propietarios y teniendo en cuenta que la rectificación de las determinaciones del planeamiento general resulta obligada, en ejecución de la sentencia dictada en relación con este ámbito, se considera procedente la redacción del proyecto por los servicios municipales, con base en la documentación aportada hasta la fecha por los propietarios.

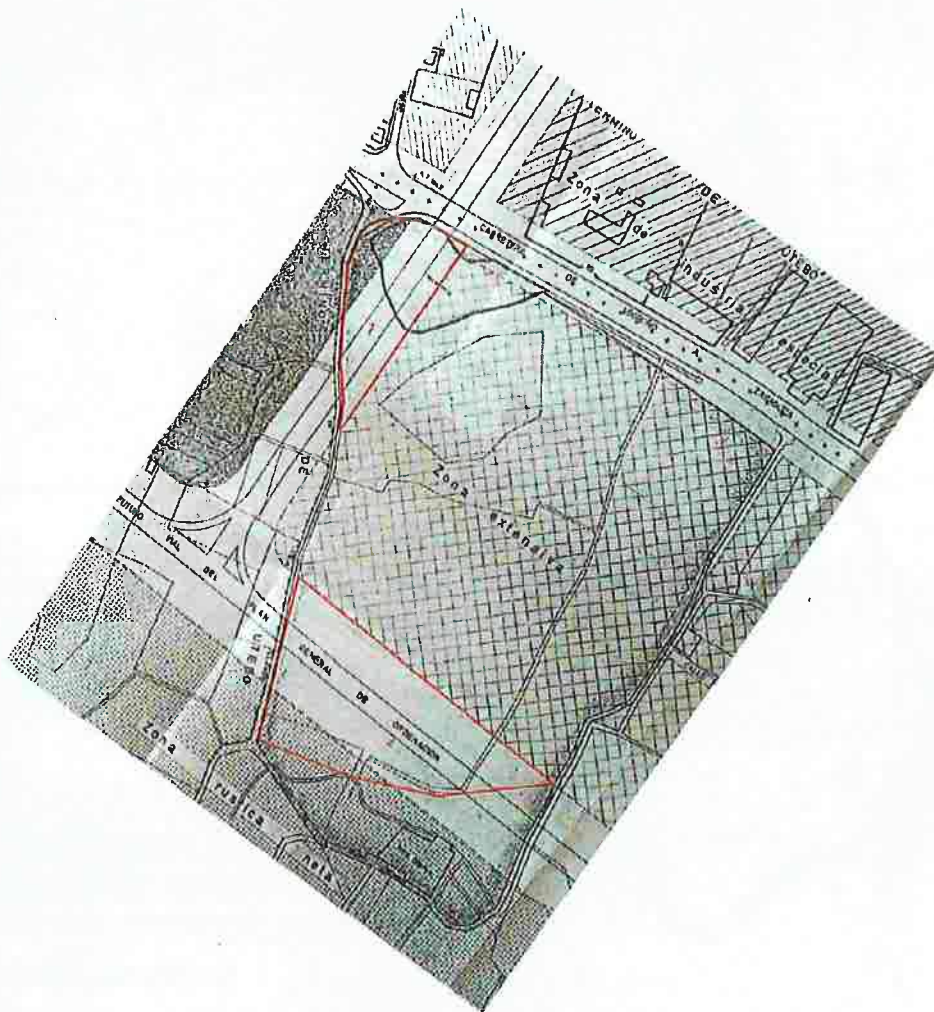
Así mismo, se solicita que se impulse el expediente con la máxima celeridad, visto que se trata de una ejecución de sentencia que está sometida al plazo de dos meses

previsto en los artículos 103 a 113, del Título IV, Capítulo IV, de la Ley 29/1999, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA).

En ejecución de la sentencia recaída y del informe del Gerente de Urbanismo, se redacta el presente proyecto de modificación del plan general de oficio. El proyecto ha sido redactado por la arquitecta jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la Arquitecta Jefa de Unidad de Planeamiento del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística y la jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. ANTECEDENTES

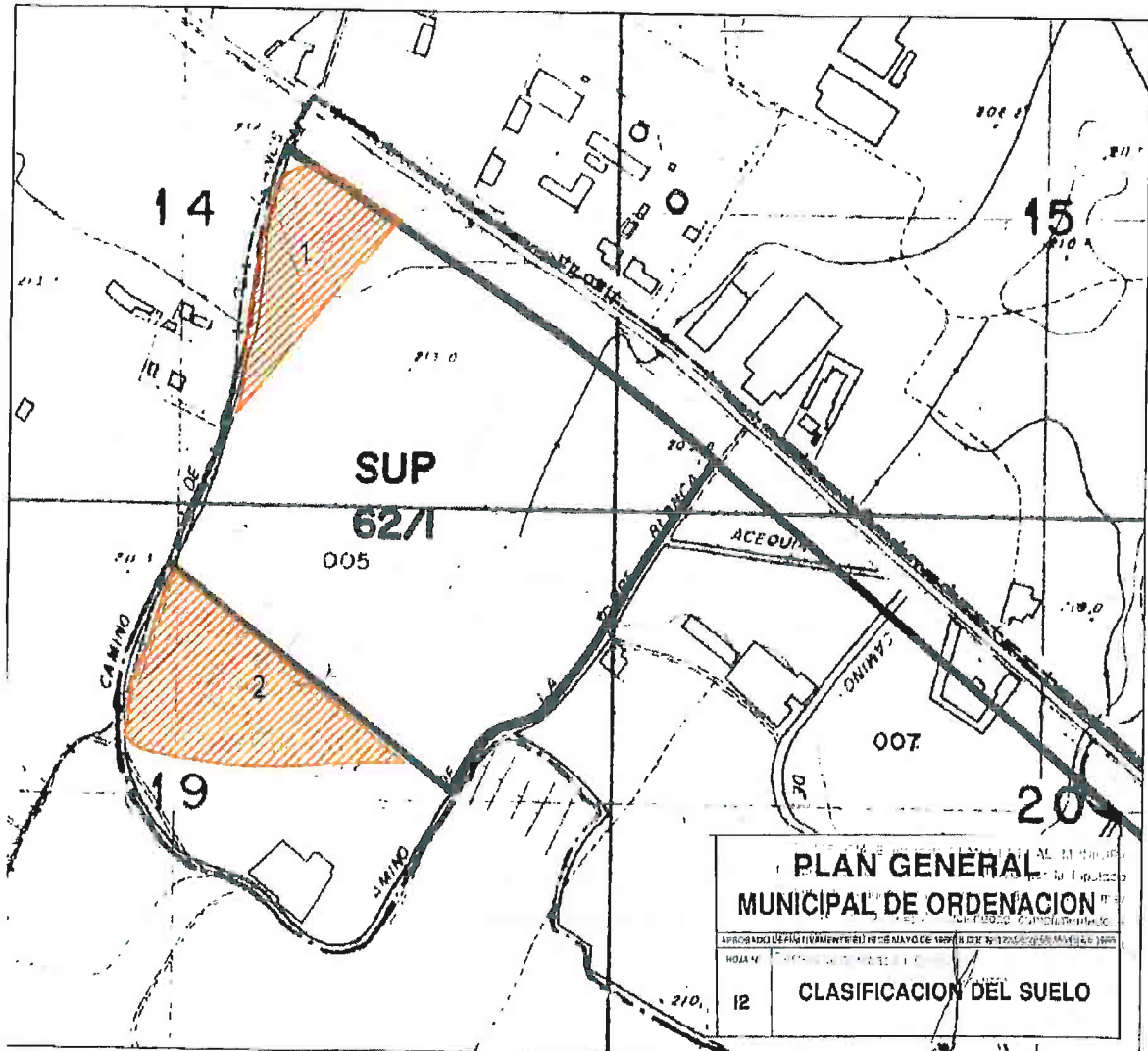
Las dos porciones de terreno afectadas por esta modificación de plan general, fueron clasificadas ambas como sistema viario por el plan general de 1.968. En vigencia de este plan general, se redactó la Actuación Aislada número 267 (urbanización Torreblanca), aprobada el 11 de septiembre de 1975, que incluía estas porciones pero manteniendo su calificación como viario prevista por el PGOU y, por ello, sin asignarles aprovechamiento lucrativo.



Extracto del Plan General de 1.968

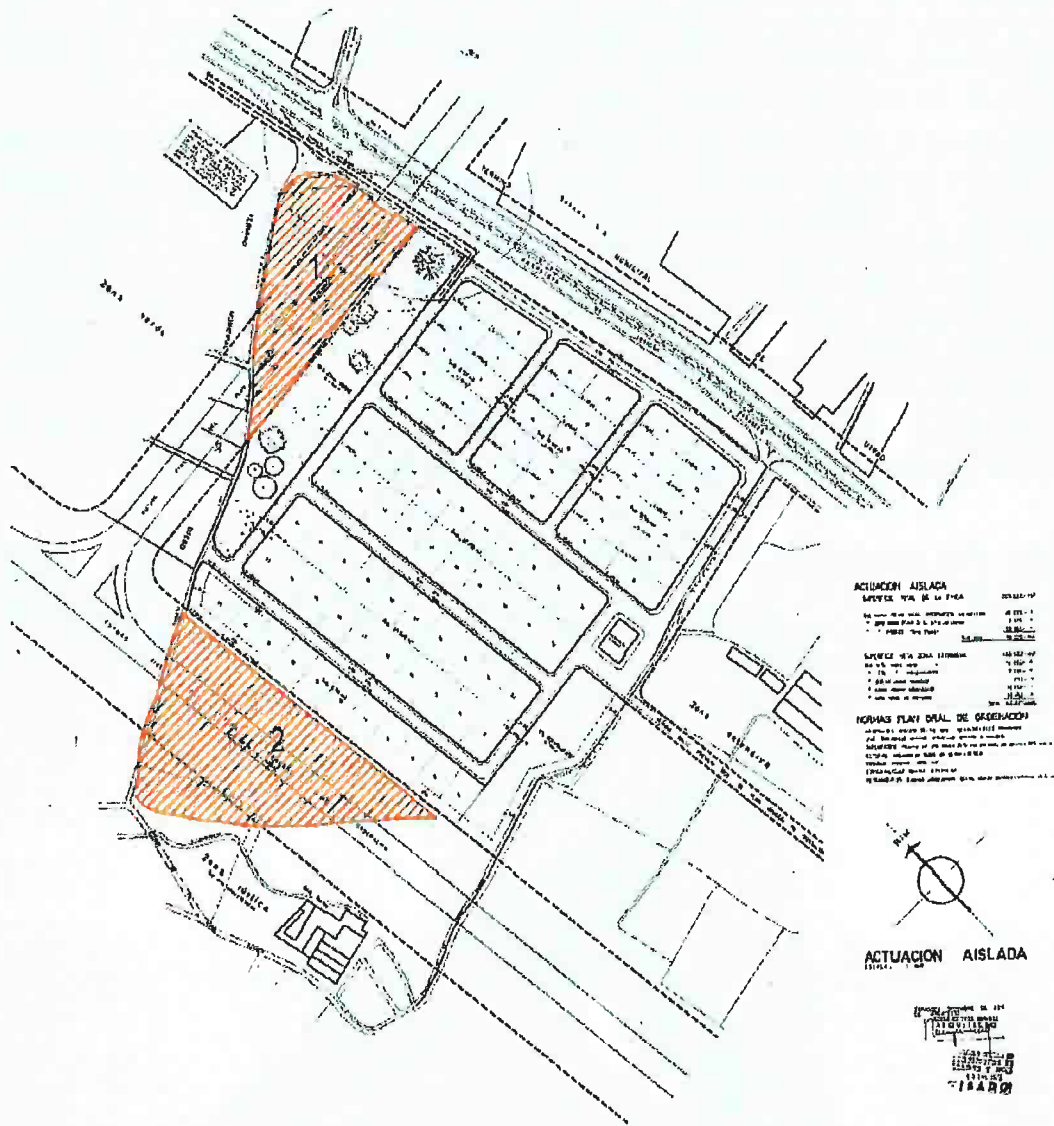
La Actuación afectaba a una parcela cuya superficie bruta era de 205.820 m² de los que, de acuerdo al Plan General, 140.620 m² se correspondían con superficie de zona extensiva; 20.860 m² eran zona rústica; 40.835 m² eran superficie viaria (donde se encontraban las dos porciones objeto de esta modificación) y 3.505 m² zona verde. El 30 de marzo de 1.977, se aprueba definitivamente el proyecto de urbanización y se realizan obras básicas de movimiento de tierras e infraestructuras, no obstante, la Actuación Aislada no llega a concluirse.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.986 modificó de manera sustancial la previsión viaria que afectaba a estas porciones, eliminando las conexiones que les afectaban y, por lo tanto, su calificación viaria. La ordenación de los 140.620 m² correspondientes a la superficie neta extensiva de la Actuación se recogió como zona de planeamiento anterior (zona G de dicho plan), incorporando las determinaciones de la Actuación aprobada a dicho plan general, quedando su suelo clasificado como Suelo Urbanizable Programado denominado SUP 62/1. Con respecto a las porciones objeto de esta modificación, la "porción 1" quedó calificada como Sistema General de espacios libres, incluida en el suelo urbanizable programado SUP 62/1. La identificada como "porción 2" quedó clasificada como Suelo No Urbanizable de protección del regadío (SNUPR).



Extracto del Plan General de 1986

La Actuación Aislada se ceñía estrictamente a la superficie neta de la zona extensiva no previéndose ni los 40.835 m² afectados por viario (donde se ubican estas porciones) ni los 3.505 m² afectados por zona verde como cesiones a cargo de la actuación. Específicamente, la ordenación viaria contemplada en el Plan General de 1.968 se consideró como esquemática al afectar sus conexiones a "terrenos totalmente ajenos a la Actuación Aislada solicitada, incluso ubicados los mismos fuera del término municipal de Zaragoza".



Las superficies de cesión de la actuación se establecieron sobre la superficie de la zona extensiva (15%) siendo los parámetros fundamentales de la actuación los siguientes:

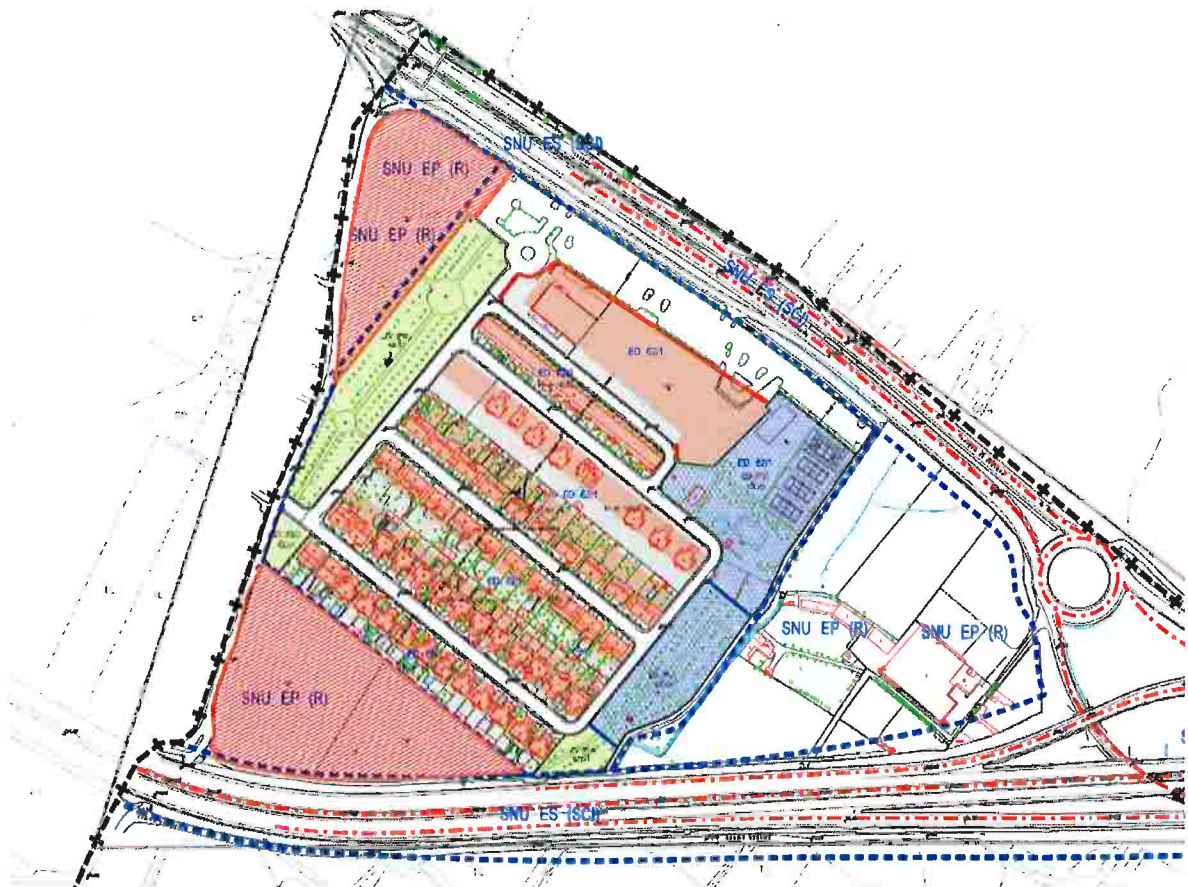
- Superficie neta en zona extensiva: 140.620 m²
- Zona verde (10%): 14.062 m²
- Zona equipamiento (5%): 7.031 m²
- Zona privada: 119.527 m²
- Densidad máxima (60 hab/Ha): 843,6 habitantes
- Parcela mínima: 1.000 m²/vivienda
- Edificabilidad máxima: 2,75 m³/m²
- Ocupación máxima (25%): 35.155 m²

Con respecto a los suelos objeto de esta modificación cabe destacar que, de manera similar el PGOU de 1.968, el PGOU de 1.986 no otorgó una calificación residencial ni aprovechamiento urbanístico lucrativo de ningún tipo ni a la "porción 1" ni mucho menos a la "porción 2", ya incluida en el Suelo No Urbanizable.

En sesión plenaria de 18 de julio de 1.991 se aprueba con carácter definitivo, bajo la figura de un estudio de detalle (exp. 3.160.544/1.990) la modificación de la Actuación Aislada "Torreblanca". El ámbito del estudio de detalle se limitaba a la zona G de 140.620 m², correspondientes a la parcela neta de la actuación, por lo que la "porción 1", pese a estar calificada como sistema general de espacios libres del Suelo Urbanizable programado no se consideró como objeto de cesión a cargo de la actuación. Este estudio de detalle fue modificado en 2.001, si bien esta modificación afectó únicamente a la zona destinada a usos hosteleros en el Estudio de Detalle original.

En los años 90, el Estado ejecuta el tramo de Autovía A-68 que bordea el ámbito por el sur, quedando definida la porción 2 en su actual configuración.

El vigente Plan General, aprobado en 2001, recoge la infraestructura ejecutada y clasifica ambas porciones 1 y 2 como Suelo No Urbanizable especial, ecosistema productivo agrario, protección del regadío alto tradicional. El ámbito afectado por el Estudio de Detalle de la urbanización Torreblanca (zona G del plan anterior), aprobado en 1.991, queda incorporado al Plan General vigente como planeamiento recogido.



La clasificación como Suelo No Urbanizable de ambas porciones fue objeto de diversas alegaciones por la propiedad de los terrenos durante el trámite de información pública del expediente de revisión del Plan General. En respuesta a estas alegaciones, desde el punto

de vista técnico se advertía que *"la parcela contigua a la Carretera de Logroño tiene serios problemas geotécnicos y la parcela junto a la variante tiene problemas fónicos ocasionados por los ruidos consecuencia, por lo cual ninguna de ellas es apta para la urbanización"*.

Se señalaba también en los informes de contestación que *"...hay tres causas para clasificar como suelo no urbanizable especial un suelo, a saber, los terrenos a los que el propio plan reconoce tal carácter según los motivos de preservación del artículo 19.b) de la L.U.A (5/1999), el valor agrícola, forestal, ganadero o sus riquezas naturales, los enumerados en el artículo 19.a) que la legislación sectorial impone al propio Plan General y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar riesgos graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica, hidrológica, etc. de donde resulta el carácter reglado del suelo no urbanizable."*

Desestimadas las alegaciones, el documento de Revisión del Plan General fue aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón el 13 de junio de 2001.

En fecha 12 de marzo de 2002 el propietario de la finca interpone recurso contencioso administrativo contra el acuerdo de aprobación, a propósito del cual el 21 de diciembre de 2.005, la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón dicta sentencia estimando que la finca, clasificada por el Plan General como Suelo No Urbanizable especial, ecosistema productivo agrario, protección del regadío alto tradicional (SNU EP-R) debía clasificarse como suelo urbano consolidado.

Los argumentos por los que se consideraba que tal suelo debía ser así clasificado era entender que concurrían en él los siguientes tres requisitos:

- Encontrarse inserto en la malla urbana de Zaragoza
- Contar con las dotaciones esenciales de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica
- Que tales dotaciones tenían las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos fuera a construirse

Por otro lado, frente a las objeciones manifestadas por las Administraciones relativas a que la existencia de dolinas no los hace aconsejables para su desarrollo urbano, la sentencia determinada que de las pruebas periciales practicadas resulta que "la naturaleza de los terrenos en cuestión no es un obstáculo para la edificación, aun cuando, ciertamente, sean precisos unos previos estudios técnicos y la adopción de las soluciones constructivas necesarias que eviten los riesgos...".

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, y en su artículo 2 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. Específicamente 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 aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.

b)..."

La legislación actualmente en vigor - 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 fecha 27 de enero de 2020, la representante de la sociedad Recepciones y Vistas S.A. solicita la tramitación de una modificación puntual de plan general que ejecute la referida sentencia. En la petición se solicita la supresión de la clasificación como Suelo No Urbanizable especial, ecosistema productivo agrario, protección del regadío alto tradicional de la finca perteneciente a la citada sociedad estimándose que debe ser clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

En respuesta a la solicitud efectuada de ejecución de sentencia, se emitieron informes de los servicios municipales de Ingeniería y Desarrollo Urbano (de 5 de noviembre de 2021), Servicio Técnico de Planeamiento (de 9 de diciembre de 2021) y Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión (de 21 de diciembre de 2021).

Concretamente, en el informe del servicio técnico se señalaba que para poder ejecutar la sentencia, además de atribuir al suelo la clasificación de urbano consolidado que indica la sentencia, se debe atribuir al mismo la calificación que el Ayuntamiento considere más adecuada de acuerdo a las características de la parcela. En dicho informe se señalan las alternativas de calificación que es posible asignar a dicho suelo y que son: equipamiento o zona verde pública; espacio libre privado; o bien otorgar a la parcela un aprovechamiento lucrativo residencial. En este último caso, de las distintas zonas de regulación previstas por el plan general, se consideraba adecuado atribuir al ámbito la zonificación A4 grado 1, por similitud al tipo de entramado urbano y de edificación predominante en la colindante urbanización Torreblanca.

Se advertía que en los suelos objeto del expediente concurrían una serie de afecciones:

- Por un lado, afección de carreteras, por encontrarse el ámbito próximo a la N-232 y a la Autovía de Logroño, motivo por el cual se solicitó informe previo y vinculante a la Demarcación de Carreteras, para que fijara la línea límite de edificación en atención a sus competencias.
- Por otro lado, las parcelas se encontraban en la zona de afección acústica de las referidas infraestructuras, advirtiéndose de que se debía dar cumplimiento a la Ley 37/2003, del Ruido, a la Ley 7/2010 de protección contra la contaminación acústica de Aragón, a la Ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Zaragoza y al Plan General de Ordenación Urbana.
- Por último, en el terreno se daban afecciones geotécnicas por riesgo de hundimiento debido a la existencia de dolinas.

Además de estas afecciones, en el informe del servicio técnico se advertía de la existencia de deficiencias de acceso y en materia de obras de urbanización las cuales se habían puesto de manifiesto en el informe del Servicio de Ingeniería y Desarrollo Urbano.

Por todo esto, se señalaba que, para poder dar cumplimiento a la sentencia, entre la documentación que deberán contener los instrumentos a tramitar se requerían estudios en

materia de tráfico, de ruido y geotécnicos, necesarios para salvaguardar de edificación la zona de seguridad de la anomalía presente en el terreno (dolina) y justificar la solución adoptada y su compatibilidad con las limitaciones derivadas de la legislación sectorial y con la seguridad de personas, bienes y patrimonio colectivo y ambiental, de conformidad con la legislación en Protección Civil.

Se indicaba que en el caso de que estos informes confirmaran la viabilidad de una calificación residencial, para poder otorgarse ésta, se debía tramitar de manera paralela a la modificación de plan general requerida un estudio de detalle que ordenara los volúmenes, resolviera los accesos desde las vías colindantes y definiera los viales interiores privados necesarios según la ordenación de volúmenes, teniendo en cuenta todas las afecciones que concurren en la parcela y de forma similar a la urbanización Torreblanca, planeamiento recogido que cuenta también con un estudio de detalle.

En el informe del Servicio de Ordenación y Gestión se señalaba que una vez se aportase la documentación requerida y se emitieran los informes oportunos, se requeriría pronunciamiento al Consejo de Gerencia sobre la calificación concreta que se considere procedente otorgar a dichos terrenos, atendiendo a las circunstancias concurrentes en las fincas, a la normativa y al interés general.

La Demarcación de Carreteras emite un primer informe fijando la línea límite de edificación en 50 metros desde la arista exterior de la calzada en las tres parcelas catastrales que constituyen los terrenos. La propietaria alegó a dicho informe solicitando que con respecto a la parcela 6585809XM6168D0000LA se reconsiderase la línea límite de edificación a 25 m, alegación que fue inicialmente desestimada pero posteriormente estimada por la Demarcación de Carreteras.

El 21 de noviembre de 2022 se emite informe por parte de este servicio técnico con el objeto de notificar a las personas interesadas el informe de la Demarcación de Carreteras así como reiterar que a dicha fecha no se había recibido ningún tipo de documentación referente a los estudios señalados. A consecuencia del mismo, se da audiencia a los interesados para que aleguen lo que estimen oportuno.

En respuesta al trámite de audiencia, los interesados presentan un extenso escrito de alegaciones al que se da respuesta por parte del servicio técnico, en los aspectos que le competen, en fecha 10 de marzo de 2023. En dicho informe se concluía lo siguiente:

A lo largo de la tramitación del expediente se han puesto de manifiesto distintas alternativas de calificación de la parcela:

- 1. En primer lugar, se señalaba la posibilidad de otorgar una calificación de zona verde o equipamiento público, lo que no parece conveniente dado que supondría unos costes de obtención y urbanización para el Ayuntamiento no justificados por la situación y naturaleza del enclave;*
- 2. En segundo lugar, se indicaba la alternativa de calificarla como espacio libre privado o equipamiento privado*
- 3. En tercer lugar, se proponía la opción de otorgar a la parcela un aprovechamiento residencial dadas las alusiones efectuadas en el fundamento de derecho tercero de la sentencia. En este caso, desde el punto de vista técnico, se considera adecuada la zonificación A4 grado 1 por similitud al tipo de entramado urbano y de edificación predominante en la urbanización Torreblanca (0,38 m²/m², altura general de 3 plantas y 9,5 m ocupación del 30%, no superando la proyección sobre el plano horizontal del conjunto de las plantas, incluidos los sótanos y los semisótanos, este límite).*

Por otro lado, se ha puesto de manifiesto que en los suelos objeto de este expediente existen indicios de riesgos que deben evaluarse convenientemente dado que tal y como se establece en la legislación referida en este informe, el uso que se atribuya al suelo debe armonizar con los requerimientos de la salud y la seguridad de las personas.

En base a todo lo expuesto, una vez descartada la opción de calificar la parcela como zona verde o equipamiento público por las razones expuestas y teniendo en cuenta la voluntad del Ayuntamiento de dar cumplimiento a la sentencia judicial, el órgano competente podría valorar la procedencia de otorgar a dichos suelos una calificación residencial con zonificación A4 grado 1. Esta calificación quedaría supeditada a que se aporte antes de la aprobación inicial de la modificación del PGOU los referidos estudios en materia de tráfico, ruido y geotécnicos y estos confirmen la viabilidad de la calificación residencial. En el caso de que del contenido de dichos estudios se desprenda la inviabilidad de la misma, se deberá otorgar a la parcela una calificación como espacio libre privado o equipamiento privado.

Se señala así mismo que para efectuar la ordenación del ámbito, se requiere la tramitación, conjuntamente con la modificación de Plan General, de un estudio de detalle que contenga la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la zonificación establecida. El estudio de detalle contendrá la resolución de los accesos desde las vías de comunicación con las que linda y la definición de los viales interiores de carácter privado que precisen los volúmenes ordenados de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.3.3 de las normas del Plan General.

Por otro lado, el 25 de octubre de 2022 se publica en el Boletín Oficial del Estado un Anuncio de la Demarcación de Carreteras sobre sometimiento a información pública del "Proyecto de integración urbana de la N-232 en Utebo desde el P.K. 250+000 al 251+960. Provincia de Zaragoza". Según la relación de bienes y derechos afectados publicada, la parcela catastral 6585809XM6168D estaba afectada en 72,59 m². En fecha 17 de julio de 2023 se publica en el Boletín Oficial del Estado la aprobación definitiva del referido proyecto.

En fecha 11 de abril de 2025, los interesados presentan en este Ayuntamiento nueva documentación, consistente en un proyecto denominado "Propuesta de solicitud de calificación urbanística como suelo urbano consolidado área 62-2" que comprende una memoria y una serie de planos con una propuesta de ordenación así como un anexo donde se incorpora estudio geotécnico que únicamente abarca la porción norte (porción 1) de las afectadas. Este proyecto se informa por el servicio técnico el 5 de junio de 2025 indicándose, en esencia, que la propuesta planteada no respeta las condiciones urbanísticas señaladas en los informes ni tampoco resuelve los problemas de infraestructuras y accesos señalados. Los estudios requeridos en materia de tráfico y ruido no se habían aportado y el geotécnico únicamente afectaba a la porción norte.

Se reitera que la calificación residencial está supeditada a que se aporten los estudios en materia de tráfico, ruido y geotécnicos requeridos, que éstos confirmen la viabilidad de la calificación residencial y que, en el caso de que del contenido de dichos estudios se desprenda la inviabilidad de la misma, se deberá otorgar a la parcela una calificación como espacio libre privado o equipamiento privado. Así mismo, se concluía:

"Se señala así mismo que para efectuar la ordenación del ámbito, se requiere la tramitación, conjuntamente con la modificación de Plan General, de un estudio de detalle que contenga la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de la zonificación establecida. El estudio de detalle contendrá la resolución de los accesos desde las vías de comunicación con las que linda y la definición de los viales interiores de carácter privado que precisen los volúmenes

ordenados de acuerdo a lo establecido en el artículo 4.2.3.3 de las normas del Plan General."

La documentación presentada es informada también por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano el 29 de agosto de 2025 identificando importantes deficiencias en materia de análisis de riesgos, ruido, accesos e infraestructuras y servicios en la documentación presentada.

Tras una reunión mantenida con la propiedad, en la que manifiesta su voluntad de que se asigne a estos suelos unos parámetros idénticos a los de la urbanización Torreblanca, el servicio técnico emite un nuevo informe indicando que *"la urbanización Torreblanca fue ordenada por una actuación aislada al amparo del Plan General de 1968, aprobada el 11 de septiembre de 1975. Al tratarse de un desarrollo anterior al plan general vigente, incorporado como planeamiento recogido, si bien su regulación se aproxima a la zona 4 grado 1 del vigente plan general, no se ajusta estrictamente en algunos de sus aspectos."* Se reitera en el informe que *"a la hora de ejecutar la sentencia y atribuir una calificación al ámbito de esta modificación debería atribuirse una zonificación de las actualmente reguladas en el plan general vigente. A criterio de este servicio, procedería recurrir a zonificación A4 grado 1, que corresponde a edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares exclusivamente, por ser la más aproximada a los parámetros de la actuación aislada de Torreblanca"*.

En este caso específico, de la sentencia a ejecutar puede inferirse que se han considerado estos suelos como aptos para soportar una actuación similar a Torreblanca. El criterio de recurrir a una zonificación A4 grado 1 a nivel técnico procede de la necesidad de otorgar unos parámetros lo más aproximados a los de la urbanización Torreblanca que sea posible, en aras a conseguir una ordenación adecuada y coherente con el entorno en que se inserta. Es evidente que otorgar unos parámetros urbanísticos idénticos a los de la propia actuación aislada de Torreblanca sería lo más similar al tipo de entramado urbano y de edificación predominante en la misma, si bien estos parámetros no se ajustan exactamente a ninguna zonificación concreta del plan general vigente, por lo que se trata más bien de una cuestión jurídica. Por ello, se remitió a criterio jurídico esta posibilidad.

El Departamento de Ordenación y Gestión en informe de 7 de enero de 2026, no observa inconveniente jurídico en aplicar los mismos parámetros de la urbanización Torreblanca al ámbito, apreciando que ello se ajustaría al tenor literal de la sentencia que ha considerado que estos terrenos debían haberse considerado desde un primer momento como parte de esta actuación.

En fecha 16 de enero de 2026 el Consejo de Gerencia de Urbanismo acuerda mostrar su parecer favorable a esta modificación de plan general TR24/22 (antes numerada como MPG nº195), en el sentido expuesto.

El 28 de abril de 2026, los propietarios presentan un escrito indicando que *"han aportado la totalidad de la documentación técnica requerida por el Ayuntamiento"* y solicitan la redacción de oficio de esta modificación de plan general. En relación a esta afirmación, indicar que a la fecha de la redacción de este proyecto siguen sin presentarse los estudios de tráfico, ruido y geotécnico reiteradamente solicitados. Tampoco se ha presentado el proyecto de modificación ajustado a los informes municipales requerido y, de hecho, se ha solicitado que se redacte el mismo por los técnicos municipales.

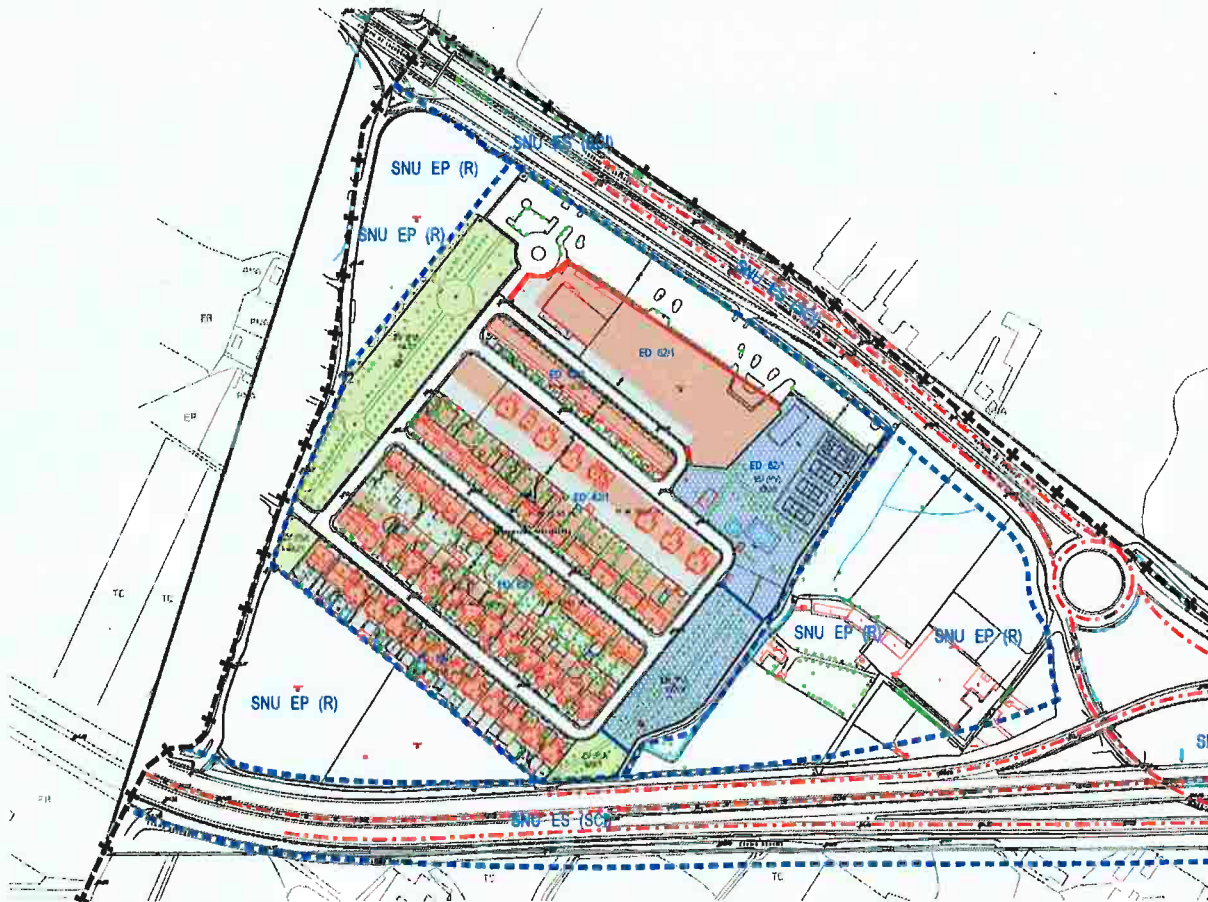
A la vista de esta petición, en fecha 4 de mayo de 2025 el Gerente de Urbanismo informa lo siguiente:

"A la vista de la petición de redacción de oficio de la Modificación Aislada 195 del PGOU planteada por los propietarios y teniendo en cuenta que la rectificación de las determinaciones del planeamiento general resulta obligada, en ejecución de la sentencia dictada en relación con este ámbito, se considera procedente la redacción del proyecto por los servicios municipales, con base en la documentación aportada hasta la fecha por los propietarios.

Así mismo, se solicita que se impulse el expediente con la máxima celeridad, visto que se trata de una ejecución de sentencia que está sometida al plazo de dos meses previsto en los artículos 103 a 113, del Título IV, Capítulo IV, de la Ley 29/1999, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa (LJCA).

III. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta modificación está formado por dos porciones discontinuas, de forma triangular, residuales de la Actuación Aislada de Torreblanca (número 267) y la infraestructura viaria correspondiente a la A-68, con apenas urbanización.



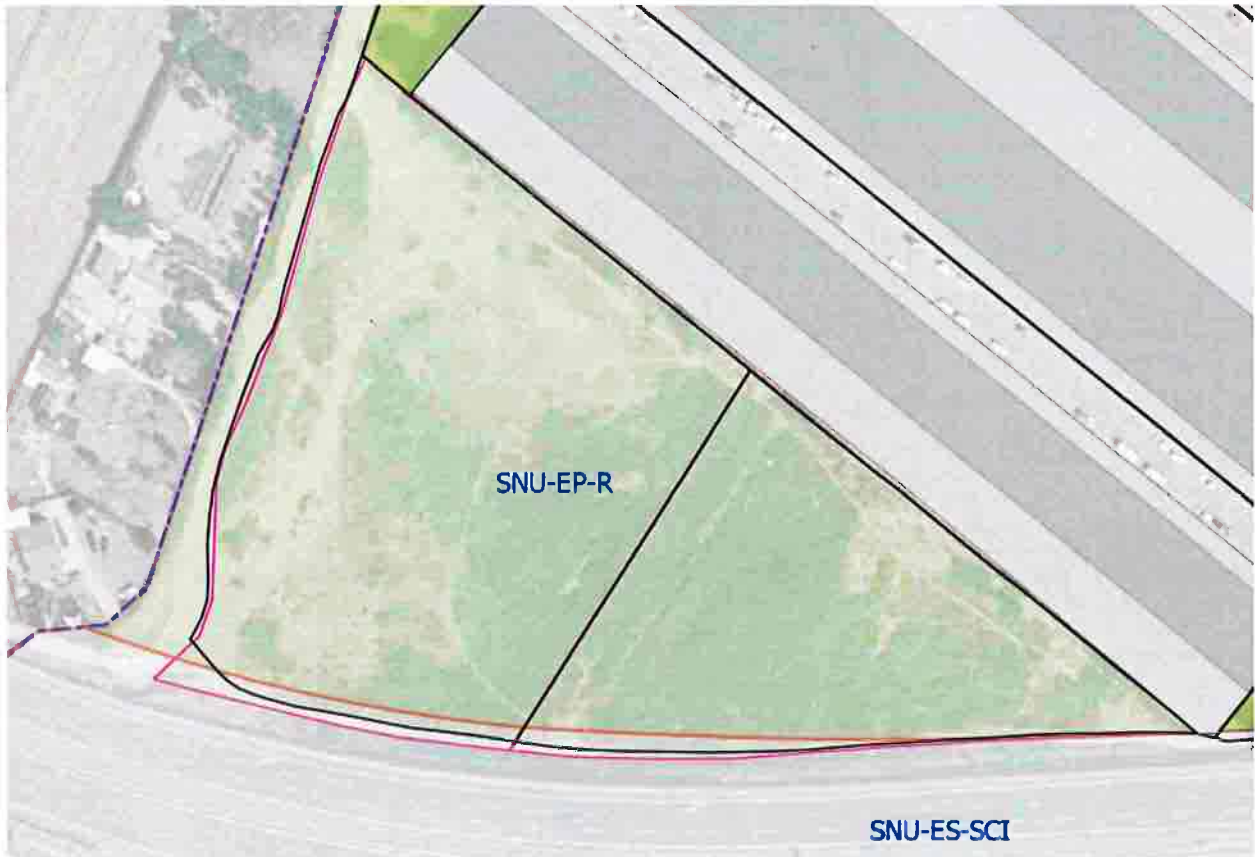
De acuerdo a la medición realizada por la Unidad de Delineación del Departamento de Planificación y Diseño Urbano sobre la cartografía municipal, la superficie total del ámbito, considerando ambas porciones, es de 34.254 m². Este dato es muy aproximado a los 34.659 m² reflejados en la Oficina virtual del Catastro.

Corresponde a cada porción la siguiente superficie y linderos:

- Porción 1, situada al norte, se corresponde con la parcela catastral 6585809XM6168D0000LA, linda al norte con la N-232, al este y al sur con la zona verde pública ZV(PU) 62.01, y al oeste con el camino de los Llanos. Tiene una superficie de 13.069 m², 13.098 m² según catastro, de los que 72 m² están afectados por la infraestructura de la N-232.
- Porción 2, situada al sur, de 21.188 m² de superficie, se corresponde con las parcelas catastrales 6483702XM6168C0001BE de 13.455 m², 13.621 m² según catastro; y la parcela 6483701XM6168C0001AE de 7.733 m², 7.940 m² según catastro. Se encuentra afectada en una superficie de 540 m², medido sobre parcelario municipal, por la infraestructura correspondiente a la autovía A-68, suelo

no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras SNU ES (SCI). Si se considera el parcelario catastral, la superficie afectada es de unos 1.000 m², pues tal y como se aprecia en la imagen siguiente, las principales variaciones de configuración y superficie entre el parcelario municipal y catastral se ubican en la zona de afección.

En la imagen siguiente, se representa la porción 2, reflejando en negro, la línea del parcelario municipal y en color rosa, el parcelario catastral. Se representa en rojo la línea límite del suelo clasificado como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones.



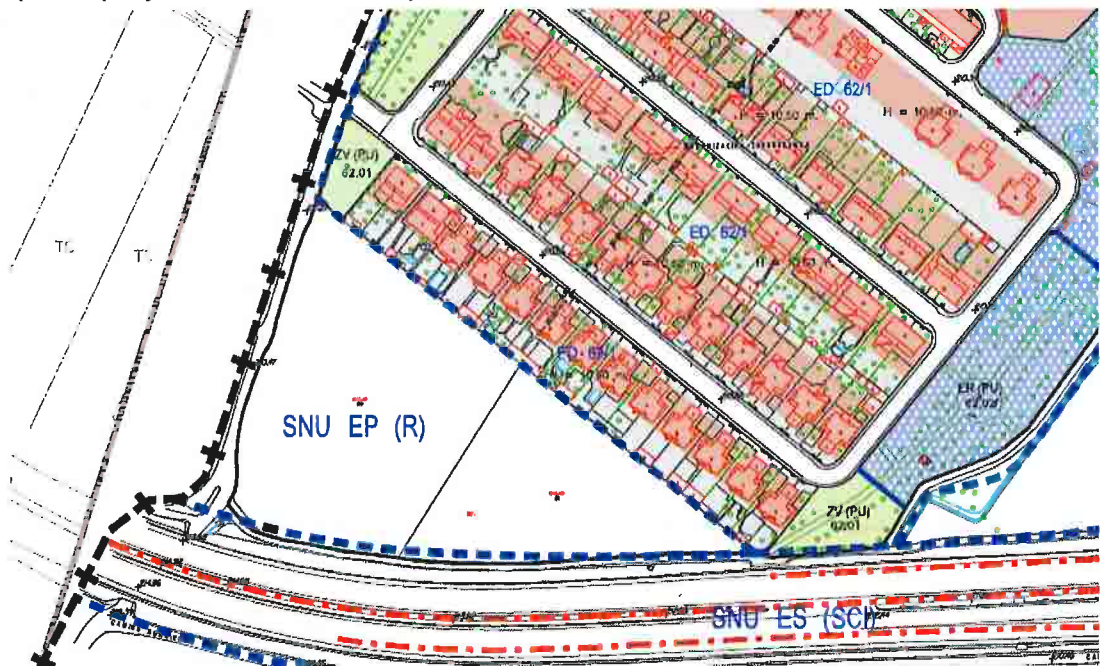
ACCESOS Y VIARIO

Tal y como se ha indicado anteriormente, el ámbito de esta modificación está formado por una finca registral discontinua, dividida en dos porciones.

La porción norte (porción 1) limita con la vía de servicio de la N-232 "Avenida de Logroño" que actualmente sirve de acceso a la urbanización Torreblanca y desde ahí, mediante un vial que actualmente no es de propiedad municipal, puede accederse a esta porción.

La porción sur (porción 2) no cuenta actualmente con acceso desde ningún vial público ni privado, limitando con la A-68 "Variante de Casetas" que, por su carácter de autovía interurbana, no permite el acceso a esta zona y con un camino denominado "Camino de los Llanos", de carácter rural y sin ninguna infraestructura, clasificado como suelo no urbanizable. Este camino presenta una anchura variable entre 5,0 m y 7,5 m, sin aceras ni alumbrado público y con tratamiento superficial hasta un acceso secundario de la urbanización Torreblanca.

Este camino no pertenece íntegramente al término municipal de Zaragoza pues según el deslinde y amojonamiento de 4 de junio de 1.987 entre los términos municipales de Zaragoza y de Utebo, el eje del camino de los Llanos es el límite entre ambos términos municipales (mojones n.º 27 a n.º 28).



Estos accesos han sido considerados suficientes por la Sentencia recaída, que entre otras alusiones, recoge lo siguiente dentro de los fundamentos de derecho al respecto de la dotación de acceso:

- "... Siendo concluyente el perito al afirmar que cuenta con acceso rodado integrado en la malla urbana y que «es el mismo que se utiliza para acceder a las viviendas de la Urbanización Torreblanca: desde la autovía de Logroño, por la raqueta existente en el paso elevado de peatones donde se halla la parada del autobús, se accede a la vía de servicio y por ella a la amplia explanada de aparcamiento de la zona comercial. Todo está perfectamente asfaltado, con alumbrado público y aceras... Existe además un segundo acceso por el camino de los Llanos, con el que linda directamente tanto la parte Norte como la Sur de la finca, el cual parte de la misma raqueta anterior, y que está asfaltado hasta la entrada a la Urbanización Torreblanca, estando el resto hasta el extremo Sur sin asfaltar»

Cualquier actuación que sea necesaria en materia de infraestructuras, accesos etc. deberá ser asumida por los propietarios de la finca, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.4 del TRLUA que dispone que en suelo urbano consolidado los propietarios tienen el deber de "completar a su costa la urbanización necesaria para que los terrenos alcancen la

condición de solar", dado que el motivo de esta modificación de plan general es ejecutar una sentencia firme en la que se ha considerado la finca como suelo urbano consolidado, por considerar que los accesos, infraestructuras y servicios con los que cuenta la finca son suficientes para ello. Estas actuaciones complementarias de urbanización deberán reflejarse en un proyecto de obras ordinarias, a tramitar de forma previa o simultánea a la licencia para edificación de estos terrenos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

En relación a las infraestructuras y servicios urbanos existentes, en contra de lo sostenido por las dos administraciones (Ayuntamiento y Gobierno de Aragón) la sentencia dictada consideró probado en el año 2005 que la finca contaba con todos los servicios necesarios para ser considerada como suelo urbano consolidado y que estos eran suficientes para la edificación que pudiera construirse. Específicamente, el fundamento de derecho segundo establece:

- "La clasificación como suelo urbano consolidado deviene obligada en el caso de la concurrencia de los tres citados requisitos, esto es, contar con las dotaciones esenciales de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, que tales dotaciones tengan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o haya de construirse, y que el suelo se encuentre inserto en la malla urbana..."

Indicando lo siguiente a propósito de esta finca en el fundamento de derecho tercero:

- "En el caso enjuiciado, y frente a lo sostenido por las Administraciones codemandadas, afirma el recurrente que concurren los tres requisitos, al encontrarse la finca en cuestión en la malla urbana de Zaragoza, contar con todos los servicios necesarios para ser considerada como suelo urbano consolidado y ser suficientes para la edificación que pudiera construirse".

La realidad de las infraestructuras y servicios existentes en el momento actual ha sido informada por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

Con respecto a la red de agua potable, informa este servicio que la única conducción municipal en la zona de la red de distribución de agua potable es la arteria de 350 mm de diámetro que discurre por el norte de la carretera de Logroño N-232, junto a la calle de la Habana en el municipio de Utebo. A falta de un mayor estudio, esta red podría asumir las demandas hídricas previsibles de la actuación. De esta red municipal parte una acometida privada y ramificación interna perteneciente a la Urbanización Torreblanca. Se desconoce si esta acometida y su ramificación interna cuentan con suficiente capacidad para abastecer a la zona norte de la modificación aislada.

Con respecto a la red de saneamiento, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano informa que no existe en este ámbito del término municipal red de saneamiento del Ayuntamiento de Zaragoza, siendo toda la red privada perteneciente a la urbanización Torreblanca, incluido el emisario de más de 1.000 m de longitud y diámetro 80 – 100 cm de titularidad privada.

En relación al alumbrado público, esta modificación no implica la cesión de ningún espacio público ni vial público, por lo que cualquier tipo de alumbrado a disponer tendrá la condición de alumbrado privado interno a la urbanización.

En cuanto al suministro eléctrico, durante la tramitación de este expediente no se han aportado "condiciones de suministro" que justifiquen la capacidad de acceso y conexión eléctrica ni tampoco previsiones de suministro eléctrico según la normativa vigente.

Es importante resaltar que la porción 1 (porción norte) limita con un vial (actualmente de titularidad privada) por el que discurren las infraestructuras privadas de Torreblanca y por el que podrían discurrir las nuevas infraestructuras que fueran necesarias para dar servicio a la porción 1. No obstante, la porción 2 (porción sur) no limita con ningún vial ni público ni privado por el que pudieran conducirse infraestructuras. Esta porción únicamente limita con un camino rural, sin ningún tipo de urbanización (carece de asfaltado completo y de redes subterráneas de servicios urbanos) y que no se encuentra íntegramente en el término municipal de Zaragoza.

En relación a lo expuesto en materia de infraestructuras y servicios, se indica que los propietarios de la finca han manifestado que poseen derecho a utilizar los servicios privados de la Urbanización Torreblanca, si bien no se han aportado estudios de suficiencia de las redes. La primera de estas cuestiones pertenece a la esfera civil. A nivel municipal, únicamente procede indicar que la sentencia ha asumido las pretensiones de los propietarios (parte demandante) y ha considerado probado que los servicios necesarios existen y son suficientes, en contra del criterio municipal y autonómico expuestos. En estas circunstancias, corresponde al Ayuntamiento acatar dicha sentencia reiterando, no obstante, que cualquier obra que sea necesaria en este sentido deberá asumirse por los propietarios de la finca y en ningún caso podrá ocasionar ningún tipo de coste para el Ayuntamiento. En el trámite de estudio de detalle se comprobará la suficiencia de las redes y, en caso necesario, en el otorgamiento de licencia se redactará el correspondiente proyecto de obras ordinarias para dotar a la parcela de los servicios urbanísticos necesarios.

AFECCIONES SECTORIALES

En el ámbito concurren una serie de afecciones sectoriales que deben ser tenidas en cuenta a la hora de disponer la edificación.

AFECCIÓN DE CARRETERAS

La finca discontinua que debe clasificarse como suelo urbano consolidado se encuentra próxima por el norte a la carretera N-232 y limita por el sur con la A-68 "Autovía de Logroño". Esto motivó que en julio de 2020 se solicitara informe a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, para que emitiera informe preceptivo y vinculante previo relativo a la "línea máxima de edificación" así como a cualquier otra consideración en materia de su competencia. De acuerdo a los informes de la Demarcación de Carreteras, la línea límite de la edificación en la denominada "porción 2", ubicada al sur y limitante con la A-68, ha quedado fijada en 50 m de la arista exterior de la calzada de dicha autovía.

En el caso de la denominada porción 1, ubicada al norte, que limita con la N-232, la Demarcación de Carreteras fijó la línea límite en 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Tras la presentación de alegaciones por parte de los propietarios de esta parcela, la Demarcación de Carreteras, informa el 9 de septiembre de 2022 estimando las mismas, y fijando la línea límite de edificación en 25 m respecto a la arista exterior de la calzada de la carretera N-232. No obstante, concluye el informe que *"Todo ello y por lo dicho, de forma excepcional y mientras se apruebe el correspondiente Estudio de Delimitación de Tramo Urbano de la carretera N-232 en la zona, que fijará, en su caso, la distancia definitiva"*. Posteriormente, el 17 de julio de 2023 se publica en el Boletín Oficial del Estado la aprobación definitiva del "Proyecto de integración urbana de la N-232 en Utebo desde el P.K. 250+000 al 251+960. Provincia de Zaragoza" que afecta al tramo limítrofe con esta parcela.

El artículo 33 de la ley 37/2015, de carreteras dispone que "1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general...3. El Ministerio de Fomento, previo informe no vinculante de las comunidades autónomas y entidades locales afectadas a emitir en un plazo no superior a dos meses, podrá, por razones geográficas o socioeconómicas, fijar una línea límite de edificación inferior a la establecida con carácter general, aplicable a determinadas carreteras estatales en zonas o tramos perfectamente delimitados.

En el presente supuesto, la Demarcación de Carreteras emitió un primer informe en el que se fijaba una línea límite de edificación de 50 metros para la N-232 y para la A-68, que lindan con el ámbito objeto de esta modificación por el norte y por el sur.

No obstante, con posterioridad emitió informe de 9 de septiembre de 2022 en el que se indicaba que, visto que el planeamiento anterior fijaba una distancia inferior, y teniendo en cuenta que a la fecha de emisión de informe no se contaba todavía con Estudio de Delimitación de Tramo Urbano de la N-232 (que podría minorar esa distancia), se informaba favorablemente la petición de fijar una línea límite de edificación de 25 metros respecto a la parcela 6585809XM6168D0000LA.

Concluye el informe que *todo ello de forma excepcional y mientras se apruebe el correspondiente Estudio de Delimitación de Tramo Urbano de la carretera N-232 en la zona, que fijará en su caso, la distancia definitiva.*

Con posterioridad a la emisión de ese informe, se ha aprobado el "Proyecto de integración urbana de la N-232 en Utebo desde el P.K. 250+000 al 251+960. Provincia de Zaragoza". Clave: 33-Z-4670" con el objeto de integrar este tramo en la red urbana.

Según se indica en el proyecto, las actuaciones pretenden integrar el tramo en cuestión de la carretera N-232 en la red urbana, convirtiendo una infraestructura concebida para el vehículo privado en una avenida donde convivirán distintos modos de transporte. Con este fin, se incluyen las siguientes actuaciones:

-Ensanche de las aceras existentes y construcción de aceras nuevas, permitiendo recorrer el tramo en su totalidad a pie, así como generando una zona verde con mobiliario urbano y riego radicular. En total, se dispondrán más de 10.000 m² de superficies peatonales.

- Construcción de un carril bici bidireccional y segregado del tráfico y de las aceras, con una longitud de 810 metros.

-Implantación medidas de calmado de tráfico rodado: remodelación semafórica de la vía, construcción de pasos de peatones a nivel, conexión de la carretera con el tejido urbano mediante glorietas, disminución del ancho de mediana e implantación de una señal de radar pedagógica con el objetivo de regular la convivencia entre los diferentes modos de transporte.

-Implantación de lámparas LED que permitan que la red de alumbrado sea más eficiente.

-Afirmado de la vía renovando el sistema de drenaje y la señalización de la vía.

- Más de 14.000 m² de nuevas zonas verdes y 289 nuevos árboles, que mejorarán la integración ambiental de la travesía.

También se indica en el texto del proyecto que una vez finalizadas las obras, el tramo se cederá al Ayuntamiento de Utebo de acuerdo con la Orden TMA/1160/2021, de 8 de octubre, por la que se establece el marco para la celebración de acuerdos de entrega a los Ayuntamientos de vías urbanas de la red estatal.

Por lo expuesto, y visto que la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón ya ha emitido informe en dos ocasiones respecto del contenido del proyecto de la Modificación Aislada TR24/22, se propone notificar a esa demarcación el acuerdo de aprobación inicial, para su conocimiento y a los efectos oportunos, indicando expresamente en un apartado del acuerdo que en el proyecto de la Modificación Aislada TR24/22 se han tomado en consideración, en principio, unas líneas de edificación de 25 metros para la carretera N-232 y 50 metros para la A-68 y que, a la vista del "Proyecto de integración urbana de la N-232 en Utebo desde el P.K. 250+000 al 251+960. Provincia de Zaragoza". Clave: 33-Z-4670" se solicita de esa demarcación que confirme si, como parece, se suprime la línea límite de edificación en este tramo y que comunique a este Ayuntamiento de Zaragoza el momento en el que se proceda a la cesión del tramo al Ayuntamiento de Utebo.

Se indicará en este apartado que durante un plazo de diez días la demarcación de Carreteras del Estado en Aragón podrá completar sus anteriores informes, si lo estima conveniente, continuándose la tramitación en estos términos en caso de inactividad. En este mismo apartado del acuerdo se advertirá también que el desarrollo de este ámbito está pendiente de la tramitación de un estudio de detalle en el que se concretarán los accesos y se valorarán los condicionantes acústicos de las parcelas (mediante aportación del preceptivo estudio de ruido), cuestiones que se le podrán remitir a informe durante la tramitación de ese instrumento dado que el principal foco de ruido de la porción sur es una infraestructura viaria (A-68).

AFECCIÓN GEOTÉCNICA. RIESGO DE HUNDIMIENTO KÁRSTICO

Tal y como informa el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano y manifestaron las Administraciones codemandadas en el proceso contencioso-administrativo, existen múltiples evidencias de la existencia de dolinas activas en el entorno de la urbanización Torreblanca, tanto en la antigua cartografía municipal como en las fotos aéreas disponibles de la zona.

En 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 e incluido en la memoria del plan general como Anejo 3, el ámbito de esta modificación quedó fuera de la zona de estudio y sólo se incluyó una pequeña porción al sureste de la misma. No obstante, en el mapa general de dolinas de dicho estudio aparece una supuesta dolina en el ámbito de la modificación, así como en la cartografía de Casañal de finales del siglo XIX. En las fotografías aéreas se aprecia igualmente la presencia de un hundimiento.

En el estudio de la Universidad incluido en el plan general vigente se establecen siete categorías de peligrosidad de hundimiento kárstico en función de los hundimientos constatados y el análisis de riesgos potenciales. En las conclusiones del estudio se 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. En el caso de peligrosidad potencial media y alta (categorías III, IV y V), se deberán realizar estudios de detalle que permitan zonificar y valorar la presencia y distribución de posibles focos de hundimiento no manifestados claramente en superficie.

Informa el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano que el estudio del plan sólo incluyó parte del área sur del ámbito de esta modificación, incluyendo la mayor parte del área analizada en la categoría IV "Peligrosidad potencial media – alta". Indica el informe, que de haber incluido el área norte en el estudio del plan general, se habría incluido toda su superficie dentro de las tres primeras categorías de riesgo por la presencia de una dolina.

Durante la tramitación de este expediente, los propietarios han aportado un estudio geotécnico que incluyó únicamente el área norte.

El informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano destaca las siguientes conclusiones de dicho estudio:

"1. Se han identificado dos dolinas en el área de estudio, una «registrada ya en la ortofoto de 1927, que se rellenó durante las obras realizadas en 1980, y de la cual no se han observado signos de que actualmente se encuentre activa. Y otra, en el centro de la parcela, que aparece a partir de 1981 y que persiste en la actualidad» para la que los diferentes estudios realizados estiman una velocidad de subsidencia de entre 7,8 y 10 centímetros al año.

2. «La zona menos afectada parece situarse hacia la margen oeste, y probablemente hacia el sur de la parcela...todo lo anterior condiciona la edificabilidad de la parcela, y en este sentido se debe plantear la posibilidad de ajustarse lo mejor posible a la zona menos afectada»

-«Por razones de riesgo de afecciones por los procesos de subsidencia en la dolina que actualmente se considera "activa". Así como los latentes, en aquella zona en la que estuvo situada la dolina antigua»

-«Por razones económicas. En las condiciones planteadas, después de realizar este análisis, no cabe la posibilidad de resolver las cimentaciones del nuevo proyecto de forma superficial, tipo zapatas, losa,... La solución tendrá que ajustarse muy probablemente a una forma de cimentación profunda de tipo pilotes, encamisados o no, e inyectados en punta»

3. «En cualquier caso, es preciso completar el presente Estudio Geotécnico para determinar mejor las zonas de riesgo y profundidad relativa a la que deberán construirse las citadas cimentaciones profundas. En este sentido, se propone la realización de al menos cuatro (4) sondeos a rotación con extracción de testigo continuo de entre 20 y 30 m de profundidad, con la posibilidad de alcanzar los 40 m en caso de reconocer el sustrato karstificado»

Informa el Servicio de Ingeniería que este estudio debe completarse al objeto de analizar las limitaciones a los usos del suelo respecto a zona con riesgo de subsidencia.

Las afecciones geotécnicas que se han detallado fueron una de las razones que motivaron la clasificación de estos suelos como suelo no urbanizable y fueron expuestas durante el procedimiento judicial. A este respecto, la sentencia indica en su fundamento tercero lo siguiente:

"Debiendo añadirse – aunque sea someramente - frente a las objeciones opuestas por las Administraciones, relativas a que la existencia de dolinas no los hacía aconsejables para su desarrollo urbano, que como también resulta de las pruebas practicadas – en concreto de los informes de los Hidrogeólogos y del Arquitecto la naturaleza de los terrenos en cuestión no es un obstáculo para la edificación, aun cuando, ciertamente, sean precisos unos previos estudios técnicos y la adopción de las soluciones constructivas necesarias que eviten los riesgos, entre ellas una adecuada cimentación, la que puede encarecer algo la vivienda, pero no hasta alcanzar – como se sostiene por la Administración – un 20 por ciento del valor unitario de la misma, pues – según resulta del informe del perito judicial – el incremento por cimentación representaría menos del 5% del valor total".

Como ya se ha indicado, con posterioridad a la sentencia se aprobó la ley 1/2008 por la que se establecieron medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a

la Ley estatal de suelo 8/2007, que en su artículo 2 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 legislación actualmente en vigor (Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) 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 ejecución de la sentencia firme dictada -que había valorado la situación geotécnica del suelo mediante las correspondientes pruebas periciales y había concluido que *la naturaleza del suelo no es un obstáculo para la edificación, aun cuando sean precisos unos previos estudios técnicos y la adopción de las soluciones constructivas necesarias que eviten los riesgos-* se acata este pronunciamiento judicial y se procede a la obligada clasificación de estos suelos como suelo urbano consolidado. No obstante, será necesario realizar en el estudio de detalle a tramitar y en todo caso antes de su edificación esos estudios geotécnicos pormenorizados completos que ya había requerido la sentencia y que han solicitado reiteradamente los informes municipales emitidos, los cuales deberán confirmar que es viable implantar una edificación en este ámbito. En caso de que estos estudios desaconsejaran la edificación de estos suelos, en ningún caso procederá exigir ningún tipo de responsabilidad a este Ayuntamiento.

AFECCIÓN ACÚSTICA

El ámbito de esta modificación es limítrofe con la autovía A-68 y a la N-232, esta última afectada por el mencionado proyecto de integración urbana de la misma. Cualquier intervención debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 37/2003, del Ruido, en la Ley 7/2010 de protección contra la contaminación acústica de Aragón, en la Ordenanza municipal para la protección contra ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Zaragoza así como en el Plan General de Ordenación Urbana. Por ello, se ha prescrito por parte de los servicios municipales la necesidad de aportar un estudio de ruido que permita realizar una ordenación de la parcela coherente con el mismo. No se ha presentado dicho estudio acústico, que deberá incorporarse al proyecto de estudio de detalle a tramitar.

IV. PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

Los suelos objeto de esta modificación de plan general TR24/22, están clasificados por el plan general vigente 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 seco tradicional

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el seco 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.

Estos suelos limitan con infraestructuras viarias, concretamente la autovía A-68 y la N-232, por lo que se deberá respetar el régimen aplicable en la legislación sectorial de carreteras en las zonas de protección definidas en esta legislación.

Así mismo, la porción sur cuenta con una franja, limítrofe con la autovía A-68 que se encuentra dentro de la línea de servidumbre aeronáutica, por lo que se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

V. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN. JUSTIFICACIÓN.

El objeto de esta modificación de plan general es clasificar los suelos ubicados junto a la urbanización Torreblanca (descritos detalladamente en el apartado III de esta modificación) actualmente clasificados 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), como Suelo Urbano Consolidado calificándolos como Planeamiento Recogido, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 21 de diciembre de 2.005, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón que, en contra de lo alegado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón, estableció que estos suelos debían clasificarse como suelo urbano consolidado por entender que concurrían en él los siguientes tres requisitos:

- Encontrarse inserto en la malla urbana de Zaragoza
- Contar con las dotaciones esenciales de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica
- Que tales dotaciones tenían las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos fuera a construirse

La sentencia no concretó la calificación concreta que debía otorgarse a estos suelos, por tratarse de una decisión discrecional. No obstante, de la misma puede inferirse que debía otorgarse una calificación similar a los suelos de la urbanización Torreblanca. De hecho, la sentencia consideró probado, en contra del criterio municipal, que los suelos contaban con dotaciones esenciales adecuadas concretamente para una edificación similar a Torreblanca, lo que no implica que sean suficientes para otra calificación de mayor intensidad de uso, requisito éste imprescindible para su clasificación como urbano consolidado, especialmente considerando las deficiencias existentes en este aspecto reflejadas en el apartado III.

Por otro lado, frente a las objeciones manifestadas por las Administraciones (Ayuntamiento de Zaragoza y Gobierno de Aragón) relativas a que la existencia de dolinas no los hace aconsejables para su desarrollo urbano, la sentencia de 2005 determinó que de las pruebas periciales practicadas resulta que *"la naturaleza de los terrenos en cuestión no es un obstáculo para la edificación, aun cuando, ciertamente, sean precisos unos previos estudios técnicos y la adopción de las soluciones constructivas necesarias que eviten los riesgos..."*.

Como ya se ha indicado, con posterioridad a la sentencia 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, y en su artículo 2 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 o tecnológicos, *incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves*. En el mismo sentido, la legislación actualmente vigente - Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón - establece en el artículo 16, que *tendrán la condición de suelo no urbanizable 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*.

Se introdujo así en la legislación el criterio ya fijado hasta entonces por la jurisprudencia de obligada clasificación como suelo no urbanizable de los terrenos afectados por riesgos

geotécnicos, cuando éstos *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 caso de estos terrenos, como ya se ha indicado, la propia sentencia ha declarado que la naturaleza del suelo no es un obstáculo para la edificación, aun cuando sean precisos unos previos estudios técnicos y la adopción de las soluciones constructivas necesarias que eviten los riesgos.*

Tal como ya se ha expuesto, se acata este pronunciamiento judicial y se procede a la obligada clasificación de estos suelos como suelo urbano consolidado, advirtiendo sin embargo que será necesario realizar en el estudio de detalle a tramitar -y en todo caso antes de su edificación- esos estudios geotécnicos pormenorizados y completos pendientes de realización.

En conclusión, este ámbito cuenta con importantes condicionantes en materia de accesos e infraestructuras, riesgos geotécnicos, ruido y afección de carreteras. En materia de riesgos geotécnicos y ruido, no se han presentado los estudios completos requeridos, los cuales son necesarios para asignar un uso pormenorizado al suelo acorde con estas limitaciones, salvaguardar de edificación la zona de seguridad de las anomalías presentes en el terreno (dolina) y justificar la solución adoptada y su compatibilidad con la seguridad de personas, bienes y patrimonio colectivo y ambiental, de conformidad con la legislación en Protección Civil, y con la legislación en materia de ruido. Únicamente se ha presentado el estudio geotécnico de una parte del ámbito, descrito en el apartado 3 de este proyecto y considerado insuficiente por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

En fecha 4 de mayo de 2025 el Gerente de Urbanismo solicita que se redacte de oficio esta Modificación Aislada 195, y que se impulse el expediente con la máxima celeridad, ante la necesidad de ejecutar la sentencia dictada y dado el tiempo transcurrido desde la misma.

Por lo expuesto, en esta modificación TR24/22, en estricto cumplimiento de sentencia, se clasifican estos suelos como suelo urbano consolidado, quedando incluidos en el ámbito de planeamiento recogido SUP 62/1 (Torreblanca), según denominación anterior al PGOU 1986. Por lo tanto, quedan calificados como ámbito de planeamiento recogido con parámetros urbanísticos similares a los de la citada Actuación Aislada, colindante con estos suelos.

Ante la falta de los estudios en materia geotécnica y ruido requeridos, que son esenciales para poder realizar una ordenación de volúmenes y asignar usos pormenorizados acordes con las limitaciones concurrentes, en este ámbito se prescribe la necesidad de tramitar un estudio de detalle que ordene los volúmenes de forma pormenorizada, resuelva los accesos concretos desde las vías colindantes y defina los viales interiores privados necesarios, teniendo en cuenta todas las afecciones que concurren en la parcela y las que puedan derivarse de los estudios geotécnicos y de ruido, incluyendo por tanto como anejos un estudio geotécnico detallado y completo, así como un estudio de ruido, referidos ambos a la totalidad del ámbito. Este estudio de detalle deberá ser en todo caso previo a cualquier licencia o autorización administrativa para la edificación de las parcelas.

Se reitera que los parámetros que se asignan en esta modificación tienen el carácter de máximos estando expresamente limitados por todas las circunstancias concurrentes en la parcela: accesos, servicios urbanísticos existentes, condiciones geotécnicas del terreno, normativa de ruido etc. Si tras la realización de los estudios pendientes no fuera posible materializar la totalidad del aprovechamiento previsto como máximo en la Modificación Aislada TR24/22, en ningún caso procederá la indemnización del mismo. Debe tenerse en cuenta que durante el proceso contencioso-administrativo y en contra del criterio municipal y autonómico los propietarios alegaron que un aprovechamiento similar a Torreblanca era factible, asumiéndolo así la sentencia y declarándolo probado.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

URBANIZACIÓN TORREBLANCA

La urbanización Torreblanca fue ordenada por una actuación aislada al amparo del Plan General de 1968, aprobada el 11 de septiembre de 1975. Esta ordenación fue recogida por el plan general de 1986 (y posteriormente por el vigente plan general) indicando como prescripciones que *"se mantienen las determinaciones de la Actuación Aislada y de la Zona Extensiva del Plan General de 1968 aplicables al Suelo"*. La ordenación fue desarrollada y modificada por Estudio de Detalle aprobado el 18 de julio de 1991, modificado posteriormente en 2001, si bien esta modificación afectó a la zona destinada a usos hosteleros en la que se permitió implantar todos los usos de la zona A4 del plan general vigente a excepción del de vivienda. Al tratarse de un desarrollo anterior al plan general vigente, incorporado como planeamiento recogido, si bien su regulación se aproxima a la zona 4 grado 1, no se ajusta estrictamente en algunos de sus aspectos.

El informe del Servicio de Planeamiento al Estudio de Detalle que modificó la ordenación en 1.991 indica que *"el documento presentado plantea básicamente, y manteniendo la calificación de los suelos, la mancomunación de la "zona neta extensiva" (deducidas las cesiones propias de la misma), de tal forma que resulten parcelas edificables netas inferiores a los 1.000 m²; ahora bien en el cómputo total se mantiene la relación exigible"*.

En cuanto a volumen y ocupación y otras determinaciones, se extraen los siguientes datos:

- Superficie de la zona extensiva: 140.620 m²
- Cesión zona extensiva: 21.093 m²
- Superficie neta privada: 119.527 m²
- Volumen máximo: 307.560 m³ (2,19 m³/m² de la superficie neta)
- Superficie construida máxima:
 - Residencial: 47.640 m²
 - Complejo hostelero: 40.000 m²
 - Varios (recepción, zona deportiva...): 3.000 m²

Se considera incluida la totalidad de las superficies construidas incluso semisótanos y sótanos (art. 3.2.2 del Estudio de Detalle).

Puede observarse que el estudio de detalle, en consonancia con el plan general que otorgó el aprovechamiento al ámbito, refleja el mismo en unidades de volumen pero incluye una traslación a superficie construida máxima, concepto que es diferente al de edificabilidad.

- Ocupación máxima en planta baja y en alzadas: 29.881 m² (25% de la superficie neta)
- Número de viviendas: 140 (1 viv/1.000 m²)
 - Colectivas: 28 (20%)
 - Aisladas o pareadas: 112 (80%)
- Complejo hostelero: 120 hab. (posteriormente este uso se amplió, por modificación de estudio de detalle, si bien no afecta a esta modificación)
- Altura máxima: 10,5 m

Por lo tanto, considerando que Torreblanca tiene una superficie neta de 119.527 m², resulta un índice de edificabilidad residencial sobre parcela neta de 0,399 m²/m² (47.640

m²/119.527 m²) y un índice de edificabilidad de otros usos sobre parcela neta de 0,360 m²/m² (43.000 m²/119.527 m²).

Se aprovecha esta modificación para recoger como viales privados de uso público los viales interiores a la urbanización Torreblanca ya que, por error material gráfico, se reflejaron en plan general vigente como viales públicos, sin que esta variación en los planos fuera acompañada de ninguna decisión expresa o motivación escrita, de lo que se deduce su incorrección.

ÁMBITO DE ESTA MODIFICACIÓN

El ámbito de esta modificación tiene una superficie bruta total de 34.254 m² y una superficie neta de 33.642 m², una vez descontada la superficie afectada por la N-232 (72 m² en la porción norte) y la A-68 (540 m² en la porción sur).

Los principales parámetros urbanísticos resultantes de aplicar a esta porción las condiciones urbanísticas de la urbanización Torreblanca son los siguientes:

- Edificabilidad:

- Superficie construida máxima residencial: $0,399 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 33.642 \text{ m}^2 = 13.423 \text{ m}^2$

- Superficie construida máxima de otros usos: $0,360 \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 33.642 \text{ m}^2 = 12.111,12 \text{ m}^2$

La superficie máxima a edificar en este suelo, de cada uno de los usos, se ha reflejado en términos de superficie construida máxima. Este concepto difiere del concepto de edificabilidad del plan general. No obstante, es el reflejado en el estudio de detalle de la actuación de Torreblanca y por ello, se mantiene, teniendo en cuenta que se está ampliando el planeamiento recogido aprobado con el objeto de otorgar parámetros similares. Por ello, de manera similar a la actuación de Torreblanca, se considera incluida en este cómputo la totalidad de las superficies construidas, incluso semisótanos y sótanos.

- Ocupación máxima: 8.410,29 m² (25%), tanto en planta baja como en plantas alzadas.

- Número máximo de viviendas: 34 (34.254 m²/ 1.000 m²).

- Altura máxima: 10,5 m

- El ámbito afectado por esta modificación se considerará parcela única.

En cuanto a la tipología de viviendas, la ordenación de Torreblanca permite materializar un 20% de las viviendas en tipología de vivienda colectiva y un 80 % de las viviendas en vivienda unifamiliar aislada o pareada. Estos porcentajes hacen referencia al ámbito de planeamiento recogido considerado de manera global (superficie de la urbanización Torreblanca ya calificada como planeamiento recogido más superficie que se califica como tal en esta modificación). El número máximo de viviendas admitidas en la totalidad de este ámbito de planeamiento recogido son 174 (140 viviendas en la parcela de la urbanización Torreblanca y 34 viviendas en el suelo que ahora se incorpora) por lo que el máximo número de viviendas en tipología colectiva será 34 (20% x 174 = 34) en la totalidad del ámbito de planeamiento recogido.

La superficie de "otros usos" deberá destinarse a cualquiera de los usos compatibles y complementarios admitidos en la zona A4 del plan general, recogidos en el artículo 4.2.14 de las normas urbanísticas, con las condiciones ahí expresadas.

En lo no regulado expresamente, regirá la regulación del plan general vigente en la zona A4 grado 1.

Tal y como establece el artículo 3.3.4 de las normas urbanísticas, en este ámbito de planeamiento recogido se incluye la siguiente prescripción específica de planeamiento, la cual figurará en la tabla contenida en el capítulo 3 de las normas urbanísticas como prescripción 25bis:

(25bis) En el suelo incorporado a este ámbito en la MPG n.º 195, tramitada en ejecución de sentencia, se deberá aprobar un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes, resuelva los accesos desde las vías colindantes y defina los viales interiores privados necesarios, teniendo en cuenta todas las afecciones que concurren en la parcela, antes de la solicitud de la licencia urbanística o autorización administrativa que proceda. El Estudio de Detalle deberá contener un estudio geotécnico detallado así como un estudio de ruido, referidos ambos a la totalidad del ámbito y proponer una ordenación coherente con los resultados obtenidos. El aprovechamiento que no sea posible materializar por cualquier circunstancia concurrente en la parcela, no será indemnizado.

Ya se ha avanzado que este ámbito se encuentra próximo a la Autovía A-68 y la carretera N-232, por lo que se deberá respetar la legislación sectorial en materia de carreteras. En el caso de la denominada porción 1, ubicada al norte, que limita con la N-232, la Demarcación de Carreteras fijó la línea límite en 50 m medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima. Tras la presentación de alegaciones por parte de los propietarios de esta parcela, la Demarcación de Carreteras, informa el 9 de septiembre de 2022 estimando las mismas, y fijando la línea límite de edificación en 25 m respecto a la arista exterior de la calzada de la carretera N-232. No obstante, concluye el informe que *"Todo ello y por lo dicho, de forma excepcional y mientras se apruebe el correspondiente Estudio de Delimitación de Tramo Urbano de la carretera N-232 en la zona, que fijará, en su caso, la distancia definitiva"*. Posteriormente, el 17 de julio de 2023 se publica en el Boletín Oficial del Estado la aprobación definitiva del "Proyecto de integración urbana de la N-232 en Utebo desde el P.K. 250+000 al 251+960. Provincia de Zaragoza" que afecta al tramo limítrofe con esta parcela.

En el caso de la denominada "porción 2", ubicada al sur y limitante con la A-68, la línea límite de edificación ha quedado fijada en 50 m de la arista exterior de la calzada de dicha autovía.

Tal como se ha indicado, el acuerdo de aprobación inicial se notificará a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, que ya ha emitido informe sobre la línea límite de edificación, a fin de que pueda completarlo, o rectificarlo, si lo estima oportuno. Los informes emitidos por la Demarcación de Carreteras no se pronuncian sobre otros aspectos de su competencia, lo que no obsta para que resulte de aplicación el régimen establecido en la legislación sectorial en la zona de servidumbre y afección de las vías.

Así mismo, la porción sur cuenta con una franja, limítrofe con la autovía A-68 que se encuentra dentro de la línea de servidumbre aeronáutica, por lo que se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

En relación con los riesgos geotécnicos de la parcela, se propone que estas circunstancias se reflejen expresamente en los acuerdos a adoptar, de forma que la publicación en Boletín Oficial permita su general conocimiento.

En otros procedimientos que han requerido acceso al Registro de la Propiedad de algún instrumento urbanístico (por ejemplo en la Operación Jurídica Complementaria 5 al sector 56-3, redactada de oficio) se ha solicitado, además, que esta circunstancia acceda al Registro de la Propiedad, para protección de terceros adquirentes y mayor seguridad jurídica, haciendo referencia para ello al artículo 89 de la ley hipotecaria, relativo a la posibilidad de constancia en el Registro de la Propiedad de la situación física detallada y la

calificación urbanística de las fincas. Hasta la fecha no se ha recibido respuesta y la legislación hipotecaria no obliga a esta actuación.

Visto que en el caso de los terrenos junto a la urbanización Torre Blanca se ha requerido un futuro estudio de detalle acompañado de un estudio geotécnico que definirá con precisión estas cuestiones, se propone que en el acuerdo de aprobación definitiva de ese instrumento de planeamiento de desarrollo se haga referencia expresa a ese estudio geotécnico y que en la tramitación del estudio de detalle se valore la posibilidad de dar traslado de las condiciones geotécnicas del suelo al Registro de la Propiedad.

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

Esta modificación TR24/22 supone la clasificación de una superficie de suelo de 33.642 m², ubicada junto a la urbanización Torreblanca actualmente clasificado como Suelo NoUrbanizable Especial de protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (SNU EP -R), como Suelo Urbano Consolidado de Planeamiento Recogido, en estricto cumplimiento de la Sentencia de 21 de diciembre de 2.005, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón.

Supone por lo tanto asignar 13.423 m²t de edificabilidad residencial y 12.111,12 m²t de edificabilidad de otros usos a un suelo actualmente carente de aprovechamiento urbanístico. Esta sentencia, desfavorable a los intereses municipales, entra a resolver una alegación formulada a la revisión del plan general vigente, por lo que se considera que esta modificación no conlleva un incremento de aprovechamiento frente al otorgado por la revisión del plan general, fruto de nuevas circunstancias o criterios de la corporación, sino el reconocimiento de un aprovechamiento que, en virtud de la sentencia, debería haberse otorgado en el propio documento de revisión del plan general. Por lo tanto, se entiende que no son de aplicación los requisitos exigidos en el artículo 86 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón (DL1/2014) cuando la modificación de plan afecte al suelo urbano incrementando su superficie o edificabilidad, habida cuenta la modificación no supone la clasificación de nuevo suelo urbano, sino, en aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo, el reconocimiento del que ya le correspondía.

En el ámbito de esta modificación concurren circunstancias en materia de ruido y geotécnicas, que ya se pusieron de manifiesto en el proceso contencioso-administrativo, que deben ser evaluadas de manera detallada para poder realizar una ordenación de volúmenes en la parcela. Se ha prescrito la necesidad de realizar los estudios pertinentes y de tramitar un estudio de detalle previamente a la solicitud de cualquier tipo de licencia o autorización administrativa, como medida para garantizar que no se producen efectos desfavorables en este sentido. Así mismo, la edificabilidad que reconoce esta modificación es un máximo expresamente limitado por las condiciones concurrentes en la parcela.

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 TR24/22 clasifica como suelo urbano consolidado de planeamiento recogido una superficie de 33.642 m², antes clasificada como Suelo No Urbanizable Especial de Regadío. Por lo tanto, supone asignar 13.423 m²t de edificabilidad residencial y 12.111,12 m²t de edificabilidad de otros usos a un suelo anteriormente carente de aprovechamiento urbanístico.

Conviene incidir en que esta modificación de plan general TR24/22 se realiza en ejecución de una sentencia de obligado cumplimiento, la cual entra a resolver una alegación formulada a la revisión del plan general vigente. Cabe entender, por lo tanto, que esta modificación no supone un incremento de aprovechamiento frente al otorgado por la revisión del plan general, fruto de nuevas circunstancias o criterios de la corporación ocurridos en el tiempo transcurrido desde la aprobación de la revisión del plan general, sino que supone el reconocimiento de un aprovechamiento que, según entiende la sentencia, debería haberse otorgado en el propio documento de revisión del plan general.

Así mismo, 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 III de las normas urbanísticas del plan general (tomos 12 y 13), en el que se añade una prescripción (25bis) al Estudio de Detalle del SUP 62/1 (Torreblanca) (exp. 3160544/90).
- 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 8 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

La Letrada, jefe del Departamento
Ordenación y Gestión Urbanística

Edurne Herce Urzaiz

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

32



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACIÓN TR24/22 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 MUNICIPAL	TÉRMINO 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 Edurne Herce Urzáiz, letrada, jefa del Departamento Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	33.642 m ²	100%	PLANEAMIENTO	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTOS	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
	VIARIO	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/22 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

(ANEJO III)

PLANEAMIENTO RECOGIDO

Área	Hoja	Identificación		Tramitación	Instrumento	Ap. definitiva	Publicación	Expediente	Prescripciones
		Antes PGOU 1986	PGOU 1986						
62	D-10	SUP 62/1 (Torreblanca)	Carr. De Logroño, km 7,9	Aprobado	ED	18/07/91	4/10/91	3160544/90	(25 bis)

(25bis) En el suelo incorporado a este ámbito mediante la MPG TR 24/22, tramitada en ejecución de sentencia, se deberá aprobar un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes, resuelva los accesos desde las vías colindantes y defina los viales interiores privados necesarios, teniendo en cuenta todas las afecciones que concurren en la parcela, antes de la solicitud de la licencia urbanística o autorización administrativa que proceda. El Estudio de Detalle deberá contener un estudio geotécnico detallado así como un estudio de ruido, relativos ambos a la totalidad del ámbito, y proponer una ordenación coherente con los resultados obtenidos. El aprovechamiento que no sea posible materializar por cualquier circunstancia concurrente en la parcela, no será indemnizado.

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/22 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

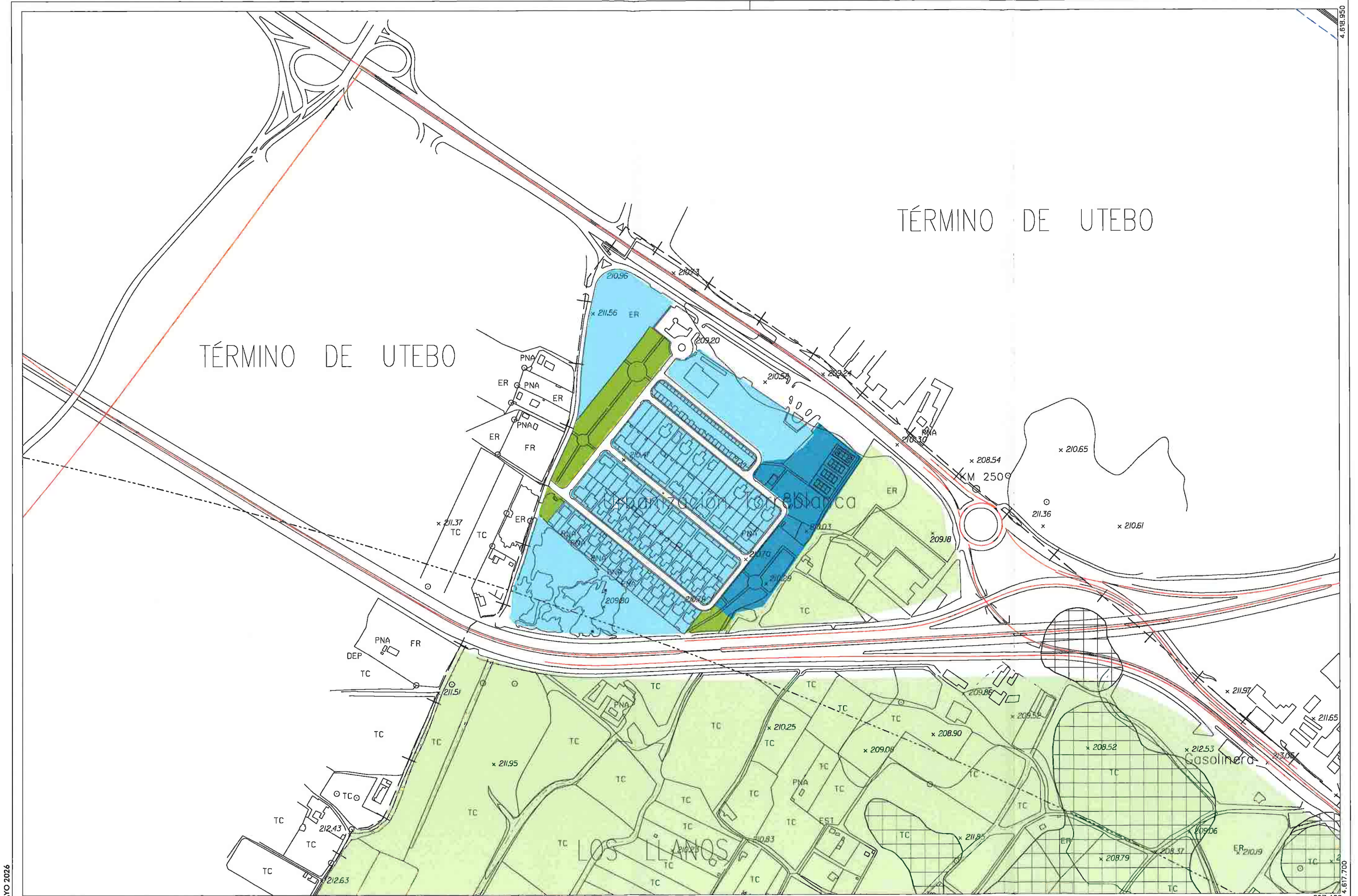
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO ACTUAL



MAYO 2026

665.525

667.400



- 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
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

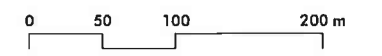
- Vaguadas y Barrancos
- Suelo Estepario
- Huerta Honda
- Regadío Alto
- Secano Tradicional
- Vales
- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

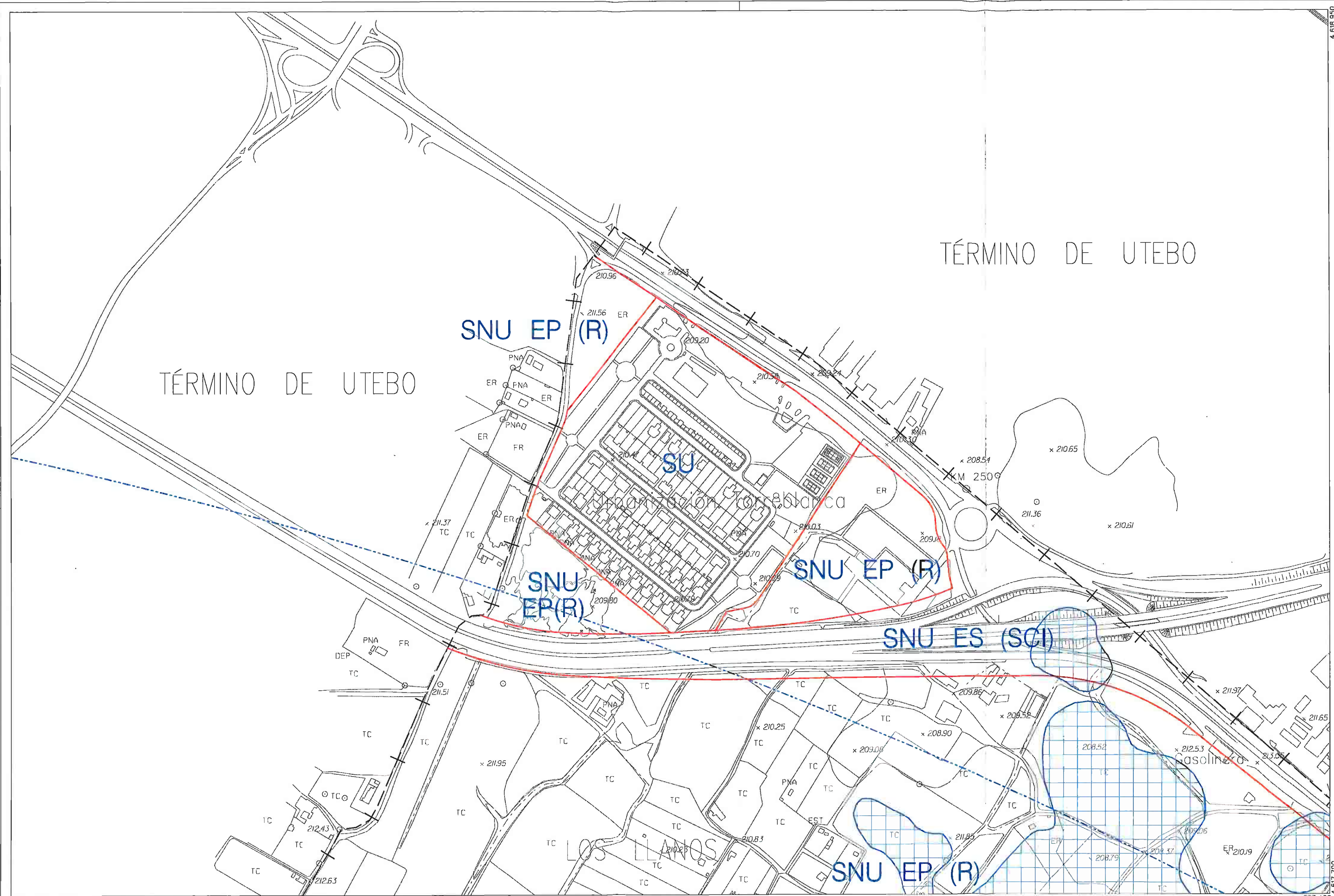
ESQUEMA DE SITUACIÓN

032	033	034
042	043	044
052	053	054

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000





MAYO 2026

665.525

667.400



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

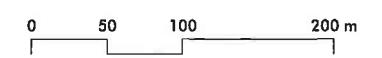
Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

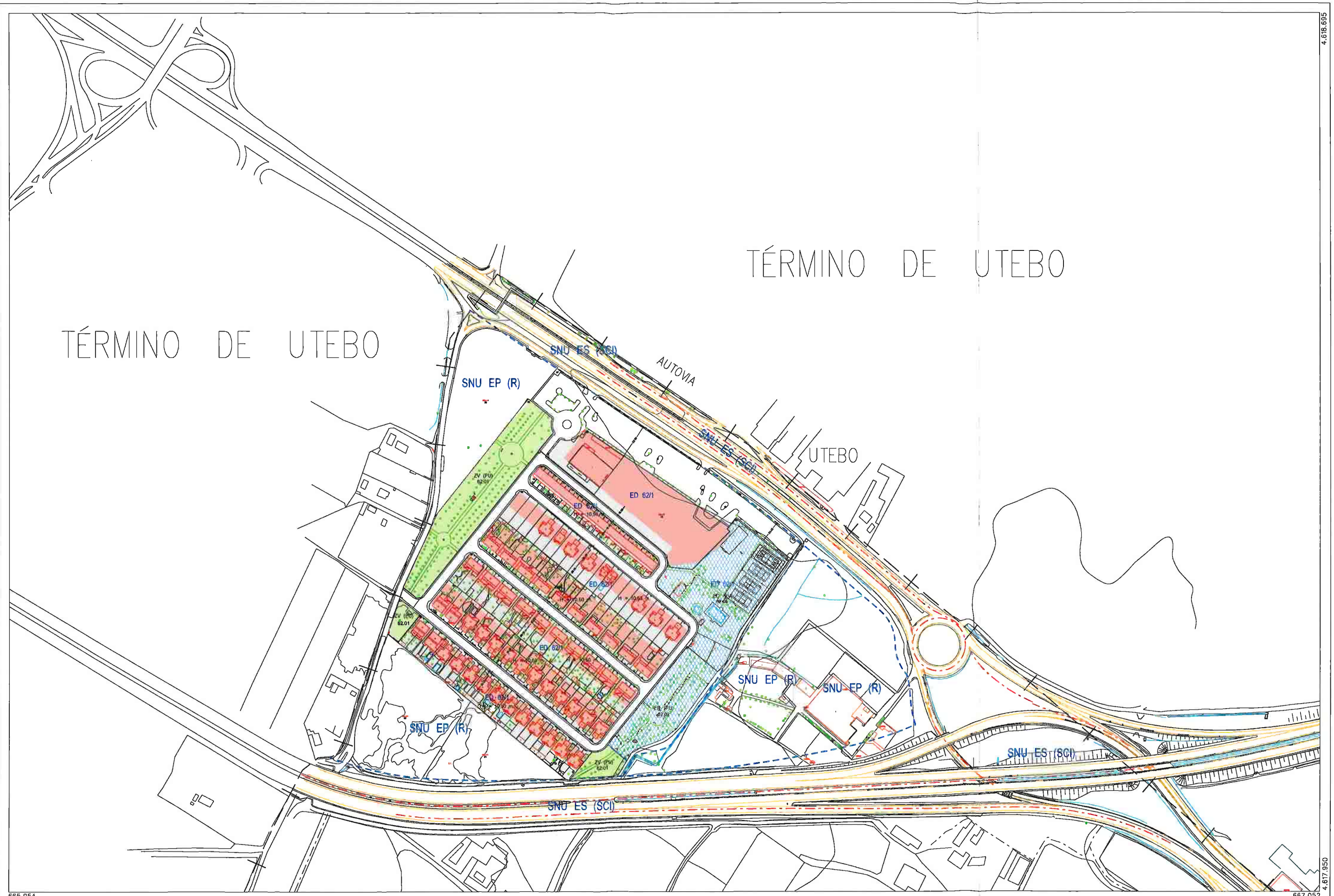
ESQUEMA DE SITUACIÓN

09	10	11
18	19	20
27	28	29

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22
PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/5.000





MAYO 2026

665.954

667.052



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

- Limite 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

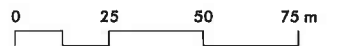
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN	Ecosistema Natural
SNU EP	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES	Sectorial y Complementaria

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 TR24/22

PLANEAMIENTO ACTUAL



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/22 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO PROYECTADO

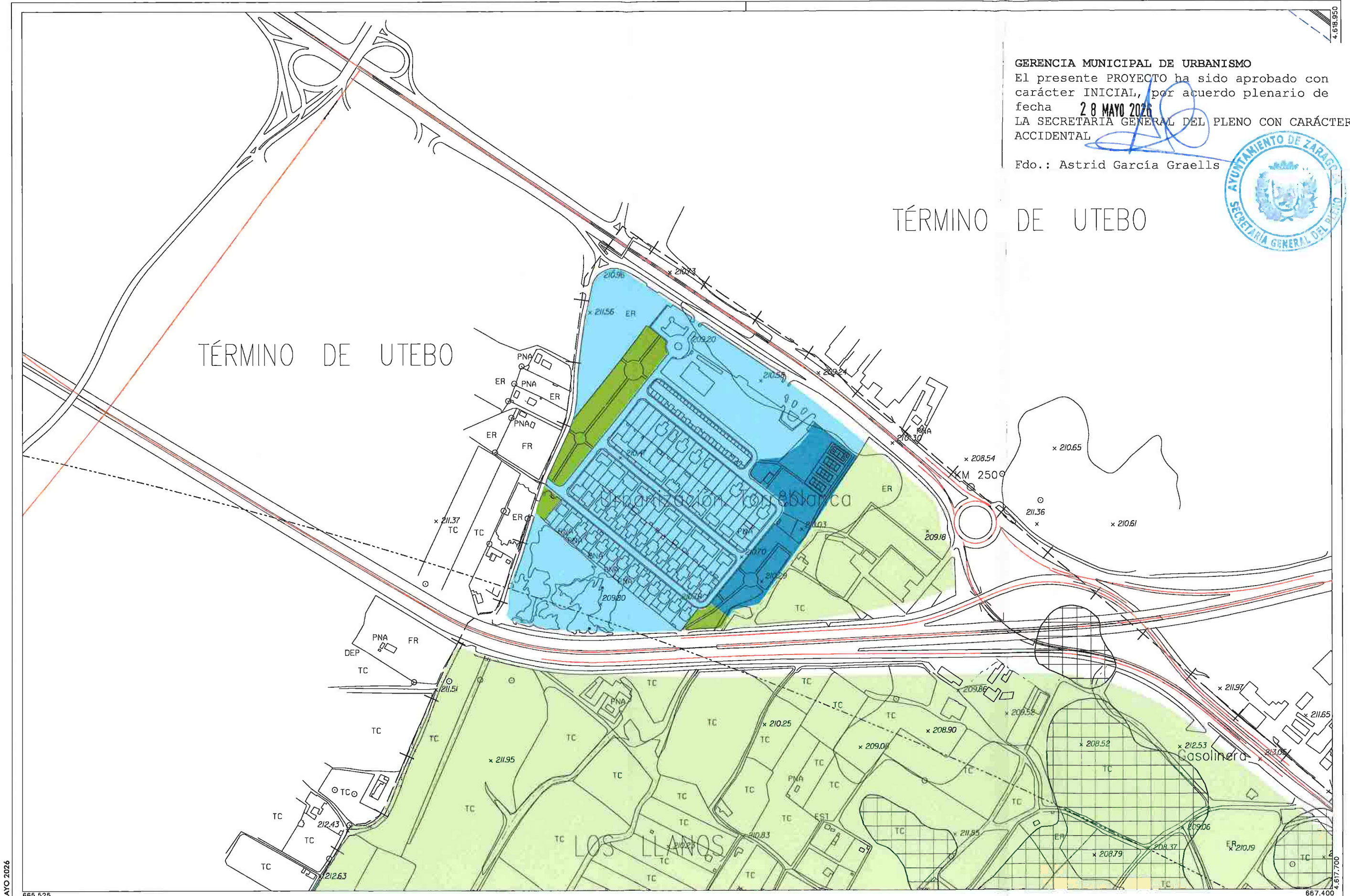
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026**
 LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



TÉRMINO DE UTEBO

TÉRMINO DE UTEBO



MAYO 2026

665.525

667.400



- 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
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

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

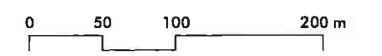
- Áreas de la Defensa
- Patrimonio Cultural
- Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN

032	033	034
042	043	044
052	053	054

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22
NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000



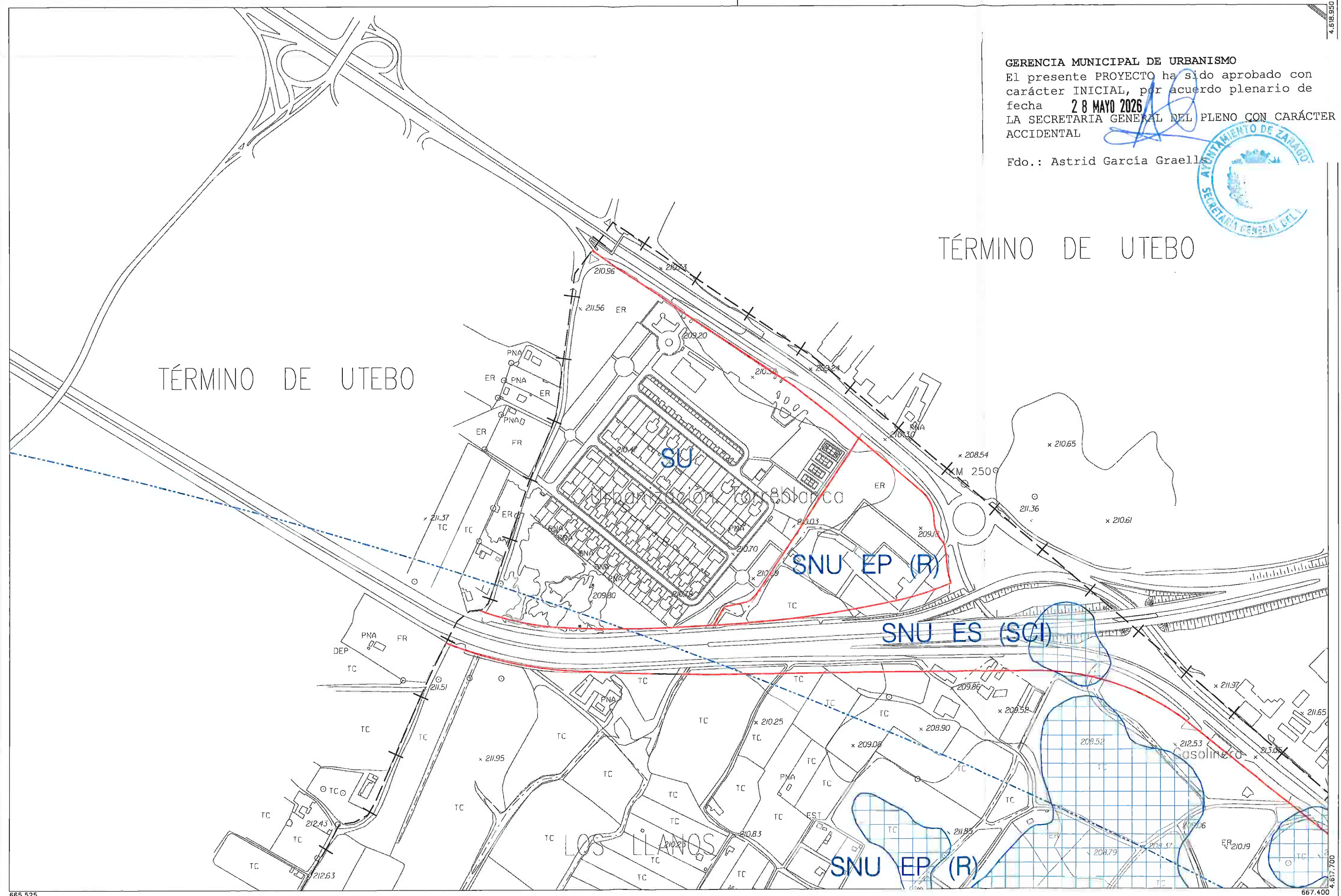
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026** LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL



Fdo.: Astrid García Graells

TÉRMINO DE UTEBO

TÉRMINO DE UTEBO



MAYO 2026

665.525

667.400



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

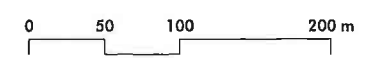
ESQUEMA DE SITUACIÓN

09	10	11
18	19	20
27	28	29

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22

NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000



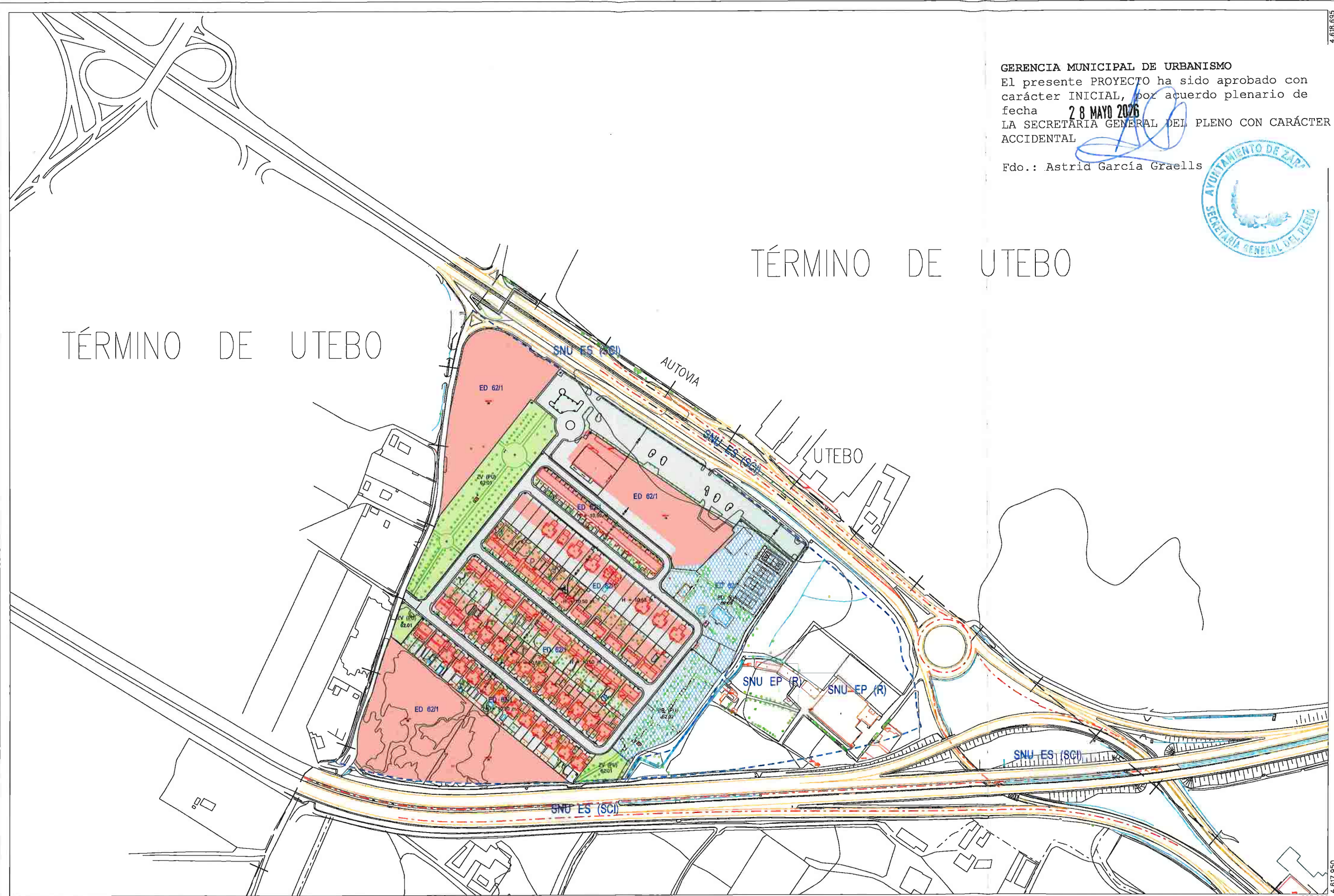
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
 El presente PROYECTO ha sido aprobado con carácter INICIAL, por acuerdo plenario de fecha **28 MAYO 2026** LA SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells



TÉRMINO DE UTEBO

TÉRMINO DE UTEBO



MAYO 2026

665.954

667.052

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		SUELO URBANIZABLE		SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL		SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
A1*	B*	E	H 1	SUZ	No Delimitado	SNU EN	Ecosistema Natural	SNU G (C)	Cuevas
A2*	C 1	H 2	H 2	SUZ (D)	Delimitado	SNU EP	Productivo Agrario	SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
A3*	C 2	F, G, K	F, G, K			SNU EC	Patrimonio Cultural	SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
A4*	D 1	AC	AC	SISTEMAS GENERALES		SNU ET	Transición al Ebro	SNU G (AL)	Actividades Logísticas
A6*	D 2			SGU	Urbano	SNU ES	Sectorial y Complementaria		
	(Grado)			SGUZ	Urbanizable				
				SGNU	No Urbanizable				

ESQUEMA DE SITUACIÓN

C 10	D 10	E 10
C 11	D 11	

ESCALA 1/4.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/22

NUEVA ORDENACIÓN

0 25 50 75 m