

SECCIÓN QUINTA

Núm. 1046

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2025, en expediente 0088897/2025 acordó:

Primero. — Aprobar, con carácter inicial, la modificación aislada 18 del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza de 2024, con el objeto de modificar el régimen jurídico de las zonas H del PGOU para adecuarlo al de las zonas A-6 y permitir la introducción de usos comerciales complementarios de los permitidos hasta ahora, mediante plan especial y con determinados requisitos, conforme al proyecto redactado por el departamento de Planificación y Diseño Urbano fechado el 4 de diciembre de 2025 y a los informes emitidos por el director general adjunto de la Asesoría Jurídica Municipal en fecha 5 de diciembre de 2025 y por el departamento de Ordenación y Gestión Urbanística en fecha 10 de diciembre de 2025.

Segundo. — Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85.3 y 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-legislativo 1/2014, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del *Boletín Oficial de Aragón* y publicación adicional en la web municipal, según dispone la disposición adicional quinta del citado cuerpo legal.

Tercero.— Dar traslado del presente acuerdo a los servicios y dependencias municipales indicados en el informe emitido por el departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, de fecha 10 de diciembre de 2025. En particular, se deberá dar traslado a la Asesoría Jurídica Municipal, de acuerdo con lo indicado en este informe.

Cuarto. — Finalizado el periodo de información pública, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 85.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los planes generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva visto que mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 22 de octubre de 2013 se ha procedido a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza, para que la intervención autonómica en las modificaciones de menor entidad del Plan General sea facultativa.

Quinto. — De conformidad con lo dispuesto en el artículo 77.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición que pudieran verse afectadas por la modificación en curso. No obstante, la suspensión no afecta a los proyectos que cumplan simultáneamente el plan en vigor y la modificación aprobada inicialmente.

Sexto. — Facultar al consejero de Urbanismo y Equipamientos, para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la resolución del presente acuerdo.

Mediante el presente anuncio se somete el expediente número 0088897/2025 a información pública durante el plazo de un mes en el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de la Gerencia de Urbanismo, sito en vía Hispanidad 20-Centro Administrativo Seminario, en horas de oficina y en el enlace <https://www.zaragoza.es/sede/portal/urbanismo/planeamiento/informacion-publica>, a partir del día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

I. C. de Zaragoza, a 12 de febrero de 2026. — El secretario general del Pleno, P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017: La letrada-jefa del servicio, Vanesa Laguarda Soro

ESTADO PROYECTADO

TÍTULO SEGUNDO

REGIMEN DEL SUELO URBANO

[...]

CAPÍTULO 2.1
Régimen general

[...]

SECCIÓN SEGUNDA: Suelo urbano no consolidado.

[...]

Artículo 2.1.14. — *Cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del ámbito.*

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

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

[...]

TÍTULO QUINTO

REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

[...]

CAPÍTULO 5.4

Áreas de edificación destinada a usos productivos pendientes de gestión (zona h)

[...]

Artículo 5.4.3. — *Condiciones de uso.*

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

a) Grupo 1:

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

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

—Usos compatibles:

•Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.



•Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo y, en el caso de los equipamientos, no tengan carácter residencial.

b) Grupo 2:

—Edificios destinados al uso de venta mayorista.

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

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

—Usos compatibles:

•Como usos complementarios del dominante en la parcela, se admiten las oficinas y los equipamientos y servicios que guarden una relación justificada con él por su naturaleza y dimensión y no tengan carácter residencial.

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

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

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

c) Grupo 3:

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

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

d) Grupo 4:

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

—Uso compatible: Hotelero.

e) Grupo 5:

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



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

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

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

—Edificios dedicados a actividades industriales de fabricación o servicios, talleres, almacenamiento y distribución incluidos en el grupo 1, junto con los usos complementarios del principal de la parcela.

—Edificios completos destinados exclusivamente a la venta mayorista incluidos en el grupo 2.

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

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

Artículo 5.4.4. — Zona H, grado 1: áreas de usos industriales.

1. Tipo de edificación: Los mismos tipos que en A6, grado 1.

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

3. Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m².

4. Condiciones de posición: Retranqueos mínimos de 10 m a vial y 7 m a otros linderos.

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

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

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

5. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

5.1. Ocupación sobre parcela neta: 70%.

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

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

5.2. Altura máxima:

En edificios industriales convencionales:

- 10,50 m en naves.
- 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos antepuestos.



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

—3 plantas y 13 m.

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

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

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

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

6. Cerramientos: Igual que en A6, grado 1.

7. Condiciones de ornato: Igual que en A6, grado 1.

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos: Igual que en A6, grado 1.

9. Condiciones de uso: Se permiten los de los grupos 1 y 2.

Artículo 5.4.5. — *Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos.*

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

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

3. Parcela mínima: 4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.

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

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

5. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

5.1. Ocupación:

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

5.2. Altura máxima:

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

5.3. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m²/m², referida al uso principal.

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

—Grupos 1 y 2: 1,00

—Grupo 3: 1'20

—Grupos 4 y 5: 1,80

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

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

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



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

8. Condiciones de eficiencia energética y reutilización de residuos: Igual que en A6, grado 1.

9. Condiciones de uso:

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

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

- Para la implantación de usos 3 y 4, la superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m², salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo θ , ámbitos de superficie menor. Cuando el ámbito del plan especial no coincida con un área H completa, deberán independizarse las dos unidades de ejecución correspondientes, garantizando el equilibrio de cargas y beneficios entre ellas.

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

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

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

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

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

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

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