MEMORIA EXPOSITIVA

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

ORDENACIÓN, REGULACIÓN Y CRITERIOS DE REFUNDICIÓN

2B

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZARAGOZA

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MEMORIA

TOMO 1. MEMORIA INFORMATIVA.

TOMO 2A. MEMORIA EXPOSITIVA: REFERENCIAS, OBJETIVOS, MODELO TERRITORIAL Y ÁREAS ESTRATÉGICAS.

TOMO 2B. MEMORIA EXPOSITIVA: ORDENACIÓN, REGULACIÓN Y CRITERIOS DE REFUNDICIÓN.

TOMO 3. ANEJOS A LA MEMORIA (I):

- ANEJO I: RESULTADO DEL TRÁMITE DE LA INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (2001)

TOMO 4. ANEJOS A LA MEMORIA (II):

- ANEJO 2. DEMOGRAFÍA.
- ANEJO 3. ESTUDIOS GEOLÓGICOS Y GEOTÉCNICOS.
- ANEJO 4. CLIMATOLOGÍA E HIDROLOGÍA.
- ANEJO 5. MAPA DE RUIDO DEL AEROPUERTO DE ZARAGOZA. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DE LA BASE.

TOMO 5. ANEJOS A LA MEMORIA (III):

- ANEJO 6. INFRAESTRUCTURAS: SANEAMIENTO.
- ANEJO 7. INAFRAESTRUCTURAS: ASBASTECIMIENTO DE AGUA.

TOMO 6 ANEJOS A LA MEMORIA (IV):

- ANEJO 8. INTRAESTRUCTURAS: EJES VIARIOS.
- ANEJO 9. EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS: INCIDENCIAS EN EL CATÁLOGO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

TOMO 7. ANEJOS A LA MEMORIA (V):

- ANEJO 10. AVANCE DE LAS ÁREAS DE ORDENACIÓN. ESQUEMAS ORIENTATIVOS. GRANDES OPERACIONES URBANAS.
- ANEJO 11. ESTUDIO SOBRE EL MEDIO NATURAL, PRODUCTIVO AGRARIO, PAISAJÍSTICO Y CULTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARAGOZA.

TOMO 8. ANEJOS A LA MEMORIA (VI):

- ANEJO 12A. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

TOMO 9. ANEJOS A LA MEMORIA (VII):

- ANEJO 12B. PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL DE 1986: CLAISICACIÓN DEL SUELO.

PLANOS DE ORDENACION

TOMO 10. ESTRUCTURA URBANÍSTICA. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

TOMO 11. CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO.

NORMAS URBANISTICAS

TOMO 12. TEXTO ARTICULADO.

TOMO 13. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (A):

- ANEJO I. ÁREAS CON DÉFICITS PRONUNCIADOS DE ESPACIOS LIBRES O EQUIPAMIENTOS.
- ANEJO II. ÁREAS CON DÉFICITS DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS.
- ANEJO III. PLANEAMIENTO RECOGIDO.

TOMO 14. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (B):

- ANEJO IV. FICHAS DE ORDENACIÓN DE LAS ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

TOMO 15. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (C):

- ANEJO V. ORDENANZAS ESPECIALES DE CONJUNTOS PROTEGIDOS.
- ANEJO VI. CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.
- ANEJO VII. CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS (SÍNTESIS INFORMATIVA).
- ANEJO VIII. SUELOS PERTENECIENTES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.
- ANEJO IX. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO, ZEC/LIC Y ZEPA.
- Anejo X. Proyectos supramunicipales y proyectos de interés general de Aragón.

ESTUDIO ECONOMICO

TOMO 16. ESTUDIO ECONÓMICO.

X. ORDENACION DEL SUELO URBANO

CAPITULO X

ORDENACION DEL SUELO URBANO

X.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Una gran parte de la ciudad existente está consolidada en cuanto a sus estructuras urbanas y edificadas, y solamente permite sustituciones puntuales de edificios que deben regirse por criterios de concordancia tipológica con el entorno en que se sitúan. Para ordenar y regular las actuaciones en estas áreas, la revisión del plan general estableció zonas de regulación que se atenían, en lo fundamental, a las áreas y las regulaciones ya definidas por el plan general de 1986.

X.1.1. División en zonas de regulación

La división en distintas zonas del suelo urbano consolidado se basa en criterios de adscripción morfológica, a partir de la categorización de los siguientes grupos de ordenación, continuistas con respecto al plan general de 1986:

a) Zona A: grupo integrado por áreas del suelo urbano, distribuidas por todo el término municipal, en las que no concurren características tipológicas o morfológicas singulares; el plan las ordena directamente mediante normas tendentes a reproducir, en sus aspectos generales, las estructuras urbanas y los tipos de edificación existentes.

b) Zona B: ciudad histórica y conjuntos históricos.

c) Zona C: conjuntos urbanos contemporáneos caracterizados.

d) Zona D: manzanas situadas en el polígono 37 (La Paz) donde se conserva parcialmente la ordenación que dio el plan general de 1968 a la zona intensiva suburbana, con las modificaciones que se indican en los artículos correspondientes de las normas urbanísticas.

La zona A se divide en subzonas y grados según el tipo de entramado urbano y de edificación predominante:

A1. Edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas de distintos tipos, correspondientes a los grados que se detallan a continuación:

- Grado 1: manzanas en tramas de ensanche con ordenación gráfica del fondo edificable.
- Grado 2: manzanas en tramas de ensanche en que el patio de manzana se forma por agregación de espacios libres de las parcelas, ordenados por normas abstractas de ocupación y fondo.
- Grado 3: manzanas en barrios periféricos derivadas de parcelaciones regulares, con regulación análoga al grado 2 pero menor intensidad.

- Grado 4: núcleos históricos de los barrios rurales, ocupados preferentemente con vivienda unifamiliar, en coexistencia con la colectiva; responden también a la técnica de regulación empleada en el grado 2.

A2. Edificación en ordenación abierta con vivienda colectiva.

A3. Edificación en ordenación abierta extensiva con viviendas unifamiliares y colectivas de densidad moderada o baja.

A4. Edificación en ordenación abierta con vivienda unifamiliar.

A6. Edificación industrial y de uso productivo.

X.1.2. La ordenación en manzana cerrada (A1)

La ordenación de la edificación en manzanas cerradas, asociada a las tramas tradicionales de ensanche, tiene en Zaragoza distintas procedencias, aunque la principal son las ordenanzas municipales de la edificación de 1939, que determinaron el fondo de la edificación con dos criterios, según las parcelas construidas en una manzana ocuparan más o por menos del 50% de su superficie. En el segundo caso, se exigía un proyecto previo de parcelación y ordenación de la manzana completa, en el que se delimitarían las parcelas con la mayor regularidad y con linderos laterales perpendiculares a las líneas de fachada en una longitud mínima de 6 m; se fijarían también fondos máximos edificables de modo que la superficie de terreno ocupada por las edificaciones no fuera superior al 50% del área total a urbanizar, considerándose incluida en esta área la superficie total de las calles que atravesaran la zona a urbanizar y la mitad de la superficie de las calles que formaran su perímetro. El resultado fueron las manzanas ordenadas en los distritos Centro, Universidad, Las Fuentes, San José o Delicias antes de 1986, con patios de manzana regulares y fondos iguales en todo su contorno.

En las normas del plan general de 1968 se utilizó una técnica de asignación de edificabilidad sobre la superficie de cada parcela que hacía depender el fondo edificable de la edificabilidad disponible en cada planta. Las distintas renovaciones fueron produciendo manzanas con fondos muy distintos en las parcelas que las componían.

Las revisiones del plan general de 1986 y 2001 recogieron los proyectos de ordenación de manzana regulados en 1939 como zona A1, grado 1 del suelo urbano no consolidado, en la que el fondo máximo y la ocupación se establecen gráficamente y la superficie edificable no resulta de índices numéricos, sino de la ordenación de fondos y alturas. En las demás zonas de manzana cerrada, determinaron la edificabilidad mediante índices abstractos (m^2/m^2) dependientes de la anchura de la calle, al igual que la altura máxima de los edificios. Ambos planes determinaron la forma de medir la anchura de las calles en todas las circunstancias y el modo de aplicar los índices cuando las fachadas recaen a más de una calle o a una plaza, caso en el que se considera la anchura de la calle más amplia que se encuentre con ella. Como consecuencia de esta regulación, manifestada en varios expedientes posteriores a 2001, si un terreno no linda con ninguna calle o plaza de dominio público carece de superficie edificable, lo que garantiza que fincas resultantes de parcelaciones civiles que incumplen la normativa de parcela mínima puedan construirse en perjuicio del patio de manzana y de los vecinos que habitan en los edificios que lo rodean.

Con el precedente de la modificación aislada 188 del plan general, que en 2024 no cuenta aún con aprobación, la 211 introdujo en las normas un nuevo artículo 4.1.4 que permite atribuir a ciertas parcelas concretas en zonas de manzana cerrada unas condiciones específicas de superficie edificable, altura, áreas de movimiento o número máximo de viviendas. En este caso, las condiciones singulares se indicarán en el plano de calificación y regulación del suelo, y no podrán superar los parámetros establecidos para el grado y el subgrado por la sección correspondiente de las normas, aunque la diferencia de edificabilidad podrá dedicarse a equipamientos y servicios de titularidad pública. Este artículo permite acoger en zonas de manzana cerrada del suelo urbano consolidado determinadas ordenaciones procedentes de convenios con particulares o de antiguos planes de desarrollo asimilados, y evita la necesidad de crear áreas de ordenación singular o de mantener indefinidamente la condición de área de planeamiento recogido.

X.1.2,a. A1, grado 1.

Las áreas que de forma más homogénea presentan fondos regulares se sitúan en los primitivos ensanches de Miraflores y Miralbueno del plan general de ensanche de 1934, alrededor del paseo de las Damas, avenida de Goya y Fernando el Católico, y también en los barrios de las Fuentes y Delicias.

El criterio mantenido en el plan general de 1986 fue recoger las ordenaciones gráficas de fondo aprobadas al amparo de las ordenanzas de edificación de 1939 en la zona A1, grado 1, y la revisión de 2001 lo mantuvo y amplió a algunas otras áreas donde existen conjuntos homogéneos de manzanas con fondos regulares. La ordenación se rige por el fondo existente, señalado en los planos de calificación y regulación del suelo, y la altura regulada en las normas.

En este caso, la ordenación produce derechos edificables relativos distintos sobre las diferentes parcelas que integran cada manzana, ya que el reparto de la edificación tiene relación con la forma de la manzana y la anchura de las calles, pero no con la distribución catastral. No obstante, el problema de la equidad de tales disparidades es sólo aparente, por el motivo de que las ordenaciones de volúmenes fueron anteriores o simultáneas a las parcelaciones y, posteriormente, todas las parcelas se han ido edificando, comprando o vendiendo con arreglo al derecho que se le atribuyó en ellas.

X.1.2,b. A1, grado 2

Este grado de las manzanas cerradas recoge las tramas de ensanche o las asimilables a ellas, obtenidas por compactación y elevación de alturas ***en*** parcelas preexistentes que en su origen no se destinaban a tan altas densidades, y en muchos casos (Delicias, San José) se previeron para parcelas unifamiliares en barrios fuera de la ciudad histórica y los primeros ensanches. En general no tienen patios ordenados y la parcelación regular que pudo existir en origen está muy alterada. La sustitución tipológica y demás intervenciones se limitan por la superficie edificable de la parcela, asig-

nada en principio mediante un índice abstracto en metros cuadrados por metro cuadrado, sin fondo establecido, y condicionada por otras limitaciones geométricas concurrentes.

Con respecto al grado 1 de la zona A1, el grado 2 presenta la ventaja de repartir los derechos edificables con criterios igualitarios para todos los propietarios de suelo en cada situación urbanística equiparable (igualdad de grado y anchura de calle a la que recae la fachada), pero con el inconveniente de que origina patios de manzana de envolvente más casual, al depender su definición en cada solar de una decisión individual sobre la que el plan establece condicionantes sólo numéricos.

Para paliar algunas de las desventajas de este desajuste, el plan general de 1986 estableció, para el grado 2 y otros regulados mediante índices abstractos de edificabilidad (m^2/m^2), la norma correctora del fondo mínimo, que garantizaba que los propietarios de cualquier solar pudieran construir un edificio con crujías de 7'50 m en cada planta, consideradas un mínimo tipológico residencial.

El plan de 1986 fijó este fondo mínimo y la posibilidad de rebasar con él la ocupación en planta y la edificabilidad total si se hacía necesario, pero no estableció el derecho a realizar ese fondo mínimo en todas las plantas que admitía el plan como máximas en función del ancho de la calle. Se advertía, al contrario, que en el acto de reconocimiento de la aplicabilidad de la norma de fondo mínimo podía establecerse un número de plantas diferente del admitido con carácter general; como este número, evidentemente, no podía ser superior al máximo genérico, había que entender que el plan determinaba la posibilidad de reducir el número de plantas a las que se podría aplicar esa crujía mínima, a fin de no rebasar en más de lo imprescindible el derecho edificable reconocido con alcance general. Con el mismo objeto, se negaba el reconocimiento del fondo mínimo a parcelas contiguas a otras sin edificar o susceptibles de agruparse con la necesitada a fin de formar una nueva unidad predial en la que la norma excepcional no fuera necesaria, a cuyos efectos se reconocía al Ayuntamiento la posibilidad de impulsar reparcelaciones de oficio.

Al poco tiempo de la aprobación del plan, se demostró lo abusivo de las situaciones a que podía dar lugar la aplicación indiscriminada de la norma, que, en solares de esquina o, en general, con poco fondo en relación a su fachada, podía producir incrementos muy significativos de la superficie edificable. Podía darse la circunstancia de que dos solares contiguos con igual superficie, con igual calificación y recayentes a la misma calle, pero tales que uno tuviera un desarrollo de fachada superior al otro (lo que es en sí mismo una ventaja), tuvieran derechos edificables muy distintos, con privilegio para el segundo.

Por ese motivo, en noviembre de 1987, el Consejo de Gerencia del Ayuntamiento de Zaragoza adoptó un acuerdo en el que se aclaraba la aplicación de la norma de fondo mínimo; reconocidos sus efectos excepcionales y la situación de privilegio en que ponía a unos propietarios con respecto a otros, se advertía que su aplicación debía guiarse por criterios restrictivos, reduciéndose en lo posible la altura por debajo de la zona, con tendencia al mínimo necesario para adecuarse a las medianeras existentes. (Distinto era el caso en la zona B, donde las alturas eran máximas y mínimas a un tiempo, y el plan general no contemplaba la posibilidad de reducción de alturas, haciendo de la aplicación del fondo mínimo una norma automática.)

Era así posible que, si en un solar se pedía licencia antes que en un contiguo sin renovar, no hubiera derecho a excesos de aprovechamiento, pero pudieran conseguirse esperando a que el colindante materializara la máxima altura que el plan le permitía. Y ello sin entrar a valorar la extrema discrecionalidad que la norma dejaba en manos de un trámite tan simple (compárese con las facultades de un estudio de detalle, e incluso de un plan especial), la incertidumbre en las expectativas que se le asociaban (lo que alentaba situaciones engañosas en el tráfico de solares, si el vendedor desconocía lo que el comprador creía poder conseguir más allá de la norma general) y la situación precaria en que quedaba, finalmente, la propiedad de solares que, sin ser susceptibles de aplicación de la norma, lindaban con otros que sí lo eran, ya que estaban expuestos a que el Ayuntamiento promoviera en un momento dado una reparcelación de oficio que forzara su agrupación.

Todo ello llevó a reconsiderar esta norma en la revisión del plan general de 2001, conjugando sus efectos materiales (rebasar la edificabilidad reconocida al suelo por el plan general para lograr edificaciones intrínsecamente más adecuadas en solares preexistentes a dicho plan en los que es mejorable el resultado de la aplicación directa de sus normas) con los principios de equidad entre los diversos propietarios (manteniendo análogo valor a sus suelos si la calificación es la misma) y seguridad jurídica (haciendo de la aplicación de la norma un acto con alto grado de automatismo y limitando la capacidad discrecional de su aplicador, con lo que se mitigan las diferencias con respecto a solares contiguos y la incidencia de la norma en el valor del propio solar). Para ello, se arbitró un procedimiento, sobre el que se vuelve en el capítulo XIV de la memoria expositiva, que hace corresponder el valor de la edificabilidad subsiguiente a la aplicación de la norma con su equivalente en metálico de acuerdo con la normativa legal de valoración del suelo urbano consolidado; hay que advertir que no se trata de algo parecido a un reparto de cargas y beneficios entre diversas zonas (el beneficiario tiene derecho al aprovechamiento de su zona), ni de una alteración del derecho de los propietarios a apropiarse íntegramente del derecho objetivo que el plan asigna al suelo en que se sitúan, sino, precisamente, de una garantía de que tampoco se apropien de más.

X.1.2,c. A1, GRADO 3

El grado 3 de manzana cerrada corresponde a distritos periféricos, como Oliver, Valdefierro o La Paz, cuyo tejido se formó originalmente con parcelas para casas unifamiliares, y que, en distintos grados, aún conservan esa tipología.

Las parcelaciones consisten principalmente en hileras de solares que forman manzanas rectangulares; las manzanas de forma irregular se producen por lo general por adaptación a la topografía, a caminos o a los límites de la finca matriz, o al encuentro de las tramas de dos parcelaciones independientes con distinta orientación.

Una parte de éstas tramas se ha transformado en manzanas muy compactas por sustitución de la vivienda unifamiliar por colectiva, hecho ya sucedido con las ordenanzas

de 1939 y continuado con los posteriores planes generales. Este proceso tuvo lugar de forma masiva en barrios como Delicias, San José, gran parte de Casablanca y parte de Torrero (en el capítulo VI se trató someramente de este proceso).

Otra porción de estas tramas se transformó a partir de 1968, cuando el plan general de Emilio Larrodera las incluyó en su zona intensiva suburbana, con un volumen y altura apreciablemente menores que los de la ordenanza preexistente que explica que los cambios de tipología no resultaran en ese período tan acusados.

En barrios como los citados de Oliver, Valdefierro, La Paz o Casetas, con menor transformación que los más céntricos de San José o Delicias, subsiste todavía hoy una parte apreciable del tejido original.

En algunos subgrados de los grados 3 y 4 de la zona A1, el proyecto de revisión del plan general aprobado inicialmente el 27 de mayo de 1999 intentó recuperar el concepto tipológico original, ordenando las edificaciones con fondos uniformes, en lugar de asignarles una edificabilidad por unidad de superficie, de forma que los patios de las manzanas, que de por sí resultaban estrechos y alargados, tuvieran al menos un perímetro regular. Esta ordenación de la edificación se regulaba con fondos proporcionados al llamado «semiancho de manzana» (un nuevo concepto que equivalía al promedio de los fondos de las parcelas).

Durante el largo período que siguió a la aprobación inicial se pudo comprobar, en primer lugar, que esta novedosa regulación resultaba en ocasiones de aplicación muy compleja y podía dar lugar a interpretaciones diversas, con la consiguiente inseguridad jurídica; en segundo lugar, tras un largo período en el que estos suelos habían recibido edificabilidades en forma de índices abstractos, se introducía un modo heterogéneo de asignación de aprovechamientos, que dependía de la configuración de la manzana y no de sus parcelas, con lo que se inducía una apreciable heterogeneidad entre los derechos atribuidos a unas y otras dentro de la misma zona; en tercer lugar, muchas veces los nuevos criterios estaban llamados a tener poco éxito en la formación de patios más regulares, ya que las manzanas habían sido consolidadas con regulaciones diferentes.

Como consecuencia de lo dicho, después del período de información al público que siguió a la aprobación inicial de la revisión, se consideró oportuno regresar a modos de ordenación de la edificación similares a los empleados en 1986, que se habían mostrado eficaces y bajo los que ya se había iniciado buen número de sustituciones de edificación.

En esta zona, la revisión aprobada en 2001 estableció una gradación del tipo residencial admitido según la longitud de fachada de las parcelas, con el doble efecto de conseguir viviendas de características adecuadas a éstas y de limitar las tendencias de las áreas así zonificadas a una densificación extrema, según se expuso en el capítulo VI. Así, en parcelas con menos de 7 m de fachada solamente pueden edificarse viviendas unifamiliares; en parcelas con fachada mayor de 10 m pueden promoverse edificios de vivienda colectiva sin limitaciones especiales, y, en parcelas con fachada comprendida entre 7 y 10 m puede edificarse vivienda colectiva, pero con una sola vivienda por cada planta residencial (aunque se admiten combinaciones que no aumenten el número de viviendas: por ejemplo, dos dúplex desarrollados en dos plantas).

X.1.2,d. A1, grado 4

El grado 4 de la zona A1 presenta características y forma de ordenación análogas al grado 3, pero adaptado a las características de los tejidos característicos de los barrios exteriores.

La revisión del plan general de 2001 mantuvo dos subgrados equivalentes a los grados 4 y 6 del plan general de 1986, caracterizando el segundo, esencialmente, por su limitación a la vivienda unifamiliar, sin admisión de colectivas; aun cuando se equiparó al grado 1 incluso en altura (el plan de 1986 reconocía con carácter general sólo dos plantas –B+1– a la zona A1/6), el hecho de que la vivienda fuera unifamiliar implicaba una diferencia notable en cuanto al tipo residencial (en tamaño y en autonomía), la densidad del núcleo y el mantenimiento de unas características más próximas a las tradicionales de algunos barrios rurales o su aproximación a barrios urbanos.

A solicitud de algunas juntas vecinales, la modificación aislada 43 del plan general, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2008, admitió las construcciones de vivienda colectiva en la zona A1/4.2, siempre que no conllevaran mayor altura, ocupación, edificabilidad ni densidad residencial que las viviendas unifamiliares admitidas hasta entonces. En esta zona, la edificabilidad es de 1'15 m^2/m^2 y la parcela mínima de 120 m², con 6 m de fachada a vía pública; en 2001 se admitía, además, que en una misma parcela se construyeran tantas viviendas como resultara de dividir su superficie por 120 y la longitud de su fachada por 6, considerándose en caso de divergencia el menor de los dos parámetros; esto suponía que en cualquier parcela superior a la mínima podía construirse una vivienda unifamiliar por cada 138 m^2_t de superficie edificable. Para mantener el límite implícito de densidad, la modificación 43 admitió el uso de vivienda colectiva y limitó también el número de viviendas a construir en la parcela al resultante de dividir su superficie edificable por 138, suprimiendo los decimales. No se estableció una parcela mínima distinta de la de las viviendas unifamiliares, lo que diferenciaba este subgrado del subgrado 1 de la misma zona, en el que los edificios de vivienda colectiva requieren una parcela mínima de 600 m², pero no tienen límite de número de viviendas.

X.1.3. La ordenación abierta de la edificación

X.1.3,a. Edificación residencial colectiva en ordenación abierta (A2)

La zona A2, de edificación con vivienda colectiva en ordenación abierta, presenta en la ciudad consolidada mayor diversidad de dimensiones; en 2001 se optó por mantener tipos equivalentes a los grados 1 y 2 de la zona A2 del plan general de 1986 y, además, un grado 3, que reconoce el volumen consolidado. Como consecuencia de las modificaciones aisladas 7 y 176 del plan general, se sumó a los anteriores un grado 4, correspondiente a edificios donde se admiten todos los usos del resto de la zona A2 salvo el de vivienda. La modificación 27 añadió un grado 5, para actuaciones de renovación de usos no residenciales a residenciales.

Antes de abordar las características de estos cinco grados, es importante aclarar las diferencias entre las zonas de suelo urbano residencial que las normas urbanísticas de la revisión del plan general de 2001 y el texto refundido de 2024 denominan de «manzana cerrada» y de «ordenación abierta», aunque en la memoria expositiva de 2001 se llamara al segundo grupo «edificación aislada», denominación imprecisa y poco acertada empleada por el plan general de 1986.

Para evitar posibles errores de interpretación, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación redactó el 11 de marzo de 2009 un informe en el que recordaba que la edificación en las zonas de ordenación abierta no tenía por qué ser de tipo aislado. Según las normas del plan general, en las zonas de manzana cerrada los edificios han de pertenecer siempre a este tipo arquitectónico, mientras que las zonas de ordenación abierta se caracterizan, precisamente, por su apertura, que posibilita acogerse al tipo de la torre, el bloque lineal o el pabellón aislado, pero también al de la manzana cerrada:

> Ni en las zonas de manzana cerrada se produce indefectiblemente la alineación de las fachadas a vial, ya que puede haber espacios libres intermedios, como en el lado de los pares de Sagasta o en algunos barrios rurales, ni, sobre todo, en las zonas de ordenación abierta hay prohibición alguna de alinear las fachadas a los viales. Antes bien, el artículo 4.2.2,1, de las normas del plan general, sobre condiciones de posición en edificación abierta, se refiere expresamente a esta posibilidad cuando establece que en esta zona «la línea de fachada podrá coincidir con la alineación de vial». De este modo, en las zonas de edificación abierta pueden implantarse, en general sin necesidad siquiera de un estudio de detalle, tipos de manzana cerrada, tal como los define, refiriéndose, ahora sí, a los edificios y no a las zonas, el artículo 2.2.10 de las normas («Las alineaciones de la edificación podrán ser exteriores o interiores, según se refieran a la posición de las fachadas del edificio con respecto a la calle o a espacios libres exteriores a él, o con respecto a patios y espacios libres interiores en tipos de manzana cerrada»).
>
> En las zonas de edificación abierta no están prohibidas, pues, las manzanas cerradas. La diferencia con las zonas de ordenación en manzana cerrada es que no son obligatorias, como queda claro ya en el propio artículo 4.2.1,1, de las normas, que las define como «aquellas zonas donde los edificios, aislados o agrupados entre sí, pueden situarse libremente sobre la superficie de la manzana o parcela, sin obligación de alinear sus fachadas con los viales».

Por tanto, las reglas sobre cómputo de edificabilidad, determinación de la planta baja, alturas o distancias entre edificios que se contienen en los capítulos 2.2, 4.1 y 4.2 de las normas no pueden aplicarse en función de una decisión arquitectónica con rango de proyecto de edificación o estudio de detalle, sino que son anteriores a ella y la condicionan, dependiendo única y exclusivamente de la zona en la que el planeamiento incluya la parcela.

La vivienda colectiva en ordenación abierta es acaso el tipo de edificación que, por su misma naturaleza liberada de ataduras formales, presenta mayor diversidad de dimensiones en la ciudad consolidada, consecuente a distintas normas de volumen y ocupación, y a su desvinculación de alineaciones y formas prefiguradas. Esto permite construir bloques de doble y triple crujía, dobles crujías pareadas (plantas en *H*), con alturas de cinco a 12 plantas y formando edificios aislados, en línea recta, en malla hexagonal, agrupados, etc. Muchas de las construcciones de este tipo son consecuencia de «actuaciones aisladas» contempladas por los planes generales de 1959 y 1968, ordenadas sumariamente con croquis que previeron dentro de las fincas originales calles, zonas verdes o equipamientos que muchas veces no se cedieron al Ayuntamiento, pero que motivaron la concentración de la edificabilidad en la parte restante de los terrenos; por este motivo, en las actuales parcelas ha desaparecido la correspondencia inicial entre la superficie del suelo y el volumen construido.

En zonas ordenadas por planes anteriores a 1986, estas circunstancias impiden una cuantificación de la edificabilidad y de la ocupación por índices relativos a la superficie de las parcelas. Por otra parte, los edificios de esta tipología tienen en general menos de 30 años, están en plena vida útil y pertenecen a grupos o series de edificios iguales, cuya sustitución sólo procedería por una renovación de conjunto, hoy imprevisible, o por daños sobrevenidos que precisaran su reconstrucción total o parcial.

Para estos supuestos, se reguló en la revisión del plan general de 2001 el grado 3 de la zona A2, que mantiene en cada caso la edificabilidad materializada como consecuencia de los planes que originaron las áreas y edificios de este tipo. En la revisión se indicó que las condiciones de posición y aprovechamiento serían las determinadas por la envolvente de la edificación existente, con exclusión de ampliaciones realizadas sin licencia. Para subsanar ciertas dudas de interpretación, el Ayuntamiento aprobó el 15 de septiembre de 2006 un criterio interpretativo en el que se aclaraba que en la zona A2/3 puede sustituirse un edificio siempre que no esté catalogado y que, en este caso, las condiciones de posición del que lo sustituya serán las establecidas para todos los grados de la zona A2 por el artículo 4.2.2 de las normas del plan general y no será obligatorio mantener la configuración volumétrica anterior, ni tampoco posible si incumpliera lo dispuesto en dicho artículo. La superficie edificable y la altura máxima serán las del edificio suprimido, siempre que esos parámetros se hubieran amparado en una licencia urbanística.

En los grados 1, 2 y 4 de la zona A2, se aplican técnicas convencionales de asignación de índices de edificabilidad por superficie unitaria de suelo, de modo análogo a los grados equivalentes 1 y 2 de la zona A2 del plan general de 1986.

El grado 4, introducido por la modificación 7 del plan general (corregida por la 176), tiene el mismo régimen de usos que los demás de la zona A2, exceptuada la vivienda. Las condiciones de volumen son mucho más flexibles, con ocupación máxima del 100% en todas las plantas y altura libre, salvo que en el plano de calificación y regulación del suelo se indique otra cosa. Aunque se determina un índice genérico de edificabilidad de 1'50 m^2/m^2, se admite que el plano de calificación atribuya a una parcela concreta un índice específico distinto.

Por último, la modificación 27 reguló un nuevo grado 5 de la zona A2, «renovación de uso a residencial», utilizable en operaciones de sustitución de actividades y edificios existentes que se localicen en áreas ordenadas conforme a planes anteriores a la revisión del plan general, cuando tengan por fin destinarlas al uso y tipología residencial dominantes en su entorno inmediato. En consecuencia, el artículo 4.2.6 les asigna el mismo régimen de usos que a los subgrados 1, 2 y 3 de la zona A2, y el 4.2.5 deter-

mina que la altura y el índice de edificabilidad se señalarán en la hoja correspondiente del plano de calificación y regulación del suelo, sobre la propia parcela.

X.1.3,B. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA EN ORDENACIÓN ABIERTA (A3)

La edificación residencial extensiva en ordenación abierta, con posibilidad de vivienda unifamiliar o colectiva, corresponde casi exclusivamente a tejidos desarrollados con normas del plan de 1986 que presentan características suficientemente uniformes, y que se localizan solamente en los bordes de la vía de la Hispanidad y del Canal Imperial. La revisión del plan general de 2001 mantuvo una regulación análoga a la del plan de 1986.

En la ordenación de esta zona, se modificó ligeramente la regulación de las condiciones de parcela, propiciando una transición adecuada de la unifamiliar aislada a la vivienda en hilera, y dando cabida al tipo de la doble hilera, con larga tradición (en 1934 se ordenó con él la Ciudad Jardín de Zaragoza), y que sería tan pertinente rescatar cuando se repiten los conflictos entre unas edificabilidades y unas densidades notables en relación con el reducido tamaño de las parcelas y se precisa lograr unos espacios libres con alguna utilidad.

X.1.3,C. EDIFICACIÓN *RESIDENCIAL* UNIFAMILIAR *EN ORDENACIÓN ABIERTA* (A4)

La edificación unifamiliar en ordenación abierta (que puede igualmente agruparse) es un tipo exclusivamente suburbano que se concentra en los bordes de la carretera de Logroño y del Canal Imperial, donde, si se exceptúa el núcleo de la Venta del Olivar, predominan en más de un 70% las parcelas con superficie superior a 1.000 m². Una parte del tejido de este tipo, por su misma ubicación suburbana, procede de actuaciones sin ejecución sistemática carentes de urbanización consolidada, por lo que su ordenación se remite a planes especiales de reforma interior de desarrollo.

La revisión del plan general contempló dos grados en la zona A4, el primero de los cuales contenía unas condiciones de parcela similares al A4 del proyecto aprobado inicialmente en 1999 (en general, 600 m^2 por vivienda), mientras que el segundo recuperaba unas dimensiones mínimas equivalentes a las del plan general de 1986, consideradas viables de acuerdo con la realidad física de buena parte de los terrenos afectados por esta calificación. Con esta opción por dos grados se mantuvo la posibilidad de una zona extensiva realmente distante de la zona A3, corrigiéndose la tendencia inicial de los trabajos de la revisión hacia una cierta equiparación a la baja.

Aun cuando se arbitró un procedimiento que permite edificar las parcelas segregadas antes de la aprobación de la revisión que no la alcancen, para las nuevas segregaciones se exige una longitud mínima de la fachada a vial de 15 m, a fin de que no se formen parcelas independientes que requieran para el acceso desde el viario la interposición de espacios intermedios de propiedad común de un número reducido de vecinos, que, a su vez, constituyen fincas independientes que pueden llevar en el futuro a problemas de interpretación de la norma. Sí se permite, en lotes de superficie superior al doble de la mínima que no puedan dividirse en dos o más parcelas por causa de la limitación de fachada mínima, la construcción de más de una vivienda (una por cada vez que la parcela multiplique a la mínima), siempre que el conjunto quede como una unidad de propiedad indivisa.

X.1.4. LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Aunque el plan general revisado ***en 2001 presentó en su estado definitivo*** unas condiciones de ordenación de la edificación industrial similares a las del que se aprobó inicialmente en 1999, separó dos grupos diferentes, a los que hizo corresponder distintas siglas y ubicaciones sistemáticas también diferenciadas, para evitar en el futuro las confusiones a que se hubiera podido prestar la técnica empleada en 1999. Así, los grados 1 y 4 de la zona A6 del documento aprobado inicialmente, correspondientes a suelos urbanos consolidados, se mantuvieron como A6, grados 1 y 2, y los grados 2 y 3 pasaron a denominarse H1 y H2, correspondientes a suelos urbanos no consolidados.

En los suelos consolidados, se adaptó el grado 1, correspondiente a los polígonos de promoción pública de Cogullada (plan parcial aprobado por la Dirección General de Urbanismo el 22 de mayo de 1962) y Malpica (plan parcial de «Malpica» aprobado el 17 de febrero de 1966 y posteriores de «Malpica-Santa Isabel» y «Malpica-Santa Isabel, ampliación», que lo extendieron hacia el este y el oeste), a las condiciones reales de ordenación vigentes en estos ámbitos.

Al grado 2 (grado 4 en la aprobación inicial) se le dio una mayor ocupación máxima, con el fin de hacer viable el mantenimiento de determinadas industrias situadas en suelos consolidados que encontrarían en esa limitación una barrera insalvable para posibles ampliaciones. A tal fin, se recuperaron el límite de ocupación y los retranqueos a linderos de la zona A7 del plan general de 1986, si bien no se consideró necesario aumentar hasta el límite de 1986 el índice de edificabilidad y se mantuvo el de la A6 de 1986.

La revisión de 2001 consideró que la zona A6, grado 2 constituye la calificación más adecuada para parcelas industriales procedentes de la zona A7 del plan de 1986 o que tienen más de 4 hectáreas de superficie; en muchas de ellas se habían instalado antes de 1986, o incluso de 1968, grandes industrias que no guardaban retranqueos con respecto a los linderos como los exigidos en la zona A6, grado 1.

Las zonas A6 y A7 del plan general de 1986 correspondían, respectivamente, a las zonas llamadas de «industria especial» y de «industria» en el plan de 1968. No obstante, en 1986 se había disminuido la ocupación en planta baja que tenían las zonas de industria especial, lo que podía dificultar la ampliación, mejora o modernización de los establecimientos e impedir, a la postre, su adecuado funcionamiento.

Por otra parte, las grandes instalaciones industriales encajaban mal en la definición que el artículo 4.4.9 de las normas del plan general de 1968 daba a las zonas de «industria especial» («industria no productora de humos, cloros, gases y vertidos, configurada en pabellones diferenciados, con adecuado tratamiento arquitectónico de aquellos que tengan visibilidad de fachadas a vías importantes, con ajardinamiento

obligatorio en los espacios obtenidos de los retranqueos que den a las citadas vías y cerramientos transparentes de seto en estas zonas»).

En cambio, la zona de «industria» del plan general de 1968 se había contemplado en el artículo 4.4.10 de las normas del plan de 1986, que admitía industria de todo tipo, excepto la peligrosa. Por tanto, parece que sería ésta la calificación o zonificación apropiada desde su origen, que luego debería haber pasado a zona A7 en el plan general de 1986 y a A6/2 en la revisión de 2001.

La revisión de 2001 redujo los usos admitidos en los dos grados de la zona A6 al puramente industrial o de almacenamiento, sin más actividades compatibles o complementarias que las relacionadas directamente con el uso dominante, y sin especificar explícitamente en las normas si este uso dominante se refería a la parcela o al polígono. Tampoco había en la zona A6 una previsión de usos de naturaleza terciaria más variados, como los admitidos en los sectores de la zona H2 del suelo urbano no consolidado, en razón de las posiciones urbanas de ambos tipos de suelo, en general muy distintas: las áreas calificadas como H2 se localizan en el entorno de los ejes viarios de salida de la ciudad más concurridos, como las carreteras de Logroño, Madrid o Castellón; esto las hace ventajosas para ciertas actividades que, sin restar riqueza funcional a los suelos residenciales, pueden beneficiarse de una alta accesibilidad rodada; como estas zonas, además, no se integran en el continuo urbano, no hay riesgo de promiscuidad con la vivienda y sus usos complementarios, y por eso la revisión no consideró preciso establecer las tajantes escisiones funcionales que consideró precisas en otros casos.

De acuerdo con esta regulación de usos, la revisión de 2001 contempló en la zona A6/1 un tipo de edificación único de nave industrial o de almacenaje exenta o adosada, sin más construcciones en altura que un cuerpo frontal dedicado a exposición y oficinas complementarias de la actividad principal. No consideró la construcción de edificios con tipos arquitectónicos más próximos a las oficinas, para actividades productivas que no se basen en la fabricación de manufacturas o para almacenaje de mercancías, como las digitales, que no se caractericen por su volumen material. Consiguientemente, se dificultó también la concentración de actividades en superficies de suelo menores, pero con alturas mayores, o la construcción de edificios colectivos de producción y almacenaje.

En la zona A6/2, se permitieron los edificios compactos con varios niveles (aunque de uso estrictamente industrial) y se dio libertad al número de plantas y a la altura de cornisa de los edificios, sin más limitación que la satisfacción de la proporción máxima entre la altura y las distancias a linderos y otros edificios que rige en todas las zonas de ordenación abierta (A2 a A6).

Como luego se verá, la regulación de los usos y del aprovechamiento en la zona A6 fue muy renovada por la posterior modificación aislada 163 del plan general.

Por lo demás, la revisión del plan general de 2001 dio en este capítulo de la memoria expositiva una consideración especial a determinadas industrias, tales como SAICA, Aceralia, Campoebro, Filtros Man o Instalaza, que se entremezclaban con el tejido residencial, aunando una situación urbanística cuestionable con el interés que tenía para la ciudad el mantenimiento de empresas de cierta relevancia en su propio término o en sus inmediaciones, a fin de mantener los empleos que representaban. En consecuencia, se decía que, si en un futuro se presentaran condiciones favorables a un acuerdo, el Ayuntamiento valoraría favorablemente la suscripción de un convenio de planeamiento por el que pudieran mejorarse sus condiciones de aprovechamiento a cambio del mantenimiento de la actividad empresarial en un emplazamiento adecuado.

Este párrafo de la memoria expositiva motivó tres convenios urbanísticos entre el Ayuntamiento y otras tantas empresas, de los que resultaron las modificaciones del plan general 6, 9, y 11, que sustituyeron la calificación de suelo consolidado industrial por la de no consolidado residencial, con aprovechamientos que compensaban los costes del traslado:

- La modificación 6 del plan general, aprobada el 26 de noviembre de 2004, afectó a los terrenos ocupados por Aceralia y otras 13 empresas vecinas, situadas en el camino de los Molinos. Calificó una nueva área F53/4, de 158.626'29 m^2, con una densidad de 160 viv/ha, en régimen libre, referida a la superficie de las parcelas calificadas en el 2001 como A6/2, o, lo que era igual, de 148 viv/ha de superficie bruta del ámbito (incluidos los viales del plan de 2001 interiores al sector); la superficie edificable real total resultaba de aplicar un índice de 1'6775 m^2/m^2 sobre las parcelas calificadas como A6/2, o de 1'5498 m^2/m^2 sobre la superficie bruta del ámbito. Como resultado de un recurso de la vecina Sociedad Anónima Industrias Celulosa Aragonesa (SAICA), el convenio del Ayuntamiento con Aceralia, aprobado por el pleno de 19 de mayo de 2003, se declaró nulo en sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 11 de marzo de 2008. Consecuentemente, el TSJA también anuló la modificación 6 del plan general y el plan especial que había llegado a aprobarse en el sector F53/4. Más adelante, el Ayuntamiento tramitó de oficio un proyecto de modificación 96 del plan general que intentaba adaptar la ordenación anterior a las sentencias anulatorias, pero no pasó de la aprobación inicial, acordada el 21 de diciembre de 2012. Finalmente, SAICA compró terrenos en el ámbito y, conjuntamente con la SAREB, impulsó la modificación aislada 213 del plan general, que calificó el área como zona G, disminuyó notablemente los aprovechamientos (0'788 m^2/m^2 sobre superficie bruta del ámbito y 54 viv/ha), resolviendo los enfrentamientos que habían motivado la anulación. La modificación 213 se aprobó definitivamente el 25 de julio de 2024, pero con prescripciones pendientes de cumplimiento en un texto refundido que en octubre de 2024 sigue pendiente, por lo que el acuerdo no se ha publicado; por este motivo, no se ha incorporado a este texto refundido del plan general.
- La modificación 9 del plan general, aprobada el 30 de marzo de 2007, afectó a los terrenos ocupados por Filtros Mann, al sur de la avenida de Cataluña. Calificó una nueva área F55/5, de 68.500 m^2, con edificabilidad de 1,61 m^2/m^2 y densidad de 143 viv/ha, referidas al suelo perteneciente a la empresa que el plan general del 2001 no calificaba como viario o como A6/2 enclavado en manzanas

ajenas a la transformación residencial (53.215 m^2). En el conjunto del ámbito, la edificabilidad quedó en 1'4982 m^2/m^2 y la densidad en 133 viv/Ha. El convenio contempló la cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio, pero no reserva de viviendas protegidas. El 22 de abril de 2009 se aprobó un plan especial de reforma interior para la ordenación detallada del área, que en 2024 no cuenta con proyectos de reparcelación ni de urbanización.

- La modificación 11 del plan general, aprobada el 24 de febrero de 2006, afectó a los terrenos ocupados por Schlinder, en la calle de Miguel Servet, que no había mencionado la memoria del plan general. Se recalificaron como área G10/5, de 32.405 m^2, con una ordenación diseñada por los servicios técnicos municipales; se atribuyó al área una edificabilidad de 1'617 m^2/m^2, una densidad de 130 viv/ha y un aprovechamiento medio de 1'47 m^2t_h/m^2, ya que en este caso, a diferencia de los dos anteriores, se calificaba un 10% de la edificabilidad residencial como vivienda protegida. Además, la modificación 11 calificó como equipamiento público el edificio frontal original de la factoría GIESA (parcela de 9.721 m^2), catalogándolo con grado de interés arquitectónico. Es la única de las tres modificaciones que en 2024 se ha reparcelado, urbanizado y en buena parte edificado, a falta sólo de las viviendas protegidas municipales y el equipamiento público cedido gratuitamente al Ayuntamiento.

Entre 2001 y 2024 se aprobaron otros instrumentos de planeamiento que afectaron a la ordenación de las zonas industriales situadas en suelo urbano consolidado. El más sustancial fue la modificación 163 del plan general (2022), motivada por la progresiva degradación que habían experimentado los polígonos industriales consolidados, atribuible en parte a la competencia de nuevas zonas industriales más alejadas de los tejidos residenciales, que ofrecen mejores condiciones a la actividad productiva y no plantean problemas de convivencia con la vivienda (ACTUR/20 –polígono Molino del Pilar–, ACTUR/21-22 –polígono Alcalde Caballero–, SUZ88/2.1-2 –Empresarium–, SUZ69/1 –Puerta Norte–, PLAZA, PTR…), y en parte al envejecimiento de sus infraestructuras y construcciones y a su inadecuación a las cambiantes necesidades de las actividades productivas. La modificación 163 contempló cuatro órdenes de medidas para propiciar una gradual transformación de los polígonos industriales enclavados en el continuo urbano de Zaragoza, y en particular de Cogullada, sin efectos traumáticos sobre la producción industrial que actualmente soportan:

a) Ampliación de los usos y edificios que pueden obtener licencia directa en la zona A6 del suelo urbano no consolidado, contemplando actividades vinculadas a nuevos sectores productivos.

b) Posibilidad de implantar ciertas actividades en principio no admitidas en la zona A6, cuando se emplacen en bandas de borde lindantes con áreas residenciales o con infraestructuras generales de comunicación, con el requisito de una autorización previa a la licencia, análoga a la prevista para la construcción de edificios industriales en terrenos que no tengan la condición de solar.

c) Posibilidad de tramitar planes especiales de reforma interior para ordenar zonas mixtas de usos productivos avanzados, comercio y servicios, bien dotadas y adecuadamente relacionadas con el resto de la ciudad.

d) Propuesta de soluciones no vinculantes para la mejora del polígono de Cogullada, con un deterioro ya avanzado de su tejido productivo. Aunque la pequeña superficie de sus parcelas y la inmediatez de suelos residenciales son un problema estructural grave para su recuperación como polígono industrial convencional, resultan muy adecuadas para actividades productivas más innovadoras y no contaminantes que obtengan ventajas de su integración en la malla urbana, de la cercanía a densas formaciones residenciales y a ciertas dotaciones, o de la posibilidad de que los trabajadores y clientes lleguen hasta ahí en transporte público, o incluso en bicicleta o a pie.

La modificación 163 amplió los usos admitidos en la zona A6 con diversas actividades sujetas a procesos tecnológicos y formas de abastecimiento de materias primas y de distribución de la producción que sean compatibles con la ubicación en áreas urbanas interiores, no tengan cabida en edificios emplazados en zonas residenciales y se beneficien de su cercanía. En consecuencia, la regulación de usos susceptibles de licencia directa añade a la industria y el almacenamiento convencionales otras actividades vinculadas a la producción de sistemas informáticos, audiovisuales y similares, centros de formación, investigación y diseño tecnológico, oficios artísticos y gestión cultural, cocinas para la elaboración de comidas destinadas a restaurantes y viviendas, almacenaje de mercancías para su distribución a domicilio (la llamada logística de última milla), centros de negocios y actividades empresariales, servicios de consultoría para empresas, oficinas bancarias y de compañías de seguros, agencias de transporte, locales destinados a entrenamiento deportivo especializado y ensayos musicales sin acceso al público, o establecimientos hosteleros, sanitarios y de servicios relacionados con la actividad general del polígono.

Además, en las parcelas del polígono de Cogullada (subzona A6*) más accesibles desde el exterior se admiten equipamientos deportivos y culturales, con tramitación de un expediente de autorización previo a la licencia.

Con el mismo procedimiento, en las bandas de borde de la zona A6 lindantes con zonas residenciales (A6**) se admiten, siempre que no conlleven actividad residencial, usos de carácter asistencial, cultural, deportivo y religioso, edificios para el estacionamiento de vehículos, usos terciarios admitidos en la zona H2 (grupos 3 y 4) y ciertos usos comerciales no permitidos en ella, siempre que busquen su demanda en las áreas de vivienda próximas y no a distancias que reclamen el uso generalizado del automóvil, y que por sus características no compitan con los locales comerciales existentes en esas áreas, induciendo una competencia ventajosa y favoreciendo su desocupación, en perjuicio de sus propietarios y de la vitalidad urbana.

En las bandas de borde con vías estructurales de la ciudad (A6***), se permiten usos culturales y deportivos, edificios para el estacionamiento de vehículos y usos terciarios permitidos en la zona H2.

Tanto en la subzona A6** como en la A6***, la implantación de usos terciarios propios de los grupos 3 y 4 de la zona H2 que no se admiten directamente en la A6 exige aplicar los coeficientes de minoración del derecho edificable establecidos en el artículo 5.4.5,4.4. Salvo situaciones excepcionales en las que el Ayuntamiento considere necesario reducir el índice de edificabilidad real de la parcela, esto supondrá un aumento del aprovechamiento homogéneo, que deberá compensarse en metálico o en especie conforme al procedimiento establecido en el artículo 1.2.5 de las normas del plan general.

La ampliación de los usos contemplada por la modificación 163 requirió modificar las condiciones de aprovechamiento de la zona A6, con reducción de las parcelas mínimas, aumento de la ocupación y la altura, y aceptación de tipos edificatorios que no se reduzcan a la clásica nave industrial propia de procesos manufactureros y conlleven construcciones más concentradas y de cierta altura, divididas incluso en régimen de propiedad horizontal cuando se destinen a pequeñas empresas con los requisitos espaciales de las oficinas o de pequeños talleres susceptibles de agruparse en edificios complejos.

En el grado 1 de la zona se mantuvo el tipo de edificación dominante de naves industriales con bloques de oficinas y exposición antepuestos, al que en 1986 y 2001 se había impuesto una altura máxima de 10'50 m en la nave y de 3 plantas en el cuerpo frontal. Pero, en atención a las muy distintas necesidades volumétricas de algunos de los nuevos usos admitidos, se contempló también la construcción de edificios íntegramente divididos en plantas, con un máximo de 3 y una altura máxima de cornisa de 13 m. En edificios productivos situados en las zonas A6*, A6** y A6***, se permite alcanzar en toda la superficie de cada edificio 5 plantas y 21 m, siempre que se cumplan las condiciones generales de distancia. Y a todo ello se añade que, tanto la altura de la nave en edificios convencionales como las de las plantas en edificios de otro tipo, o la de determinados elementos funcionales de las instalaciones, podrán sobrepasar los límites anteriores cuando lo justifiquen el sistema constructivo empleado o las condiciones de la actividad.

En la zona A6/1, la parcela mínima a efectos de división o segregación se fijó en 2001 en 500 m² para las manzanas de tipo A (naves nido) y en 3.000 m² para las de tipo B (naves aisladas). La modificación 163 definió en sus subzonas A6*, A6** y A6*** manzanas de nuevos tipos C (parcela mínima de 1.000 m²) y D (6.000 m^2), para facilitar la construcción de edificios destinados a empresas no fabriles con necesidades de espacio menores, o asegurar la permanencia de grandes parcelas que en el futuro puedan destinarse a empresas de mayor magnitud o a dotaciones privadas o públicas.

En los dos grados de la zona A6 se permite además que un edificio albergue más de una empresa, con una superficie construida utilizada por cada una no menor de 175 m^2. Dada la diversidad de actividades y necesidades que pueden concentrarse en estos edificios, se requiere, como en las naves-nido, la tramitación de un estudio de detalle que especifique los usos a que se vayan a destinar los locales proyectados, de manera que en el futuro no pueda darse licencia de actividad para otros distintos; deberá justificarse la compatibilidad de esos usos y la adecuada dotación de estacionamientos y de plazas de carga y descarga. En la licencia urbanística de edificios multiempresariales constará la obligación para su titular de solicitar expresamente ante el Registro de la Propiedad la inscripción de los usos admitidos en virtud del estudio de detalle aprobado y la incompatibilidad con el uso residencial.

La edificabilidad, que en 2001 se fijó en 1'50 m²/m² en A6/1 y 1'20 m²/m² en A6/2, podrá elevarse en las zonas A6*, A6** y A6***, hasta 2'25 m^2/m^2 en A6/1 y 1'80 m²/m² en A6/2. El incremento se compensará conforme al procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas del plan general.

En todos los casos, se excluirá del 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 si no es en labores de mantenimiento.

Por fin, la modificación 163 contempló la delimitación en la zona A6 de áreas de renovación de usos. La situación ideal de polígonos como el de Cogullada sería su dedicación íntegra a actividades innovadoras de alto valor añadido y alta compatibilidad con los tejidos residenciales, con mezclas complejas de usos, espacios públicos aptos para unas relaciones personales que contribuyan al intercambio del conocimiento, y un cierto tipo de equipamientos públicos y privados que acoja diversos servicios comunes y fomente la formación, la investigación y el desarrollo de nuevas iniciativas.

Sin embargo, se consideró temeraria una recalificación que declarara las actividades hoy presentes incompatibles con la ordenación urbanística o toleradas pero no plenamente compatibles. En su lugar, se añaden a los usos y tipos de edificación admitidos otros nuevos no excluyentes y, complementariamente, se permite a la propiedad promover planes especiales de reforma interior que impulsen una renovación más profunda, que vaya transformando sucesivas porciones en áreas mejor dotadas y donde las actividades productivas avanzadas sustituyan a las tradicionales con rotundidad, pero sin efectos traumáticos.

Cada plan deberá abarcar un área suficientemente amplia para posibilitar una cierta autonomía funcional y ambiental, de modo que las actividades ordenadas puedan desarrollarse satisfactoriamente y se evite la promiscuidad con los usos industriales próximos. Con este fin, se exige que afecte a una o más manzanas actuales completas, aunque podrá admitirse que incluya sólo parte de una cuando su superficie supere los 30.000 m² (el doble de los 15.000 m² exigidos en la zona H2 para los planes especiales de ordenación de usos terciarios), tenga un contorno regular y lógico en relación con el entorno y las necesidades, y la ordenación garantice la autonomía funcional de las partes renovada y no renovada.

La norma establece también unas condiciones de aprovechamiento que garanticen que las actividades dominantes sigan siendo las productivas y mantengan un adecuado equilibrio de usos.

Para apoyar estos procesos, los planes especiales de renovación de usos podrán elevar el aprovechamiento de la zona, no sólo en razón de unos usos más lucrativos,

sino también de un índice de edificabilidad material acorde con los requisitos de las futuras actividades. Este índice no superará 2'25 m²t/m² en la zona A6/1 (edificabilidad actual de 1'50 m²t/m²) y 1'80 m²t/m² en A6/2 (edificabilidad actual de 1'20 m²t/m²); en ambos casos, se aplicará sobre la superficie bruta del ámbito sin considerar el suelo de dominio público preexistente. Conforme a la legislación de suelo y urbanismo, el incremento del aprovechamiento homogéneo requerirá ceder al Municipio los suelos destinados a dotaciones públicas, urbanizados por cuenta de la propiedad, y los que soporten el 10% del aumento del aprovechamiento medio, salvo que esta última cesión se sustituya por su equivalente en metálico o en especie.

La ordenación deberá satisfacer una dotación mínima de zonas verdes o espacios libres y de equipamientos públicos no menor de la requerida por la legislación urbanística para sectores terciarios ni de un 14% de la superficie del ámbito. La calificación, urbanización y cesión efectivas de estas dotaciones podrá sustituirse por una cantidad en metálico de valor equivalente o por la ejecución de obras de urbanización o construcción de equipamientos, que compensará al Ayuntamiento de la obtención y urbanización de suelos en el mismo polígono por procedimientos asistemáticos; esto permitiría superar la dispersión y miniaturización de unas dotaciones calificadas renovación a renovación y disponer otras con mayor sentido urbanístico y funcional.

X.1.5. Las zonas del centro histórico y los conjuntos urbanos *caracterizados contemporáneos*

Las zonas de regulación en el centro histórico mantienen una continuidad con la regulación establecida en el plan de 1986, con diferencias a las que refieren los apartados VIII.1-6 y XIV.5 de esta memoria expositiva, relativos a la ordenación del centro histórico y a la regulación de la edificación y los usos del suelo, y que hacen innecesario dedicar más espacio a este ámbito. Sólo se recordará aquí que la revisión hizo ajustes puntuales del límite entre el grado de casco antiguo (B1, grado 1) y el de aperturas de vías (B1, grado 2), a fin de evitar la aplicación de edificabilidades de calles nuevas a tramas interiores, y que se añadió el nuevo grado, B4, con una regulación similar a la de las zonas E, para los bloques aislados construidos en el paseo de María Agustín por la Diputación Provincial (1960).

Todas las áreas de intervención que el plan general de 1986 había previsto desarrollar mediante planes especiales contaban ya con ellos en 2001 y la revisión los incluyó en zona de planeamiento recogido (PR).

Los conjuntos urbanos de la ciudad contemporánea, ya recogidos en el plan de 1986, se ampliaron en 2001 con otros grupos edificados, relacionados en general con la vivienda económica construida en el siglo XX y protegidos por el catálogo municipal de inmuebles de interés. Se trató extensamente de ellos en el apartado VIII.7 de esta memoria.

X.1.6. Ordenanzas ambientales en núcleos históricos

Otras ordenanzas se refieren a los núcleos históricos de Peñaflor y Monzalbarba, y al entorno del conjunto monumental de La Cartuja de la Concepción, cuyo plan especial de protección se aprobó en 1999. Los núcleos tradicionales de los ***dos*** primeros barrios son objeto de una ordenanza de preservación de las características ambientales.

X.1.7. Políticas de vivienda en el suelo urbano consolidado

X.1.7,a. Áreas de tanteo y retracto

En el apartado VI.2 de esta memoria se ha señalado que, en 2024, la política urbanística de un Ayuntamiento como el de Zaragoza ha de conceder su protagonismo a la intervención en el suelo urbano consolidado, una vez consumadas o en curso las extensas operaciones de nueva urbanización acometidas desde 1986 y, con mucha más intensidad, 2001. Esa intervención deberá dirigirse tanto a mejoras en la urbanización y en las dotaciones de las zonas maduras de la ciudad, coincidentes sobre todo con el centro y los barrios de la «primera periferia», como a la reutilización de un parque residencial envejecido, con carencias a veces serias en cuanto a habitabilidad, accesibilidad y tipología, aunque, en general, sin problemas estructurales relevantes.

En muchas ocasiones, estas intervenciones no requerirán instrumentos de planeamiento ni procedimientos de gestón sistemática, sino sólo proyectos de obras de urbanización o adquisiciones asistemáticas de suelo. Éstas, a su vez, podrán consistir en compraventas convencionales o permutas, o ayudarse con instrumentos menores de planeamiento que delimiten áreas de tanteo y retracto o atribuyan a las parcelas concretas que interesen una calificación adjetiva Θ/7 que, superpuesta a la de zona, obligue a construir «viviendas de protección pública», lo que supondrá la necesidad de expropiar el suelo o adquirirlo por avenencia.

El artículo 106 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014 permite que el planeamiento establezca reservas de terrenos u otros bienes inmuebles de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo, debiendo especificar el destino previsto para éstos, bien sea la constitución de vivienda protegida u otros usos de interés social.

La delimitación de áreas de reserva para la ampliación del patrimonio público de suelo comporta la sujeción de todas las transmisiones de terrenos u otros bienes inmuebles reservados a los derechos de tanteo y retracto en favor de la administración que declaró la reserva, así como la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos de expropiación forzosa por tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por dos años más por causa justificada, previa audiencia a los propietarios afectados.

El artículo 114 reitera que los municipios y la Comunidad Autónoma podrán delimitar en cualquier clase de suelo áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la administración, para garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario, mejorar la ordenación y gestión de los espacios urbanos y, en general, facilitar el cumplimiento de los fines del planeamiento.

El acuerdo de delimitación de estas áreas deberá establecer si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo las de los terrenos sin edificar, tengan o no la

condición de solares, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, en mal estado físico o disconforme con la ordenación aplicable. También podrá establecer que el ejercicio del tanteo y el retracto abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación vigente, tanto en el supuesto de que la transmisión se proyecte en conjunto como fraccionadamente, en régimen o no de división horizontal.

El plazo máximo de sujeción de las transmisiones o negocios jurídicos al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de 10 años, salvo que al delimitarse el área se hubiese fijado otro menor.

Según el artículo 115 del texto refundido, podrán delimitar áreas de tanteo y retracto los planes generales o especiales, o instrumentos específicos aprobados con el procedimiento de los estudios de detalle y con un período de información pública no inferior a dos meses. La documentación de la delimitación deberá incluir una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los fines a conseguir, la justificación del ámbito delimitado y una relación genérica de bienes y derechos afectados. La administración que declare el área remitirá al Registros de la Propiedad copia certificada de los planos de delimitación, junto con relaciones detalladas de las calles o sectores que comprendan y de los propietarios y bienes afectados (art. 116.5).

Los derechos de tanteo y retracto también podrán ejercerse a favor de consorcios públicos de los que forme parte la administración declarante, de sus empresas públicas o de sociedades urbanísticas públicas o con capital mayoritariamente público, como Zaragoza Vivienda (art. 117).

Una vez delimitada el área de tanteo y retracto, los propietarios de los inmuebles incluidos deberán notificar a la administración que la hubiera delimitado su decisión de enajenarlos, indicando el precio y forma de pago proyectados y las demás condiciones básicas de la transmisión; durante los dos meses siguientes a la notificación, la administración podrá ejercer el derecho de tanteo (art. 116.1). Si la notificación no se hiciera, fuera incorrecta o el precio efectivo de la transmisión no alcanzara al expresado, la administración podrá ejercer el derecho de retracto en los dos meses siguientes a la notificación de la transmisión efectuada; a los cuatro meses, caducarán los efectos de la notificación de la transmisión a efectos del ejercicio del retracto (116.2,3). Si la administración ejerce el tanteo o el retracto, podrá pagar en metálico o con terrenos de valor equivalente, si las partes así lo convienen (116.4). Los actos o negocios jurídicos traslativos sobre bienes sujetos a tanteo y retracto que se realicen sin practicar las notificaciones requeridas serán nulos de pleno derecho (116.5).

Finalmente, al valorar la conveniencia de declarar de un área de tanteo y retracto, hay que considerar que su vigencia máxima es de 10 años, por lo que es recomendable definir sucesivas áreas asequibles para los presupuestos municipales, o bien limitar su eficacia a las ventas de solares o edificios completos.

X.1.7,B. CALIFICACIÓN ADJETIVA Θ/7

En la modificación aislada 176 del plan general se reformó el artículo 2.6.4,1 de las normas urbanísticas («Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo») para definir una nueva calificación adjetiva Θ/7 mediante la que pueden reservarse parcelas residenciales en suelo urbano consolidado a la promoción de viviendas de protección pública, en inmuebles de propiedad municipal o autonómica y en régimen de alquiler social.

La misma modificación 176 reformó el artículo 8.2.9,3 de las normas («Condiciones generales de los usos» del sistema de equipamientos y servicios) para indicar que, cuando a equipamientos públicos de los grupos ER y DR se les superponga la calificación adjetiva Θ/7, podrán dedicarse también a viviendas públicas de alquiler social. Esta posibilidad deberá tenerse en cuenta en el cómputo de reservas mínimas de dotación, cuando procediera, ya que a estos efectos no puede considerarse el uso de vivienda, aun en esa modalidad.

X.1.7,C. DERECHO DE SUPERFICIE

Según el artículo 53.1 del texto refundido de la ley estatal del suelo y rehabilitación, el derecho real de superficie atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante, el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo su propiedad temporal. También puede constituirse dicho derecho sobre construcciones o edificios ya realizados o sobre viviendas, locales o elementos privativos de construcciones o edificios, atribuyendo al superficiario su propiedad temporal, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. Según el apartado 2.º del mismo artículo, para constituir un derecho de superficie se requiere formalizarlo en una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que deberá fijarse el plazo de duración del derecho, que no podrá exceder de 99 años. Cuando se extinga el derecho de superficie, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna al superficiario, aunque se admite que se pacten normas particulares sobre la liquidación del régimen del derecho de superficie (art. 54.5).

El derecho de superficie puede constituirse a título oneroso o gratuito. En el primer caso, la contraprestación del superficiario puede consistir en el pago de una suma alzada o un canon periódico, en la adjudicación de viviendas, locales o derechos de arrendamiento de unos u otros a favor del dueño del suelo, o en varias de estas modalidades a la vez, sin perjuicio de la reversión total de lo edificado al finalizar el plazo pactado al constituir el derecho de superficie (art. 53.3).

El artículo 54.1 de la ley estatal del suelo determina que el derecho de superficie puede transmitirse y gravarse con las limitaciones fijadas al constituirlo. El 54.2 permite al superficiario constituir un régimen de propiedad horizontal, separando el terreno correspondiente al propietario, y transmitir o gravar como fincas independientes las viviendas, los locales y los elementos privativos de la propiedad horizontal, durante el plazo del derecho de superficie y sin necesidad del consentimiento del propietario del suelo. También el propietario del suelo podrá transmitir o gravar su derecho con separación del que tenga el superficiario y sin su consentimiento (54.4).

En la constitución del derecho de superficie se pueden incluir cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de transmisiones del derecho en su conjunto o por elementos parciales (54.3).

El artículo 113 del texto refundido de la ley urbanística de Aragón faculta a los municipios, a la Comunidad Autónoma y a cualesquiera otros entes públicos y sus entidades instrumentales para constituir derechos de superficie en terrenos de sus patrimonios públicos de suelo, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.

Por último, debe advertirse que la constitución de un derecho de superficie sobre suelo público exige que su calificación admita el aprovechamiento privado, es decir, que no sea de dotación pública. Esta condición impide utilizar en el patrimonio público de suelo una figura interesante, porque exime a la administración de acometer ciertas actuaciones con su propio presupuesto y da más alicientes a las sociedades privadas con las que colabore, al prolongar el plazo de explotación más de lo permitido en las concesiones de suelo público. Por otro lado, si para posibilitar la constitución de un derecho de superficie se cambiara la calificación de equipamiento público por equipamiento privado, se facilitaría que, al final, la administración perdiera la titularidad del suelo y el patrimonio público se redujera, ya que, por lo que al planeamiento se refiere, la posibilidad de la colaboración con agentes privados se habría transformado en una pura privatización del suelo. Por estos motivos, la modificación 176 del plan general modificó el artículo 2.6.4 de sus normas urbanísticas para crear la calificación adjetiva Θ/11, que puede considerarse intermedia entre el dominio público y el privado puro; opera sobre parcelas con aprovechamiento lucrativo pertenecientes a un patrimonio público de suelo, y permite que se transmita el derecho de superficie pero no el pleno dominio. Utilizando esta calificación, la administración, municipal o no, puede encomendar a terceros el desarrollo de ciertas parcelas sin perder la titularidad del suelo y garantizándose su reversión, junto con lo construido, al cabo del plazo establecido al derecho de superficie.

X.1.7,d. Actuaciones aisladas

Según el artículo 118.2 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, en el suelo urbano consolidado la administración puede impulsar actuaciones aisladas, que son las ejecutadas de forma asistemática a través de proyectos de obras ordinarias y, si la ordenación lo requiere, con la previa normalización de fincas. El artículo 131.1 determina que en el suelo urbano consolidado las actuaciones aisladas pueden tener los siguientes fines:

a) Completar la urbanización de las parcelas para que alcancen la condición de solar, si aún no la tuvieran.

b) Ejecutar las obras aisladas y de remodelación de la urbanización y los espacios públicos existentes que prevea el planeamiento.

c) Obtener, cuando proceda según el planeamiento, los terrenos en los que se ejecute la urbanización.

d) Ejecutar actuaciones de rehabilitación incluidas en el programa de rehabilitación, con carácter aislado o previa definición de un ámbito de actuación.

Según el caso, la ejecución del planeamiento mediante actuación aislada puede requerir la aprobación de un proyecto de obras ordinarias de urbanización, la de una normalización de fincas o la obtención de una o más licencias de edificación (art.121.1 TRLUA 2014). El artículo 131.2 atribuye la gestión urbanística de las actuaciones aisladas a la administración o a cualquier otra persona, conforme a los siguientes criterios:

a) Se realizarán mediante proyectos de obras ordinarias que se regirán por lo establecido en la legislación de régimen local.

b) Si es necesario, se podrá tramitar de forma previa o simultánea un proyecto de normalización de fincas.

c) En las actuaciones aisladas de rehabilitación, se podrá tramitar de forma previa o simultánea el planeamiento de desarrollo conforme a lo establecido en el plan general o en el programa de rehabilitación urbana.

El artículo 133 regula la normalización de fincas a que se refiere la letra (b) anterior, procedente, según su apartado 1.º, siempre que no sea necesario redistribuirlos beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sí regular la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. La normalización de fincas se limitará a definir los nuevos linderos de conformidad con el plan, con dos limitaciones:

a) No podrá afectar a más del 15% de la superficie de la finca. La cesión de esa superficie para la apertura, ampliación o reforma de viario, espacios libres públicos o dotaciones públicas, sin afección al aprovechamiento subjetivo del propietario, será gratuita para el municipio.

b) Las disminuciones del aprovechamiento subjetivo que el planeamiento hubiera otorgado al propietario se compensarán económicamente y no podrán superar el 15%. Si las cesiones son mayores, se deberá iniciar el correspondiente procedimiento expropiatorio o reparcelatorio, en este caso previa clasificación de los suelos como no consolidados.

X.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

X.2.1. Áreas con convenios urbanísticos aprobados (AC)

Como se indicó en el anterior apartado VI.6, esta zona incluyó terrenos pertenecientes a otras administraciones públicas que ya no eran necesarios para sus fines. La revisión del plan general asumió la oportunidad que brindaban para actuaciones de recualificación, vivienda, equipamiento, etc.

En todos los casos, el Ayuntamiento había suscrito antes de la revisión convenios urbanísticos con las administraciones titulares que contemplaban la recalificación del suelo, y sus estipulaciones se recogieron en el plan general.

El anejo IV de las normas contiene una ficha particularizada para cada una de las áreas con convenio aprobado, en la que se concretan sus estipulaciones en precisos objetivos y condiciones urbanísticas, y se completan éstas, en su caso, con aquellas determinaciones mínimas que la legislación urbanística requiere al plan general en el suelo urbano no consolidado, establecidas de modo específico o por remisión a una zona de esta categoría de suelo no pendiente de convenio.

Para lo no especificado en dichas fichas, regirían las condiciones generales de ordenación de la zona del suelo urbano no consolidado a la que se remitiera la ficha particular de cada área AC.

El desarrollo de las áreas con convenio urbanístico aprobado debería atenerse, por fin, al procedimiento establecido por el plan general para la zona de suelo urbano no consolidado indicada en su ficha particular.

De los convenios firmados antes de la revisión se derivaron las siguientes áreas de reforma interior:

a) Cárcel de Torrero (AC34): la transformación del antiguo centro penitenciario de Torrero, asociada a la puesta en servicio de la ronda de la Hispanidad, debía reforzar el efecto del nuevo acceso a Torrero por el eje Fray Julián Garcés/avenida de América, convertido en «puerta urbana» mediante la reordenación de la plaza de entrada al cementerio y la sustitución de la cárcel por un espacio representativo con una diversidad de edificios y de usos. Este espacio constituiría un polo del barrio como réplica al que forma la plaza de las Canteras en el extremo opuesto del eje citado.

b) Restos de terrenos del Psiquiátrico en Delicias (AC21-22-24): la revisión planteó su vinculación con operaciones de apertura de nuevos espacios, que podrían ir asociadas a equipamiento del barrio y a una previsión de viviendas en el solar «2», a fin de financiar los costes de la operación.

c) Seminario Diocesano (AC28): la calificación de parte de la finca permitiría la obtención del edificio del seminario por el Ayuntamiento.

d) Áreas estratégicas de los suelos ferroviarios de El Portillo (AC19) y Delicias (AC44), de las que se ha tratado en el capítuloVII.

e) Antiguo cuartel de San Lamberto (AC56): afectado por el convenio con el Ministerio de Defensa que precedió al desarrollo de los suelos de Valdespartera (SUZ89/4). En el convenio se previó el desarrollo urbanístico de los terrenos de San Lamberto, en el área de referencia 56, de modo que se facilitara la conexión del barrio de Oliver con los sectores ordenados en torno al camino del Pilón y, a través de ellos, con la carretera de Logroño. Se previeron usos mayoritariamente residenciales, con presencia de equipamientos locales y una importante zona verde junto al límite con Oliver, que se prosigue en la ordenación de zonas verdes de los suelos colindantes.

Como consecuencia del convenio firmado en 2002 por el Ayuntamiento, el Gobierno de Aragón y el Ministerio de Fomento, las modificaciones 12 y 17 del plan general transformaron las áreas de convenio AC19 y AC44 en áreas G19/1 y G44/2, ordenadas directamente por el plan general y pendientes de los proyectos de reparcelación y urbanización. Se trató abundantemente del largo proceso urbanístco iniciado entonces en el apartado VII.5 de la memoria expositiva.

El resto de los suelos calificados como AC están completamente desarrollados y en uso en 2024, cuando puede decirse que los propósitos de la revisión se han cumplido satisfactoriamente.

En el área AC34, se aprobó el 31 de mayo de 2002 un plan especial de iniciativa municipal que, en torno a una gran plaza alargada con un estacionamiento enterrado, calificó cinco manzanas residenciales con un total de 110 viviendas libres y 50 protegidas, una parcela de usos terciarios y dos de equipamiento público, destinadas a centro de inserción social (CIS) y a equipamiento municipal de uso cultural y asistencial; esta parcela incorpora los pabellones frontales de la antigua prisión, alineados con la avenida de América y protegidos por el catálogo municipal. Tres de las parcelas lineales residenciales se adjudicaron al Ayuntamiento de Zaragoza y están hoy construidas. Las otras dos, de igual configuración, fueron para la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios (SIEP) y se vieron afectadas por la protección de un laurel que obligó a modificar su ordenación en 2006, sustituyéndose los dos bloques lineales por uno con planta en U que envolvía una plaza donde estaba el árbol, con el pavimento rehundido 2'50 m con respecto a la calle inmediata; la modificación no supuso variación de la superficie edificable ni del suelo destinado a viario público. En 2012 murió el laurel y, en 2014, la SIEP pidió que volviera a modificarse el plan especial para recuperar la ordenación inicial, argumentando que la plaza rehundida era poco funcional como tal espacio público y que los locales de la planta baja del bloque en U eran poco atractivos, y asumiendo el coste de la reurbanización del área. En 2015, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano redactó de oficio la modificación solicitada, pero la Junta de Distrito de Torrero manifestó su oposición y, como consecuencia, el proyecto de modificación no llegó a aprobarse inicialmente.

En las tres porciones que componían el área AC21-22-24, la Comunidad Autonóma desarrolló una ordenación, hoy ejecutada, que contemplaba diversos equipamientos culturales, sanitarios y administrativos, y un gran bloque de 17 plantas con capacidad para 235 viviendas libres, edificado hoy sólo en parte. En las parcelas de equipamiento público se construyeron el centro cívico Esquinas del Psiquiátrico, el centro deportivo municipal Duquesa Villahermosa, el teatro de las Esquinas, la residencia geriátrica y centro de día de Delicias, oficinas del departamento de Salud de la DGA, el Banco de Sangre y Tejidos y un centro municipal de servicios sociales.

El área AC28 se ordenó mediante un plan especial de iniciativa privada aprobado el 27 de mayo de 2005. De él resultaron una manzana residencial con capacidad para 420 viviendas libres y 105 protegidas, y la parcela de 23.156 m² donde se situaba el

antiguo Seminario Diocesano, rehabilitado como sede de distintos servicios municipales. Además, el Arzobispado cedió al Ayuntamiento el palacio de Fuenclara, en el centro histórico, calificado como equipamiento de reserva y hoy pendiente de rehabilitación y puesta en uso.

En el área AC56 se aprobó el 26 de julio de 2002 un plan especial de iniciativa municipal que ordena varias manzanas residenciales, con capacidad para 552 viviendas libres y 298 protegidas, a lo largo de un paseo ajardinado de dirección norte-sur; en su extremo meridional, el paseo concluye en una zona verde con dos parcelas de equipamiento, a las que se confía la transición entre los barrios de Miralbueno y Oliver. A diferencia de las áreas AC21-22-24 y AC28, ningún equipamiento público de la AC56 está construido en 2024. La vitalización del parque de la Ciudad de Maska y la construcción en su borde de todos los equipamientos calificados, en la propia AC56 o en el suelo urbano consolidado colindante, deberían canalizar una vida cívica normal y fomentar la convivencia entre los vecinos de los barrios limítrofes, contribuyendo a que el barrio Oliver estuviera menos aislado del resto de la ciudad y superara el riesgo de convertirse en un gueto.

X.2.2. Áreas «F»

En las áreas calificadas como «F», el plan general prevé la sustitución íntegra de usos y edificaciones existentes, el relleno de terrenos vacantes o ampliaciones del suelo urbano con suelos aún sin urbanizar en el entorno de los núcleos de los barrios exteriores.

Corresponden a una variedad muy amplia de situaciones en cuanto a la localización de los terrenos, las tipologías adecuadas en cada caso y los costes de transformación, lógicamente distintos según el estado de ocupación o actividad en que se encuentre el suelo a ordenar.

Para la ordenación de estas áreas el plan establece 11 grados en la zona F: nueve con uso principal residencial, con tipologías de vivienda e intensidades diferentes, y dos grados de usos productivos. El anejo IV de las normas urbanísticas incluye una ficha para cada una de las áreas. En ella se adscribe cada área F a uno de los once grados citados, salvo que las condiciones previstas para su ordenación y los requerimientos del entorno hagan preferible que la propia ficha especifique directamente un índice de edificabilidad real y una densidad residencial.

La regulación detallada de los usos compatibles y complementarios se remite al planeamiento de desarrollo, con los criterios propios de las zonas del suelo urbano consolidado de igual tipología e inclusión de un porcentaje del aprovechamiento exigido como reserva para viviendas protegidas. Se limita la densidad máxima de viviendas, con el fin de posibilitar el equilibrio entre la población prevista y las dotaciones de zonas verdes, equipamientos y sistema viario, así como entre las nuevas ordenaciones y el entorno urbano en que se sitúan.

Los viales y la dotación de espacio libre público se definen mediante porcentajes de la superficie bruta de cada área. En el capítulo 5.2 de las normas del plan general se establecen los criterios que han de regir en la redacción de los planes especiales en cuanto a la posible variación de estos parámetros: las cesiones destinadas a unas y otras dotaciones podrán variarse, con el fin de adecuar la ordenación a las necesidades concretas que se revelen con mayor detalle en el momento del diseño, pero siempre manteniendo una superficie conjunta igual, al menos, a la de las establecidas por las fichas anejas a las normas (con objeto de mantener, al menos, la misma relación entre los suelos públicos y los privados) y sin disminuir la previsión concreta establecida para las zonas verdes (con objeto de garantizar que el equilibrio entre espacios libres públicos y habitantes considerado por el plan general no se desvirtúa).

Análogamente, se establecen normas para la concreción de los aprovechamientos privados destinados a los diferentes usos admitidos, con objeto de garantizar que el plan especial mantenga en cada área un equilibrio funcional que posibilite una vida urbana completa (con una cierta presencia mínima de usos comercial y de oficinas), y también que preserve un mínimo de edificación residencial que impida que lo que el plan general prevé como una porción de ciudad integrada en su entorno acabe convirtiéndose espontáneamente en una concentración de actividades terciarias.

Para definir el aprovechamiento se atribuye en todos los casos una edificabilidad uniforme a la superficie bruta del área. Se establece un criterio de correspondencia con la densidad, que se aplicará con igual criterio a la misma superficie. Si, por aplicación de la legislación urbanística, la superficie de suelo de cálculo de la edificabilidad total fuera inferior a la bruta ordenada (por corresponder parte de ella a viales y espacios libres públicos que se mantienen como tales), el coeficiente de densidad también se aplicaría a la superficie reducida, a fin de mantener la relación pretendida entre número de viviendas y superficie construida total.

Tanto en las zonas F como en las zonas G, los aprovechamientos se han determinado con consideración, ante todo, de la adaptación a la tipología y morfología del entorno urbano de cada ámbito y de sus necesidades de espacios libres y equipamientos. En la medida en que resulta compatible con estas situaciones concretas, se han tenido también en cuenta las cargas de urbanización, realojo y traslado de industrias en funcionamiento concurrentes en cada unidad, y las adscripciones de sistemas generales, de modo que se consiga el mayor equilibrio posible con los beneficios, a fin de facilitar la ejecución.

Debe advertirse, tanto en relación con las zonas F como con las demás del suelo urbano no consolidado, que no se ha considerado adecuado establecer unos estándares o módulos de reserva válidos uniformemente para todas las áreas, a la manera en que la legislación urbanística y las normas urbanísticas hacen en el suelo urbanizable. Así se ha decidido a la vista de la diversidad de necesidades de unas y otras partes de la ciudad, y de la heterogeneidad de tamaños de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, con preponderancia de dimensiones reducidas que invalidan el establecimiento de elencos dotacionales cuantificados en forma de porcentajes de la superficie de suelo ordenado, puesto que en general llevarían a previsiones de tamaño insuficiente y a una pulverización de los equipamientos. Se ha preferido, a cambio, esta-

blecer en cada caso concreto las previsiones necesarias en función de las necesidades concurrentes y los resultados posibles.

Las fichas de las distintas áreas F determinan también las condiciones para la ordenación del área, señalando una zona del suelo urbano consolidado que servirá de referencia, unas condiciones vinculantes para el plan especial y una altura máxima de los edificios. Ha de tenerse en cuenta que, como aclaró un criterio interpretativo aprobado el 30 de junio del 2006, el capítulo 5.2 de las normas no menciona la altura entre los parámetros a respetar por el plan especial, y que, de acuerdo con la regulación legal de este instrumento, se puede elevar si, conforme al apartado 3.º del artículo 5.2.4, se guarda la relación entre altura y ancho de calle en zonas de manzana cerrada, o se respetan las distancias mínimas a edificios exteriores a la parcela en zonas de ordenación abierta, aunque en todo caso deba motivarse que la modificación es beneficiosa para los intereses generales. Este criterio supone unificar los límites de altura en los planes especiales que desarrollen las áreas F y las G.

En ambos casos, las normas del plan general incluyen una regla específica para el caso en que, justificadamente y en razón de una mejor adecuación al entorno, el plan especial prevea construcciones de más de ocho plantas de altura en ordenaciones de manzana cerrada. Como los cuadros incluidos en las normas para la zona A no contemplan esta posibilidad, esta regla impide que las separaciones entre edificios queden al libre albur de cada caso y garantiza unas condiciones mínimas de iluminación y ventilación. Hay que subrayar que, contra lo que podría parecer a primera vista, la norma no viene a habilitar la posibilidad de alturas superiores a B+7, sino a garantizar que, cuando el plan especial las determine, conforme a su capacidad legal de ordenación y siempre que quede justificada su conveniencia, las separaciones entre edificios mantengan una proporción conforme con la que se ha previsto en la zona A del suelo urbano consolidado para construcciones de altura menor.

Considerando además de la revisión de 2001 todas las modificaciones aprobadas definitivamente hasta septiembre de 2025, el plan general de Zaragoza califica como zona F 74 áreas de intervención, de las que 64 son residenciales y 10 productivas.

Las áreas F residenciales comprenden un total de 12.537 viviendas. Cuentan con plan especial aprobado definitivamente 38, que suman 10.314 viviendas, el 82'27% de la capacidad residencial total. De estas áreas, sólo 19 disponen también de proyectos de reparcelación y urbanización aprobados definitivamente, con una capacidad conjunta para 5.467 viviendas, el 43'61% de la contemplada por el plan general. Por tanto, todavía se dispone de suelo calificado como zona F y sin desarrollar urbanísticamente con capacidad para 7.070 viviendas, el 56'39% de la habilitada en 2025; a éstas hay que añadir la gran cantidad de parcelas todavía sin edificar en las áreas que tienen aprobados todos los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización.

Entre las áreas sin el desarrollo urbanístico completo pueden destacarse las denominadas F55/5 (avenida de Cataluña: 914 viviendas), F57/3 (Valdefierro: 494 viviendas) y F55/4 (avenida de Cataluña: 449 viviendas).

Las diez áreas F de uso productivo tienen tamaño reducido y se entremezclan con tejidos urbanizados que dificultan su conversión en polígonos de cierta amplitud. El plan general da los usos regulados para la zona H1 a cinco de ellas (F86/1, F86/2, F86/3, F86/4 y F86/5), situadas en la carretera de Castellón y con una superficie conjunta de 249.919'14 m², después de que la modificación aislada 217 redujera en 12.980'86 m^2 la superficie de la F86/5 para aumentar la de la vecina H86/13, también industrial. En las otras cuatro (F9/1, F38/2, F56/8, F56/15 y F61/5), con una superficie total de 392.555 m^2, se admiten los usos propios de la zona H2. De todas estas áreas, en 2025 cuentan con plan especial y proyectos de reparcelación y urbanización la F38/2, la F86/1, la F86/4 y la F61/5, que suman una superficie de 306.375 m²; además, la F86/3 tiene un plan especial aprobado en 2008 y nunca desarrollado. Por tanto, siguen pendientes de desarrollo urbanístico completo 336.099'14 m², el 51'28% de la superficie calificada por el plan general.

El área F61/5 procede de la modificación 171 del plan general, que dio esa calificación a la anterior H61/5, correspondiente a la antigua fábrica de Pikolín (hoy Torre Outlet). Cuando ya se habían aprobado el plan especial y los instrumentos de ejecución correspondientes, y el área estaba urbanizada, edificada y en uso, las sentencias del TSJA de 28 de febrero y 21 de abril de 2025 anularon esa modificación y el plan de desarrollo, si bien las sentencias todavía no son firmes. Si lo fueran, las áreas F de uso productivo se reducirían a nueve, con una superficie total de 458.299'14 m^2 (249.919'14 H1 y 208.380 H2), y los 336.099'14 m² pendientes de desarrollo urbanístico completo supondrían el 73'34% de la superficie calificada como H.

Entre las áreas aún sin desarrollar, destacan la F86/2 y la F86/5, en la carretera de Castellón, muy separadas entre sí y con sólo 7'90 y 3'20 hectáreas, respectivamente, lo que parece insuficiente para actuaciones de cierta entidad. La F56/15, al norte de la carretera de Madrid, alcanza las 8'13 hectáreas, pero incluye alguna edificación industrial en funcionamiento; en todo caso, podría tener interés la parte sin preexistencias, sobre todo si se sumara al vecino SUZ56/6, un urbanizable productivo sin desarrollar del que se tratará más adelante.

X.2.3. Áreas «G»

Las áreas G están integradas por sectores en los que la ordenación detallada viene contenida en el propio plan general, de modo que la regulación se remite a condiciones de parcela neta. Equivalen a áreas F residenciales en las que se anticipa la ordenación que, en todo caso, podría ser modificada en el futuro mediante un plan especial.

Excepcionalmente, el plan general califica algunas áreas G de uso exclusivamente terciario, como la G28/1 (Aragonia) o la G28/2 (Romareda), introducida por la modificación aislada número 7 y suprimida por la 206. Hay dos razones para no calificar estas áreas como zona H, grado 2, correspondiente a sectores de uso productivo donde se admiten los usos terciarios además de los industriales o en su lugar: la primera, es su enclave en partes de la ciudad netamente residenciales y no en industriales, por lo que no sólo admiten, sino que exigen, un tipo de usos terciarios muy diferente; la segunda es que requieren un régimen de plazos de ejecución análogo al del resto de las

áreas G, y no el más posibilista que se prevé en las zonas H, al que se referirá el siguiente apartado de la memoria.

En septiembre de 2025, el plan general califica como zona G 69 áreas de intervención, con capacidad para 12.448 viviendas, de las que 10.899 son libres y 1.549 protegidas. Tienen aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización 29 de estas áreas, con capacidad para 4.719 viviendas; a ellas podría sumarse, a efectos prácticos, el sector oriental del área G44/2, con capacidad para 1.018 viviendas, de modo que la capacidad total en áreas G con todos los instrumentos de ejecución aprobados es de 5.737 viviendas, equivalentes al 46'09% del total calificado por el plan general. Siguen pendientes de desarrollo 41 áreas G, con capacidad para 6.711 viviendas, el 53'91% de las previstas por la revisión de 2001 y sus modificaciones posteriores.

Cuando se redacta esta actualización de la memoria, están aprobadas inicialmente algunas modificaciones aisladas del plan general que califican nuevas áreas G, normalmente en sustitución de anteriores zonas F, para evitar la tramitación posterior de un plan especial, o H, si se modifica el uso industrial por el residencial.

La más importante de estas modificaciones es la 213, aprobada inicialmente el 29 de marzo de 2023, que califica como zona G la anterior F53/4 (antigua factoría de Aceralia: 2.344 viviendas), tras la anulación por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 24 de julio de 2008 (confirmada por sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2012) de la modificación 6 del plan general (2005) que la había delimitado y la vuelta de los terrenos a la condición de suelo urbano consolidado industrial con calificación A6 que le había dado la revisión de 2001.

La modificación 152, aprobada inicialmente el 30 de abril de 2019, modifica la ordenación de la zona F36/1 delimitada por la revisión del plan general y la convierte en G36/1; se modifica la delimitación del ámbito y se elevan su edificabilidad y su capacidad residencial, al trasladarse a él, conforme a acuerdo municipal de 2017, los 7.515'86 m^2_t de aprovechamiento residencial que el plan general hubiera permitido emplazar en la parcela de la harinera de SAPASA, antes de Morón (5.499'06 del Ayuntamiento y 2.016'80 del Patrimonio del Estado), rehabilitada como equipamiento municipal (espacio de cultura comunitaria y centro municipal de servicios sociales Harinera). Así se pasa de las 190 viviendas de la F36/1 a 254, de las que 219 son libres y 35 protegidas.

X.2.4. Áreas «E»

En el anejo IV del plan general se incluyen también fichas para las áreas de intervención calificadas como zona E, en las que se regula un posible cambio de uso en terrenos con industrias en funcionamiento situados en zonas residenciales consolidadas.

En estas zonas, el plan prevé un doble régimen urbanístico: uno de aplicación directa, industrial, correspondiente a los usos existentes en el momento de su entrada en vigor, que se aplica de acuerdo con el régimen propio del suelo urbano consolidado y que no está sujeto a plazo de caducidad, por lo que los usos industriales actuales deben considerarse conformes con el plan mientras no se tramite un plan especial. El otro régimen corresponde a un suelo urbano no consolidado residencial, y se desencadenará en el momento en que las industrias afectadas decidan, a su conveniencia, clausurar su actividad y promover un plan especial con objeto de implantar una ordenación urbanística adecuada al uso residencial.

Al igual que en las zonas F, se ha establecido una regla específica para el caso en que, justificadamente (siempre en razón de una mejor adecuación al entorno), el plan especial prevea construcciones de más de ocho plantas de altura en ordenaciones de manzana cerrada, de modo que las separaciones entre ellos no queden a una libre decisión en cada caso (puesto que en la zona A, los cuadros incluidos en normas ya no contemplan esa posibilidad), y se garanticen unas condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

La revisión de 2001 calificó cuatro áreas E, que no se han ampliado, reducido ni alterado en modificaciones posteriores. La E7 (Instalaza, en el distrito Centro histórico) y la E43 (Campoebro/Tereos, en Actur) son de grado 2 y tienen una edificabilidad real sobre suelo bruto de 1 m^2/m^2 y una densidad de 85 viv/ha. La E19 (Avery, en Delicias) y la E35 (La Zaragozana, en San José) son de grado 1 y tienen una edificabilidad bruta de 2'50 m^2/m^2, sin límite de densidad.

En los 22 años de vigencia de la revisión sólo se ha aprobado el plan especial del área E19, con aprobación definitiva de 25 de junio de 2018. En él se califican dos parcelas residenciales (18.330 m^2t de vivienda libre y 4.072 m^2t de protegida) y una de equipamiento municipal de reserva de 3.035,44 m^2, que incluye los edificios de la fundición Averly, talleres, oficinas y viviendas, la portada de entrada principal, el espacio distribuidor de acceso y el llamado jardín romántico.

En sentido inverso, Tereos Starch, propietaria del área E43, instó en 2022 la modificación aislada TR24/10 del plan general, aprobada definitivamente el 29 de mayo de 2025, para ampliar en 1.674'37 m^2 el ámbito de dicha área y poder instalar, así, una planta de tratamiento de efluentes al servicio de la industria existente. Para posibilitarlo, se hizo desaparecer el área residencial vecina F43/2, que disponía de un plan especial aprobado en en marzo de 2004, ya reparcelado y urbanizado, pero en el que aún no se había construido el edificio previsto de 32 viviendas libres.

X.2.5. Áreas «H»

Son sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo. Si las zonas G eran el equivalente a las F residenciales con plan especial incorporado al general, las zonas H son el equivalente en los usos productivos. Aparte del tipo de usos admitidos, entre las G y las H subyace la diferencia fundamental (y de ahí que se consideren zonas diferentes) del régimen transitorio hasta la ejecución de los correspondientes proyectos de gestión y de urbanización; a diferencia de las zonas G, las H se benefician del régimen excepcional previsto por el artículo 29.1 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, que permite la autorización de edificaciones industriales previamente a la adquisición de la condición de solar, por medio del trámi-

te que se regula en el artículo 2.1.3 de las normas urbanísticas (el mismo régimen, con las especificidades que se señalan, sirve para autorizar construcciones en parcelas que, sin ser solares, se incluyan en el suelo urbano consolidado).

En definitiva, la ordenación detallada de las zonas H está contenida en el plan general –en sus planos de regulación y en las tablas resumen de características anejas a las normas– pero están pendientes de la correspondiente gestión, prevista en general mediante el sistema de cooperación, con conciencia ya en 2001 (y con mayor motivo en 2024), por parte del Ayuntamiento, de que se trata de situaciones que requerirán la iniciativa municipal si se quiere que tengan éxito.

Las áreas calificadas como zona H proceden en general de suelos industriales implantados mediante actuaciones aisladas que no han completado su urbanización o sus cesiones y que permanecen con servicios provisionales y con la malla viaria incompleta.

Por este medio, la revisión intentó resolver de una vez una situación de mala ordenación e infradotación que arrastra desde sus orígenes buena parte del suelo industrial del término municipal de Zaragoza (salvo los polígonos de promoción pública del polo de desarrollo —Malpica y Cogullada— y los sectores urbanizados después de 1986), que no sólo provoca problemas funcionales de consideración en el conjunto de la ciudad, sino que amenaza las propias expectativas de supervivencia de las empresas que lo ocupan en contextos de aguda competitividad y elevados requisitos tecnológicos, como los que se abrieron con la integración europea.

La ordenación del plan general pretende adaptarse en la medida de lo posible a las situaciones preexistentes, a fin de causar el menor traumatismo sobre ellas y lograr la mejor calidad urbanística de los polígonos con la reducción al máximo de las afecciones sobre industrias en funcionamiento; en todo caso, si se demuestra en el futuro que la ordenación de alguna de estas áreas es mejorable, será posible replantearla mediante planes especiales de desarrollo. Mediante los proyectos de reparcelación que sigan a estas ordenaciones, se completarán la urbanización y las cesiones pendientes.

Se distinguen dos grados dentro de la zona H: en el grado 1 solamente se permite la implantación de usos industriales tradicionales, de fabricación y almacenaje (con sus limitadas compatibilidades), continuándose la ordenación restrictiva de usos del plan general de 1986.

En el grado 2, se permite la implantación de determinados usos pertenecientes al sector terciario: comercial, de oficinas, hotelero o recreativo. En el caso del comercial, se restringe el tipo de implantaciones a aquellos establecimientos de gran superficie que no tienen cabida entremezclados con el suelo urbano residencial, que es el lugar que se considera más adecuado para el comercio urbano; para ello no sólo se imponen condiciones al tamaño de los establecimientos (al por mayor o con superficies de más de 2.000 m^2), sino que se limita el tipo de mercancías que puede comercializarse, restringidas a las que pueden implantarse fuera de las áreas residenciales sin riesgo para la deseada mixtura de actividades en el espacio urbano (muebles, vehículos, semillas, pequeños animales…) Para implantar este tipo de actividades productivas no industriales, por otra parte, se exige la aprobación previa de un plan especial que afecte a una superficie mínima de 15.000 m^2, con dos intenciones básicas: por una parte, garantizar que en los polígonos industriales no se produce una mezcla anárquica y disfuncional de naves industriales con usos terciarios, sino que éstos se ordenan en subpolígonos con una cierta entidad y autonomía; por otra parte, se quiere que el Ayuntamiento mantenga la capacidad de decisión (permitida por el margen de discrecionalidad asociado a la formación de los instrumentos de planeamiento) que le otorgue la capacidad de controlar eventuales procesos de terciarización periurbana, bien limitándolos, bien evitando que el comercio de una zona residencial se traslade a una inmediata productiva, etc.

El grado 2 se ha asignado a los terrenos contiguos a las carreteras de Madrid y Logroño y al tercer cinturón, en las que se dan las mayores previsiones de desarrollo de suelos urbanizables. En las zonas incluidas en el grado 1, contiguas a otros corredores o a polígonos industriales se reducen significativamente los usos terciarios, pero todavía se permiten, además de la industria tradicional, determinados usos de venta mayorista.

En septiembre de 2025, el plan general califica 89 áreas como H1 o H2, con una superficie total de 3.944.251'86 m² y una superficie media de 44.317'44 m^2; si fuera firme la sentencia del Tribunal de Justicia de Aragón de 28 de febrero de 2025, que anuló la modificación 171 del plan general, por la que el área H61/5 se transformó en F61/5, las áreas H serían 90, su total de 4.146.941 m² y su superficie media de 46.077'12 m^2. Aunque la mayoría de ellas están ocupadas total o parcialmente y su urbanización es deficiente, en los 24 años transcurridos desde la revisión, sólo seis áreas tienen proyecto de reparcelación aprobado, con una superficie conjunta de 46 hectáreas. Quedan, pues, sin desarrollar, 83 áreas y 348 hectáreas, el 88'34% del suelo así calificado. Tan bajo índice de desarrollo, si se compara con las zonas F y G, se debe, en primer lugar, a la competencia de polígonos industriales de nueva creación que están mejor diseñados y dotados (Empresarium, PLAZA…); en segundo lugar, a las dificultades de la gestión por causa de las preexistencias, y, en tercero, a la posibilidad de obtener licencias urbanísticas y de actividad, incluso en edificios de nueva planta, antes de la reparcelación y la urbanización del suelo, reconocida por el plan para no provocar el cierre de empresas y la destrucción de tejido productivo y puestos de trabajo.

Durante estos 24 años, el Ayuntamiento ha denegado el otorgamiento de estas autorizaciones especiales en áreas H de propietario único y en otras circunstancias en que ha entendido que el solicitante estaba en condiciones objetivas de promover la reparcelación y la urbanización; como se decía en el informe técnico de un procedimiento tramitado en 2006, la autorización previa es un procedimiento excepcional que «no puede interpretarse como una abolición del deber general de ejecutar el planeamiento antes de la edificación o simultáneamente, que deberá imperar siempre que no se den condiciones objetivas para su excepción», y, por ello, no puede aplicarse en sectores donde «sólo implicaría la elusión o posposición del deber cuyo cumplimiento puede realizar el propio interesado». Tampoco se ha aplicado, conforme a la letra y el espíri-

tu del artículo 2.1.3, a edificios que no sean industriales ni a promociones, por ejemplo de naves nido, que no se destinan a un fin industrial concreto, sino al alquiler o la venta a terceros.

Se ha intentado resolver también el problema provocado por la definición del derecho edificable en la zona H, que es proporcional a la superficie neta de las parcelas lucrativas ordenadas por el plan general y no a la bruta de las parcelas preexistentes, por lo que, de no actuarse mediante reparcelación del área completa ni establecerse las oportunas correcciones, los propietarios podrían obtener derechos distintos.

Por último, ni la ley ni las normas de la revisión del plan general precisaron la documentación que debían presentar los interesados en la tramitación de las autorizaciones previas, que concretó una circular aprobada el 28 de mayo de 2004 (exp. 194172/2004):

A. INSTANCIA GENERAL DE SOLICITUD.

B. TRES EJEMPLARES DE DOCUMENTACIÓN TÉCNICA QUE CONTEMPLE AL MENOS LOS SIGUIENTES EXTREMOS:

1. Memoria que justifique la autorización que se solicita, en la que se incluya:
   - Descripción de la actuación para la que se solicita autorización, propuestas que se realizan, medidas correctoras, junto con referencias de carácter legal, urbanístico y técnico para el cumplimiento del artículo 16.3 de la ley urbanística de Aragón y artículo 2.1.3 del capítulo 2.1 de las normas urbanísticas del PGOU y demás normativa vigente.
   - Situación actual con descripción de los condicionantes legales y urbanísticos, características de la parcela, antecedentes, cesiones, alineaciones, etc.
   - Descripción de las soluciones propuestas para las infraestructuras inexistentes o deficitarias y/o en su caso se constate la existencia de infraestructuras adecuadas.
   - Otras referencias necesarias aplicables al caso específico.
2. Documentación gráfica (con referencia a la cartografía municipal):
   - Planos de situación, de la parcela y de estado actual que refleje, en su caso, la edificación existente con la precisión que permita comprobar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.
   - Planos de la propuesta que definan suficientemente la actuación para la que se solicita autorización.
   - Planos definitorios de las soluciones propuestas y. de las infraestructuras, (abastecimiento, vertido, accesos, otros servicios, etc.) con reflejo tanto de las características básicas de las infraestructuras existentes como de las propuestas.
   - Planos que reflejen expresamente alineaciones y superficies de parcela neta y de cesión (adjuntando copia del acta oficial de alineaciones y rasantes emitida por este Ayuntamiento).
3. Otra documentación:
   - Nota simple del Registro de la Propiedad de titularidad y cargas.
   - Reportaje fotográfico que refleje la situación actual de la parcela y zonas de acceso propuestas.
   - En su caso, autorizaciones de organismos competentes, terceros afectados, etc.

Todo ello sin perjuicio de que ocasional y razonadamente, y en función de las características específicas de cada caso, esta documentación pueda simplificarse o ampliarse, a juicio de los servicios municipales implicados en la tramitación.

ACCIONES POSTERIORES A LA CONCESIÓN DE LA AUTORIZACIÓN:

Dado que, tal y como permite el artículo 2.1.3 de las normas urbanísticas del plan general de ordenación urbana de Zaragoza en algún caso puede optarse por efectuar la cesión gratuita de los terrenos, en vez de efectuar la inscripción de la carga en el registro de la propiedad, en función de lo que resulte de la autorización previa aprobada, el interesado habrá de tomar las siguientes acciones:

1. En el caso de optarse por la cesión de los correspondientes terrenos con carácter previo a la licencia de edificación, dicha cesión habrá de efectuarse mediante escritura pública. El original de la escritura y copia simple se presentarán en el registro general del Ayuntamiento que lo remitirá al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda para su tramitación.
2. En otro caso se efectuará la inscripción de la carga en el Registro de la Propiedad.

Una vez materializada una u otra opción, ésta deberá justificarse ante el Servicio de Licencias Urbanísticas en la tramitación de la correspondiente licencia de edificación.

X.2.6. Áreas «K»

Son zonas del suelo urbano no consolidado bajo las que subyacen parcelaciones irregulares en suelo clasificado por el plan general de 1986 como no urbanizable (Conde Fuentes, La Sagrada, Joaquín Costa, El Regao, Guarales y Fuente la Junquera). La revisión del plan general de 2001 determinó que se mantendría un régimen idéntico al del no urbanizable de protección del regadío alto hasta la aprobación de planes especiales para la adecuación urbanística de estas áreas.

En los capítulos XII y XIV de esta memoria se expone con mayor detenimiento el régimen de las zonas K, así como la justificación de sus condiciones.

XI. ORDENACION DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO XI

ORDENACION DEL DESARROLLO URBANO

XI.1.1. TENDENCIAS DE DESARROLLO HASTA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

XI.1.1. Desarrollo hacia el sur

Zaragoza ha demostrado históricamente una clara tendencia de desarrollo hacia el sur y el oeste. El crecimiento hacia el sur se inició a comienzos del siglo XIX con la urbanización del entorno del Salón Imperial (actual paseo de la Independencia), continuó en el mismo siglo con la urbanización del entorno de la Glorieta (actual plaza de Aragón), la huerta de Santa Engracia (entorno de la actual plaza de los Sitios) y camino de Torrero (actual paseo de Sagasta). Ya en el siglo XX, esta tendencia siguió siendo la dominante; en la segunda mitad del decenio de 1920 se realizaron el cubrimiento del Huerva, la Gran Vía, el parque grande de Primo de Ribera y el ensanche llamado de Miralbueno, proyectado por Secundino Zuazo y Miguel Navarro en 1928 por encargo de la Sociedad Zaragozana de Urbanización y Construcción (SZUC), en cuyo ámbito se incluyó la Ciudad Universitaria (1932). Tras la guerra civil se ordenó la prolongación de Gran Vía y Fernando el Católico hasta la ronda de la Hispanidad (entorno de la avenida de Isabel la Católica) y, posteriormente, el polígono Gran Vía o Romareda (plan parcial aprobado definitivamente el 17 de abril de 1961, con capacidad para 2.224 viviendas), la urbanización Parque Buenavista o Marvel (1965 y siguientes, con unas 800 viviendas en edificios de 17 plantas) y el polígono Universidad (plan parcial aprobado el 24 de julio de 1975 y proyecto de compensación de 1984, para 7.402 viviendas), hasta las urbanizaciones más recientes en la prolongación de la avenida de Gómez Laguna.

Antes de la revisión del plan general de 1986, se situaron al sur de la vía de la Hispanidad diversas actuaciones aisladas de baja densidad, entre las que destacaron las llamadas Parque Hispanidad I (actuación aislada 200, aprobada en abril de 1973), con unas 774 viviendas, y Parque Hispanidad II (151, de diciembre de 1974), con 428 viviendas). En el entorno del Huerva se promovieron varias actuaciones aisladas más de viviendas unifamiliares sobre suelo calificado por el plan general de 1968 como reserva urbana en zona de parque urbanizado; pueden mencionarse las denominadas Aconcagua (242, aprobada en junio de 1969, que incluía un bloque de vivienda colectiva y viviendas unifamiliares aisladas), Fuente de la Junquera (262, de agosto de 1969), Las Adulas (257, de diciembre de 1974) y Camino de la Fuente de la Salud (202, de agosto de 1976, con 26 viviendas).

En vigencia del plan general de 1986, la ciudad se desarrolló más allá de la ronda de circunvalación prevista por los planes generales de 1959 y 1968 (actual cinturón Z30 o ronda de la Hispanidad), continuando la tendencia señalada por actuaciones aisladas aprobadas zona entre 1968 y 1976. En los nuevos crecimientos en esta dirección

predominaron las viviendas familiares, que terminaron de definir al sur de la ronda un tejido disperso y frecuentemente desordenado, formado por adición de urbanizaciones cerradas. La yuxtaposición sin solución de continuidad de todas esas urbanizaciones implicó una fuerte privatización del espacio y la impermeabilización del paso hacia el sur de Hispanidad entre vía Ibérica y los Enlaces.

En noviembre de 1988 se aprobó el plan parcial de la urbanización Montecanal (SUP89/1-2 del plan general de 1986), con capacidad para 2.637 viviendas (20 viv/ha) y situado al sur del Canal Imperial. Se limitó a ordenar las zonas verdes y el viario estructurante, con un formalismo más o menos «beaux-arts» que contrastaba con la indefinición de la edificación y de la mayor parte del viario; sobre esa base, el plan asignó parcelas a los equipamientos y dividió el espacio residencial en 20 grandes recintos con capacidad para más de un centenar de viviendas cada uno, que se denominaron áreas de ordenación diferenciada residenciales (AOD-R), posponiendo su ordenación interior a otros tantos estudios de detalle independientes. Los estudios de detalle, aprobados en su mayoría en 1991, redujeron al mínimo funcional el viario privado interior, dedicado exclusivamente a la circulación y conectado con el viario público estructurante por un solo punto, por razones de seguridad y de aislamiento de las respectivas comunidades; el resto del suelo se dividió en parcelas para viviendas familiares.

Más caótica fue la resolución del polígono SUP60/1 (Soto del Canal), en torno a los depósitos de Casablanca, cuyo plan parcial, aprobado en julio de 1990, ordenó suelo para 274 viviendas (8 viv/ha). La ordenación de sus áreas edificables, mucho menores que las AOD-R de Montecanal, se confió a proyectos independientes que no mantuvieron apenas relación mutua y que dieron lugar a un mosaico confuso, atravesado por calles que ni siquiera se constituyeron ya como parcelas privadas de propiedad comunal, sino como servidumbres de paso, fragmentadas entre las diversas parcelas de cada área y trazadas con secciones raquíticas y final en fondo de saco.

En Soto del Canal se estableció una parcela mínima de 800 a 1.000 m^2 por vivienda, incluida la parte proporcional de calles privadas y espacios libres mancomunados. En Montecanal las parcelas mínimas se redujeron hasta 200-250 m^2. Estos valores distaban mucho de las grandes parcelas de 1.000 a 2.000 m^2 con que se habían ordenado las grandes agrupaciones de chalés promovidas en los años setenta mediante actuaciones aisladas o planes parciales en zonas de parque urbanizado o de nuevos núcleos en suelo rústico (Torre Barajas 1 y 2, Maitena, Fuente la Junquera, El Zorongo); incluso en muchas parcelaciones ilegales promovidas en esos años para viviendas de fin de semana, las parcelas habían alcanzado frecuentemente los 1.000 o 1.500 m^2.

En los años inmediatamente anteriores a la revisión, la cooperativa PSV, vinculada a la UGT, inició el desarrollo de lo que acabaría por ser la urbanización «Montes del Canal», luego renombrada como «Rosales del Canal» (parte del área SUNP89/1), al sur de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y al noroeste de Montecanal. El plan parcial, aprobado junto con el PAU en febrero de 2000, después de una larga tramitación, ordenó 2.330 viviendas (46'60 viv/ha), de las que 430 eran unifamiliares adosadas y 1.900 colectivas; de acuerdo con los criterios urbanísticos dominantes al final del período de vigencia del plan general de 1986, las viviendas colectivas se ordenaron en manzanas de media densidad con amplios espacios libres comunes.

Cuando se aprobó la revisión del plan general de 2001, la principal tensión urbanística del término correspondía a esta parte de la ciudad, donde se situaba la vasta extensión del acampo Casellas, entre Montecanal, la Feria de Muestras y el cuarto cinturón (SUNP89/1), que venía reclamando desde hacía unos años un desarrollo residencial más denso que el contemplado por el plan general de 1986, a fin de promover una gran urbanización de vivienda colectiva para la que se adelantaron los nombres de «Montecanal-2» y «Horizonte-2000 Sur», y que acabaría por llamarse «Arcosur».

XI.1.2. Desarrollo hacia el oeste

El crecimiento hacia el oeste comenzó en 1904 con la promoción por los hermanos Pamplona Escudero de la parcelación particular de la Explanada (Delicias), sin planificación urbanística alguna ni servicios públicos. El proyecto de la SZUC para el ensanche de Miralbueno (1928) se extendió por el noroeste hasta el ferrocarril de Cariñena (actual calle de Santander), y en desarrollo suyo se urbanizó y edificó en 1936 la Ciudad Jardín. En los decenios siguientes creció el barrio de Delicias y se aprobaron actuaciones aisladas y planes que dieron lugar, entre otras, a las urbanizaciones conocidas como La Bombarda (actuación aislada 150, aprobada en septiembre de 1969 y con capacidad para 1.222 viviendas) y Monsalud (plan parcial de octubre de 1968, con unas 2.200 viviendas).

Al oeste de la ronda de la Hispanidad se había iniciado en 1918 la parcelación particular, también ajena al planeamiento municipal, del barrio de Oliver o «del cura», ocupada por los sectores sociales más modestos de la ciudad y consolidada en los años cincuenta gracias a la construcción de los grupos sindicales Arzobispo Doménech y General Urrutia. A comienzos de este mismo decenio se le sumó la urbanización, también clandestina, de los montes de «La Peinadora» y Herrero, en Valdefierro, donde construyeron apresuradas casitas de adobe familias recién inmigradas de pueblos aragoneses y del sur de España.

Entre 1968 y 1986 se aprobaron varias actuaciones aisladas sobre suelo de reserva urbana en zona extensiva situado en la margen sur de la carretera de Logroño, con viviendas unifamiliares destinadas a grupos sociales más acomodados; fue el caso de la urbanización Maitena (actuación 80, aprobada en mayo de 1971 y con 28 viviendas sobre parcelas de 2.058 a 8.154 m^2) y Torre Barajas 1 y 2 (actuación 263', con aprobaciones de 1971 y 1973, y un total de 73 viviendas, sobre parcelas de 1.000 a 2.342 m^2). Al norte de la misma carretera, el Grupo Militar Conjunto Hispano-Americano promovió al final de los cincuenta la urbanización de las Torres de San Lamberto (los «chalets de los americanos»), y en la concavidad que formaba hacia el sur se situó la actuación aislada 7, aprobada en abril de 1971, con 95 parcelas ocupadas por dos bloques alineados con la carretera de Logroño y cinco manzanas de viviendas unifamiliares.

En los años anteriores a la revisión del plan general de 1986 se aprobó y desarrolló en la parte occidental de la ciudad el parcial del subpolígono Puerta Sancho, en La Al-

mozara (1974), con capacidad para 2.210 viviendas en manzanas de ordenación abierta. Este sector duplicaba el denso barrio formado en los años cincuenta y sesenta en el entorno de la Industria Química, sobre las alineaciones establecidas por el planeamiento general y por medio de las ordenaciones de manzana reguladas por las ordenanzas de edificación de 1939.

Más al oeste, en el borde con vía de la Hispanidad se aprobó en febrero de 1994 el plan especial del área U40/1, que incluyó el parque de la Suesetania y varios bloques residenciales, con un total de 438 viviendas.

Se verificó también un notable desarrollo en los barrios de Oliver y Miralbueno, en cuyos bordes norte y oeste se situaron los sectores SUP56/1, SUP56/2 y SUP56/3 del suelo urbanizable programado de 1986, con planes parciales aprobados, respectivamente, en febrero de 1995 (modificado en septiembre de 2002), enero de 1993 y marzo de 1993, capacidades para 746, 1.000 y 2.944 viviendas, y una superficie continua conjunta de 93'82 hectáreas (densidad media de 32 viv/ha en 56/1 y 53/2, y de 75 viv/ha en 56/3). Conforme a su mayor densidad, en estos planes predominaron las manzanas rectangulares de vivienda colectiva, con viario ortogonal de titularidad pública sujeto a una jerarquía propia expresada en la aparición de plazas y, sobre todo, bulevares, que sin embargo estaban desconectados del entorno y carecían de una función urbanística precisa.

Entre la ronda de la Hispanidad y el barrio de Valdefierro se aprobó en julio de 1990 el plan parcial del sector SUP57-58/1 (La Floresta), otra urbanización cerrada con 438 viviendas (32 viv/ha) que forman manzanas de cuatro plantas (B+3) volcadas hacia espacios ajardinados interiores de propiedad privada.

Por otro lado, entre 1986 y 2001 se aprobaron siete planes especiales en la zona Oliver-Miralbueno, con capacidad para 772 viviendas, entre ellos los referidos a las antiguas instalaciones de Imag (U56/14) y de Cáncer y Cebrián (U56/15).

En Valdefierro se aprobaron otros seis planes parciales, con un total de 1.026 viviendas; entre ellos pueden destacarse los de la urbanización privada Torre Pajaritos (U57/1), con 177 viviendas, y la antigua factoría de Hispano Carrocera (U5711), con 660.

En una posición más central, el plan especial del área U45/1 ordenó en el entorno de la Aljafería suelo donde podían construirse 559 viviendas, en torno a la gran plaza pública semicircular de Emilio Alfaro, cuyo ajardinamiento prolonga el del parque de la Aljafería.

XI.1.3. Desarrollo hacia el norte

Con el precedente medieval del Arrabal, el crecimiento de la ciudad hacia el norte comenzó a finales del siglo XIX, como consecuencia del desarrollo industrial del entorno de la estación del Norte (1864) y la carretera de Cataluña.

En épocas más recientes, la primera actuación de planeamiento destacable en esta parte de la ciudad, si se exceptúan los grupos Teniente Coronel Polanco y Ortíz de Zárate, construidos por la Obra Sindical del Hogar en 1957 y 1960, fue el plan parcial del polígono Ebro Viejo, aprobado el 24 de abril de 1961 y con capacidad para 1.650 viviendas que construyó también la OSH.

Fue mucho más importante el desarrollo del ACTUR «Puente de Santiago», iniciado por el decreto 734/1971, de 3 de abril, que determinó la aplicación del decreto-ley de actuaciones urbanísticas urgentes de 27 de junio de 1970 a Sevilla, Cádiz y Zaragoza. A continuación, se modificó el plan general de 1968, que incorporó en un anejo un avance de planeamiento parcial, y se tramitaron cuatro planes parciales para las áreas 9, 11, 12 y 13 (polígono Rey Fernando, aprobado por orden del Ministerio de la Vivienda de 8 de febrero de 1974), áreas 7 y 8 (orden de 6 de marzo de 1976), áreas 10 y 14 (polígono Zalfonada, 12 de abril de 1977), y áreas 15, 16, 17, 18 y 19 (15 de junio de 1977); entre los cuatro, permitían construir 23.738 viviendas.

Posteriormente, el desarrollo urbanístico de esta parte de la ciudad se completó con la renovación de áreas industriales en desuso y se extendió mediante el campus universitario Río Ebro.

Ya vigente el plan general de 1986, en septiembre de 1992 se aprobó el plan parcial del sector SUP51/1, con 1.995 viviendas y densidad de 75 viv/ha. Su sencilla y eficaz estructura se basó en el ancho paseo arbolado de Longares, que recorre el área de noroeste a sudeste, y manzanas rectangulares laterales con edificación residencial de siete plantas (B+6) que bordea tres de los lados. Como en los planes de Miralbueno, tan rotunda solución tropieza con una falta de continuidad en las urbanizaciones del entorno, configurado al final como un mosaico de actuaciones pequeñas y medias ordenadas sin una estructura común.

En marzo de 1999 se aprobó también el plan parcial de La Azucarera, con 1.117 viviendas y densidad de 75 viv/ha (sector SUP50-53/1, añadido al suelo urbanizable programado por modificación de plan general aprobada el 18 de agosto de 1993).

Antes, la Diputación General de Aragón había desarrollado en las áreas 2, 3, 5 y 6 del ACTUR, en la carretera de Huesca, la urbanización llamada al principio Puerta de los Pirineos y más tarde Parque Goya; su plan parcial, aprobado definitivamente en mayo de 1995, posibilitó la edificación de 3.728 viviendas (67'44 viv/ha) en las que se aplicaron técnicas de aprovechamiento pasivo de la energía solar.

Además, en el entorno de la avenida de Cataluña y Marqués de La Cadena se aprobaron entre 1986 y 2001 nueve planes especiales. Cuatro de ellos se situaban en el área de referencia 50 e incluían 1.625 nuevas viviendas (U50/2, U50/3, U50/4 y E50); en la inmediata área 51, se aprobaron otros cinco, con 836 viviendas (U51/1, U51/2, U51/4, E51 y avenida de Cataluña, 80).

Para terminar, puede incluirse en este apartado el potente desarrollo del entonces barrio rural de Santa Isabel, consiguiente a la aprobación de tres planes parciales sobre sectores añadidos al suelo urbanizable programado en modificaciones del plan general de 14 de marzo de 1991 y 18 de abril de 1995: el SUP71/1, con plan parcial aprobado en enero de 1996 y 460 viviendas (60 viv/ha); el SUP71/2, con plan parcial de

mayo de 1992 y 423 viviendas (60 vivi/ha), y el SUP71/3, con plan parcial de octubre de 1999 y 1.083 viviendas (60 viv/ha). A ellos se sumaron nueve planes especiales correspondientes a diez áreas de intervención en suelo urbano no consolidado, que incluían 974 nuevas viviendas. Todo junto, suponía suelo de nueva urbanización con capacidad para 2.940 viviendas, que hicieron de este barrio (distrito urbano en 2024) una de las zonas de más intensa urbanización entre 1986 y 2001.

XI.1.4. Desarrollo hacia el este

El polígono de Miraflores, al sudeste de la ciudad, comenzó su desarrollo urbanístico en los últimos decenios del siglo XIX, cuando la implantación de industrias en el entorno del Canal Imperial, la estación de Cappa o Utrillas (1865) y la carretera de Castellón se acompañó con un archipiélago parcelaciones particulares destinadas a casitas obreras autoconstruidas (barriadas de Utrillas, Cuber, Salvador, Comín, Monforte, Colón, etc.) Desde entonces, el barrio obrero llamado oficialmente de San José desde la guerra civil se fue macizando y consolidando, hasta llegar a ser el segundo más poblado y extenso de la ciudad después de Delicias. En 1961 se cubrió la trinchera por la que discurría el ferrocarril «de los directos» (actual avenida del Tenor Fleta), posibilitando la fusión de las partes norte («baja») y sur («alta») del barrio, hasta entonces muy mal comunicadas y de características muy diferentes.

En desarrollo del plan general de 1968 se aprobó en 1972, en el límite entre este barrio y el centro urbano, el plan parcial de la urbanización Parque Miraflores, con una interesante ordenación que bordeaba un parque público con bloques de matriz hexagonal, de acuerdo con la tipología entonces en boga de Toulouse-le-Mirail que también se utilizó en el Picarral y en Parque Hispanidad II.

La calle de Miguel Servet, tramo urbano de la carretera de Castellón, separa los barrios de San José y Las Fuentes, otro gran barrio obrero que, a diferencia los demás, no surgió de parcelaciones particulares o clandestinas ni se ocupó originalmente con casas familiares autoconstruidas. Con los precedentes de las parcelaciones Hogar Obrero y Rusiñol (1922), y de grupos de vivienda barata promovidos por empresarios (semimanzana de GIESA en Miguel Servet, Viviendas Tranvía o Escoriaza, Santa Rosa) o la OSH (Casta Álvarez, José Antonio Girón I y II), se formó por la construcción sistemática y muy rápida (1958-70) de densas manzanas cerradas de vivienda subvencionada sobre la trama calles ortogonales y manzanas rectangulares dibujada en el plan general de alineaciones aprobado en 1945, reproducida por los planes generales de 1959 y 1968.

Al sur de San José y del Canal Imperial se desarrolló, al principio espontáneamente, el barrio de Torrero-La Paz, también con viviendas obreras y con los hitos del puente y la avenida de América, la Prisión Provincial (1928), el cementerio municipal (1834) y el parque de La Paz (1988), plantado sobre unas antiguas graveras ocupadas por un poblado chabolista. También se situó en esta zona, junto a la calle de Lasierra Purroy, el campo de fútbol donde jugó el Zaragoza hasta la inauguración de la Romareda en septiembre de 1957; en su lugar, se construyó el grupo Nuestra Señora, con 1.200 viviendas.

Desde 1986 a 2001, el borde oriental de la ciudad se desarrolló mucho menos que las tres partes de la ciudad vistas hasta ahora. Entre otras causas, la memoria de la revisión señaló barreras como el río y el ferrocarril, la topografía en ladera entre el monte de Torrero y las terrazas del Ebro, y la falta de vías de circunvalación y de un plan de ensanche que hubiera impuesto coherencia general a los múltiples e inconexos enclaves industriales, barriadas obreras, intersticios agrícolas y dotaciones que se desperdigaron por el territorio. El borde urbano resultante estaba peor comunicado que el resto, su dinámica urbana era menor y sus necesidades de recualificación mayores. Consecuentemente, dentro de los fines que la ley atribuye al suelo urbanizable delimitado para orientar de forma racional el desarrollo urbano, la revisión del plan general de 2001 situó tres de los cinco sectores que delimitó en un arco que bordea el tramo oriental de la ronda de la Hispanidad desde la prolongación de Tenor Fleta hasta el encuentro del Canal Imperial con la Z40.

XI.2. EL SUELO URBANIZABLE EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

XI.2.1. Reservas de suelo urbanizable delimitado y no delimitado

Como quedó dicho en el capítulo V de esta memoria, donde se expusieron los criterios de clasificación de suelo desarrollados por la revisión del plan general, se clasifican como suelo urbanizable aquellos terrenos rurales, nunca antes urbanizados, que se entienden adecuados para el futuro desarrollo urbano, de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que inspiró la revisión del plan general de 2001 y mantiene el texto refundido de 2024.

Dentro del suelo urbanizable, la revisión de 2001 diferenció las categorías legales del suelo urbanizable delimitado y el no delimitado. La primera correspondía al que se consideró ciertamente necesario para configurar un modelo urbano adecuado a las necesidades de Zaragoza en ese momento.

El suelo urbanizable no delimitado era aquel cuya urbanización se posibilitó, pero cuyo desarrollo no se creyó propiamente necesario para la realización del modelo urbanístico del plan general, aunque resultara compatible con él y, en caso de verificarse determinadas coyunturas y bajo ciertas condiciones, pudiera ser conveniente urbanizar. Era, así, todo aquel suelo al que, de acuerdo con los principios que inspiraban y siguen inspirando la legislación urbanística, podía atribuírsele una condición residual: no debía clasificarse como urbano ni como no urbanizable, y tampoco era necesario que se transformara en urbano durante la vigencia de la revisión.

A diferencia del suelo urbanizable delimitado, que se prevé urbanizar en toda su extensión, el no delimitado no tiene por qué ser urbanizado en su conjunto; antes bien, el legislador pretende promover una «competencia» entre diferentes suelos en el marco de una oferta abundante concebida a largo plazo; de ahí que no se establezca la inclusión de estos suelos en el cálculo del aprovechamiento medio.

En 2001 se advirtió que esto no significaba, en sentido estricto, que no fuera a ser necesario o conveniente delimitar sectores de suelo urbanizable no delimitado y que, efectivamente, se desarrollaran, sino que dichos sectores podrían ser unos u otros, al-

ternativamente, mientras que el suelo delimitado estaba integrado por aquellos sectores que no tenían esa condición alternativa, ya que todos ellos se incluían en el modelo urbano previsto.

De la propia definición legal del urbanizable no delimitado y de la concepción general de la legislación urbanística se infería que convendría que el plan general delimitara el suelo urbanizable con criterio restrictivo, dejando sin delimitar la mayor superficie para favorecer que la competencia entre unos suelos y otros propiciara que las condiciones específicas que acompañaran la delimitación fueran lo más ventajosas posible para el interés público.

En consecuencia, el suelo urbanizable delimitado se redujo en 2001 a cinco sectores, todos ellos residenciales, con funciones de sutura y finalización de la trama urbana (vacíos entre el suelo urbano y nuevos viales de sistema general, por ejemplo), fácil conexión a los servicios del suelo urbano y una capacidad de viviendas limitada, puesto que, ciertamente, el estado de estancamiento demográfico de la ciudad y la amplia capacidad de los suelos urbanos consolidados y no consolidados, o de los suelos urbanizables de 1986 que aún no se habían edificado, hacían innecesaria una previsión más extensa urbanización ex novo a plazo cierto.

En los sectores de suelo urbanizable delimitado, el plan general define la ordenación global completa y determina su desarrollo directo mediante planes parciales en un plazo más o menos próximo. En el suelo urbanizable no delimitado, el plan general no delimita sectores ni una ordenación global completa, ni admite un derecho a urbanizar inmediato; antes, los interesados deberán hacer una consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanística con el contenido previsto por la ley de urbanismo, a la que el Ayuntamiento podrá responder desestimando o estimando el desarrollo propuesto y, en este último caso, concretando todas sus condiciones.

La revisión calculó el aprovechamiento medio conjunto de todo el suelo urbanizable delimitado (0'347 m^2t_h/m^2), considerando que la ley de urbanismo fija el aprovechamiento subjetivo en el 90% de este índice global y no en el de cada sector. No obstante, a cada uno se le adscribió una superficie proporcionalmente distinta de sistemas generales, con el propósito de que todos tuvieran un aprovechamiento medio semejante y, en caso de no desarrollarse alguno, no se verificaran desequilibrios entre los derechos de unos y otros propietarios.

La moderación con que el plan general categorizó el suelo urbanizable se justificó con una estimación de las necesidades de vivienda a corto y medio plazo. Según el censo de 1991, Zaragoza tenía 594.394 habitantes y 241.750 viviendas (excluyendo secundarias, 228.623), sin que se hubiera gestionado todavía ninguno de los planes parciales residenciales previstos por el plan general de 1986. Según el padrón actualizado de la ciudad, en mayo del 2000 el número de viviendas era de 283.607 (excluyendo ruinas, secundarias, otros usos, colectivo y posibles bajas, 263.131), para 608.180 habitantes.

En el avance para la revisión del plan de 1993 se había calculado que los solares en suelo urbano consolidado, el suelo urbano no consolidado y el urbanizable de 1986 todavía podían soportar al menos 34.221 nuevas viviendas. Sumadas a las existentes en 1991 (sin secundarias), supondrían un parque de 262.844 viviendas; cifra inferior a las viviendas principales realmente existentes en el 2000, puesto que numerosos solares de la ciudad consolidada estaban ocupados por edificios con menor capacidad residencial que la posibilitada por las normas del plan en el suelo urbano consolidado, ya por consumir menor edificabilidad, ya por admitir la sustitución por edificios colectivos de apartamentos de viviendas de una o dos plantas (Delicias, Valdefierro, Torrero, Oliver…).

El plan general de 2001 dio al suelo urbano no consolidado capacidad para 17.088 viviendas, más 18.500 en suelos con planeamiento anterior recogido por la revisión: un total, pues, de 35.588 viviendas, que con las modificaciones posteriores del plan general y los ajustes de superficies en los planes de desarrollo aprobados hasta 2024 se han convertido en 46.141. Con una media de 3'16 habitantes por vivienda (cifra correspondiente al censo de 1991), esto supondría la posibilidad de alojar 145.806 habitantes. La capacidad residencial del plan se ve aún considerablemente incrementada si se tiene en cuenta la construcción de solares y la sustitución de edificios en el suelo urbano consolidado, y aun la ocupación de un parque no insignificante de viviendas existentes que según el padrón están vacías o infrautilizadas. Aun habría que considerar, para una valoración completa, la creciente oferta de suelos residenciales en los municipios próximos a Zaragoza, cada vez más tendentes a transformarse en apéndices residenciales de la ciudad gracias a la mejora de las infraestructuras arteriales de comunicación.

Para comprender mejor el significado de estas cifras, hay que tener presente que Zaragoza tenía 571.855 habitantes en 1981, 594.394 en 1991 y 608.180 en 2000, mientras que el plan general de 1986 ya previó una capacidad residencial para dar cabida, en 1992, a 784.483 personas. (Téngase aquí en cuenta que, tras un rápido crecimiento de la población en los primeros años del siglo XXI, el 1 de enero de 2023 Zaragoza aún contaba con 694.109 habitantes según el padrón municipal o 682.513 según el INE.)

Entre 1991 y 2000, el número de viviendas creció en 41.857 unidades, casi todas principales, para sólo 13.786 nuevos habitantes: más de 3 nuevas viviendas por habitante. Contando desde 1981, el parque residencial se había incrementado en 80.203 unidades (39'43%) y el número de habitantes en 36.325 (6'35%): si existía en el año 2001 una vivienda (excluidas secundarias, ruinosas, otros usos y comunitarias) por cada 2'31 habitantes, el plan revisado contemplaba la posibilidad de llegar a una vivienda por cada 1'75-2'00 habitantes (considerando una progresión lineal en el incremento de población en el término municipal similar a la de los últimos 20 años), contando solamente el urbanizable delimitado previsto.

Si se considerara el no delimitado y sujeto a convenio, se estimó que la capacidad total del plan general de 2001 permitiría llegar a índices de una vivienda por cada 1'50-1'75 habitantes, cifras ya, evidentemente, fuera de toda expectativa, que se explicaban porque, no siendo estos suelos delimitados, no se destinaban a soportar efectivamente esas viviendas, sino que constituían una reserva capaz de resolver contin-

gencias o, en un momento dado, favorecer operaciones que se demostraran ventajosas por razones en principio imprevistas.

Se indicaba también que, como en Zaragoza residía en viviendas de su propiedad algo más del 80% de los habitantes, era fácil comprender que un número de nuevas viviendas excesivo produciría el efecto de la desocupación de los barrios interiores. Según datos del censo de 1991, estaban desocupadas el 14'40% de las viviendas de Zaragoza (34.810 de 241.750), porcentaje superado dentro del núcleo urbano central en los distritos Casco histórico (26'15%: 5.470 de 20.915), Centro (16'10%: 4.322 de 26.847), Oliver-Valdefierro-Miralbueno (15'81%: 1.345 de 8.509) y Torrero-La Paz (15'09%: 2.076 de 13.759). En mayo del 2000, constaba un porcentaje medio de viviendas vacías en toda la ciudad del 15'4% (43.841 de 283.607), superado en Casco histórico (25'1%: 6.080 de 24.237), Centro (17'20%: 5.343 de 31.067), Universidad (16'70%: 4.679 de 28.015) y Delicias (16'00%: 8.045 de 50.265).

Está demostrado que, a partir de determinados porcentajes de viviendas desocupadas, infrautilizadas o utilizadas en modalidades marginales que las hacen opacas a la estadística municipal, se producen situaciones de vulnerabilidad y marginalidad urbana que redundan en perjuicio de los residentes que permanezcan, al tiempo que minoran extremadamente la capacidad municipal y social de reacción para cambiar el sentido del deterioro. En numerosas ciudades americanas se han invertido grandes sumas de dinero público para la renovación de sus barrios centrales, incluso con criterios de intervención muy favorables a los intereses de los agentes privados, sin resultados favorables apreciables.

En consecuencia, en 2001 se planteó como una necesidad para mantener la «sostenibilidad» de la ciudad vincular directamente las nuevas intervenciones de desarrollo urbano con la mejora de los barrios consolidados existentes, con especial atención a aquellos que tenían un menor atractivo «natural» y que requerían más decididas actuaciones de mejora.

Se añadía que, vistas las cifras someramente expuestas, era comprensible delimitar suelo urbanizable para un número de viviendas en sí mismo poco considerable (4.235 viviendas en 79'97 hectáreas, en las áreas 38, 55 y 57), calificándose el resto del urbanizable como no delimitado y dejando abierta la posibilidad de evaluar las necesidades que fueran produciéndose en el futuro.

De esta manera, se calificaron como suelo urbanizable no delimitado 2.790 hectáreas, de las que 1.449'46 se incluían en áreas de uso residencial y 1.340'54 en áreas productivas.

Considerando todo el suelo urbano y el urbanizable, la revisión todavía calificó como suelo no urbanizable 95.601'30 ha, el 90'38% del término municipal que tenía Zaragoza antes de la segregación de Villamayor (2006).

Aun puede añadirse que el sobredimensionamiento del suelo urbanizable no delimitado en relación con las necesidades de la ciudad en el momento de aprobarse la revisión y los mecanismos previstos para su futuro desarrollo, en plazo indefinido, posibilitaban una larga vigencia del plan general, concebido como un instrumento dinámico que podía mantener su utilidad durante un plazo sensiblemente más prolongado que los planes formulados conforme a leyes urbanísticas anteriores y provistos de programas de actuación.

XI.2.2. Delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable

Para regular los mecanismos de transformación del suelo urbanizable, la revisión del plan general de 2001 partió del principio de que primero habría de desarrollarse el delimitado y sólo cuando éste estuviera completo, el no delimitado (salvo que se tratara de nuevos sectores de uso industrial, en cuyo caso no se consideró necesario esperar al completo desarrollo del suelo delimitado, íntegramente residencial). De este modo, cuando todos los sectores de suelo urbanizable delimitado tuvieran aprobados definitivamente sus planes parciales, los particulares interesados podrán presentar a trámite directamente los planes parciales.

A falta de desarrollo total del suelo urbanizable delimitado, se determinó que la delimitación de un nuevo sector no previsto por el plan general requeriría la previa constatación de que realmente había un interés público que la justificaba, sin que pudieran derivarse de ella más efectos negativos que positivos, ya fuera por saturación del suelo edificable, por sobrecarga de los cupos de viviendas protegidas en detrimento de los suelos consolidados, por requerir la ejecución de sistemas generales o dotaciones locales inasumibles por las administraciones competentes, o simplemente por desalentar de la urbanización de los suelos delimitados, que el plan general no considera sólo posible, sino también necesaria.

Por este motivo, se determinó que, antes del completo desarrollo del suelo urbanizable delimitado, los particulares interesados en urbanizar un nuevo sector en suelo no delimitado deberían efectuar una consulta previa a la tramitación del plan parcial, de modo que el Ayuntamiento pudiera expresar la conformidad con la propuesta de delimitar el nuevo suelo, o bien su inconveniencia para el interés público. En el primer caso, la revisión previó la suscripción de un convenio de planeamiento que contuviera las condiciones particulares de desarrollo, garantizando que, a pesar de no haberse agotado todavía el suelo urbanizable delimitado, resultaba viable su ampliación. En el convenio se plasmarían las precisas condiciones que hicieran ventajosa la delimitación del sector para el interés público aun antes de haber concluido el desarrollo de los suelos urbanizables. Es importante tener en cuenta que la resolución de la consulta sólo vincularía en rigor al Ayuntamiento, y durante un año, mientras que un convenio, además de someterse a información pública, es inscribible en el Registro de la Propiedad, vincula a los propietarios que lo suscriben y a los futuros adquirentes de sus propiedades, y tiene cuatro años de vigencia.

De acuerdo con la regulación de la consulta urbanística para la delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable contenida en los artículos 26 y 100-102 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, el artículo 7.3.2,2 del texto refundido de 2024 corrige ligeramente la redacción de 2001 y determina que, si en un trámite de consulta preceptiva el Ayuntamiento entiende procedente el nuevo desarrollo urbanístico, expresará en su respuesta las condiciones concretas que motivan la

conveniencia de la actuación y declarará su viabilidad con determinación de los equipamientos que hayan de ejecutarse con cargo al sector, de los sistemas de gestión procedentes y de las condiciones a que deba sujetarse el plan parcial, con objeto de garantizar el desarrollo urbano racional. Si la naturaleza de estas determinaciones lo exige, podrá requerirse la suscripción de un convenio urbanístico acorde con lo dispuesto en los artículos 100 a 102 del texto refundido de la ley de urbanismo.

En 2024, surge una nueva e importante cuestión relacionada con el desarrollo de los suelos urbanizables residenciales delimitados por el plan general y la exención del trámite de consulta cuando los cinco planes parciales estén aprobados. Actualmente, tienen aprobación definitiva cuatro de ellos, a falta del correspondiente al sector SUZ(D)38.2. Pero ninguno se ha ejecutado e incluso algunos, como el SUZ(D)55/1 y el SUZ(D)57/1 están manifiestamente obsoletos y hoy exigirían reordenaciones de entidad sustancial; en todos, por otra parte, ha caducado el plan de etapas, incumplido muy ampliamiente y necesitado de nueva redacción. En estas condiciones, estará justificado desestimar la aprobación sin consulta previa de un plan parcial que conllevara una nueva delimitación, aun cuando se aprobara el del sector SUZ(D)38.2.

También se determinó en 2001 que, en las áreas residenciales, las condiciones concretas capaces de motivar el desarrollo urbano adelantado consistirán en una previsión mínima suficientemente elevada de cesión de suelos con destino al patrimonio municipal de suelo, que podrán situarse dentro del propio sector o en un barrio de la ciudad consolidada que se determine en un convenio previo. En el caso de que esta cesión se destine íntegramente a la construcción de viviendas sujetas a protección pública, el convenio podrá establecer la sustitución total o parcial de la cesión de suelos pertenecientes al sector por suelos con calificación residencial situados en áreas del suelo urbano consolidado en las que se considere prioritaria la promoción de políticas públicas de vivienda. En este caso, podrá sustituirse parte del deber de cesión de suelo por una carga equivalente de ejecución de obra nueva o rehabilitación de los edificios de viviendas situados sobre dichas parcelas. Será conveniente que el convenio incluya las condiciones de que el proyecto se encargue o, al menos, sea supervisado, por el Ayuntamiento y que las obras sean dirigidas, codirigidas o supervisadas por un técnico designado por el Ayuntamiento, para evitar que el procedimiento aliente la construcción de baja calidad. De acuerdo con las recomendaciones que pudieran establecer los servicios sociales municipales, los convenios también podrán determinar que en estas obras se emplee mano de obra del barrio en que se sitúe, bien por subcontratación de cooperativas de autoempleo, colaboración con escuelas taller, contratación de trabajadores a través del INAEM o mediante fórmulas similares, ello con el fin de que la ejecución de esas actuaciones en barrios vulnerables produzca el efecto añadido del apuntalamiento de incipientes tejidos económicos, algo demostrado tan importante o más en las operaciones de recuperación de este tipo de áreas que la misma mejora de sus condiciones materiales.

Si así lo contempla el convenio de planeamiento, la parte de la cesión de suelo convenida que supere el necesario para albergar el 10% del aprovechamiento medio podrá sustituirse por suelos destinados a la formación de espacios libres o equipamientos públicos en el suelo urbano consolidado, o por su equivalente en metálico con fines análogos. Con respecto a la parte de la cesión de suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, que deberá dedicarse necesariamente a viviendas protegidas, el propio convenio de planeamiento previo al plan parcial, como quedó dicho, o un futuro convenio de gestión podrán sustituir la cesión en el sector desarrollado por otra equivalente en barrios consolidados, posibilidad común (en este caso siempre mediante convenio de gestión) con el suelo urbanizable delimitado.

En 2001 se trató, en definitiva, de aunar el desarrollo de nuevos suelos urbanizables con una actuación activa sobre los barrios urbanos consolidados que compense la mala situación de partida de éstos y aproveche en beneficio suyo parte de las plusvalías generadas en las extensiones periféricas. El Ayuntamiento no puede olvidar las necesidades de barrios en los que reside casi la mitad de la población urbana, correspondientes a las primeras periferias obreras (Delicias, San José, Las Fuentes, Torrero-La Paz, Arrabal, Valdefierro, Oliver…), y también a zonas significativas de la ciudad histórica (especialmente, el barrio de San Pablo y el entorno de las calles de Zamoray y Pignatelli, que amenazan con incipientes síntomas de declive y, en algunos casos, de vulnerabilidad.

Desde este punto de vista, la revisión del plan general pretendió habilitar los instrumentos que permitan que, efectivamente, el desarrollo en extensión de la ciudad reduzca la congestión en estas zonas centrales y propicie actuaciones de dotación y esponjamiento, transformando la preocupante y creciente bolsa de viviendas desocupadas en suelos vacantes que permitan mayores espacios libres, dotaciones e incluso realojos asociados a operaciones de sustitución de edificios de vivienda deficientes por otros de mejor calidad.

Y se trata también de que la sociedad municipal Zaragoza Vivienda y otros órganos vinculados a la administración pública se hagan con suelo donde sea posible la promoción de viviendas adecuadas a las necesidades sociales ahí donde éstas son más perentorias y donde es menos probable la actuación directa de la promoción privada con los contenidos urbanísticos y sociales exigidos (téngase en cuenta que factores como la pequeña escala de las promociones, su situación en barrios en mayor o menor declive o las necesidades de realojo desalientan a la iniciativa particular).

La revisión partió de la idea de que el Ayuntamiento no puede limitarse a aprobar un plan que imponga unas limitaciones a la edificación, sino que ha de asumir como responsabilidad necesaria, ineludible para garantizar los adecuados efectos sociales del planeamiento, la dirección y la tutela constante de su ejecución, fundamentalmente en relación con su política de vivienda. Por este motivo, se limitan las posibilidades de reducción a metálico de las cesiones de aprovechamiento residencial en el suelo urbanizable, sólo admitidas en lo que exceda del 10% del aprovechamiento medio por efecto de convenios en el suelo urbanizable no delimitado. El principio legal de la caja municipal única exige este tipo de previsiones para garantizar que esas cesiones se dedican, según establece la propia legislación urbanística, a engrosar el patrimonio municipal del suelo y favorecer la intervención pública en el mercado de la vivienda. En todo caso, las posibles inconveniencias de la cesión con esos fines en determina-

dos sectores podrán corregirse trasladándola a la ciudad consolidada, de acuerdo con el mecanismo que se ha expuesto.

Podría objetarse a estas medidas que mitigan la mezcla social en los nuevos sectores, al permitir que no se sitúen en ellos nuevas promociones públicas de vivienda protegida, pero cabe argumentar que, aparte de asociar la práctica habitual de la sustitución económica con un mecanismo más adecuado a las necesidades sociales generales, contribuyen a enriquecer los barrios en declive, promoviendo la mezcla social ahí donde esta exigencia es más acuciante: no en las zonas de nivel medio superior al que correspondería a los usuarios y adquirentes de viviendas protegidas, sino ahí donde ese nivel es inferior. En efecto, en 2001 ya se advertía de que la concentración de ese tipo de viviendas en la periferia, amén de innecesaria urbanísticamente (porque ahí no hay déficit de actuaciones privadas), produce la salida de los barrios centrales de jóvenes en edad activa y familias con una cierta capacidad de ingresos, contribuyendo al envejecimiento de la población y a la disminución de su nivel sociocultural. Se intentaba, en definitiva, que en un contexto de insuficiencia de medios, las actuaciones de la administración tendieran a situarse donde en cada momento fueran más necesarias, y no sólo donde se produjeran nuevos desarrollos urbanos. Después de 2001, los desarrollos urbanísticos de Valdespartera, Arcosur, Miralbueno o Parque Venecia demostrarían lo oportuno de estos planteamientos.

También es importante que la aprobación de nuevos desarrollos se base en estudios demográficos y de mercado que no sólo demuestren la viabilidad financiara de las inversiones privadas, sino también el interés público de la nueva urbanización y que los equipamientos que requiere sean factibles económicamente para las administraciones obligadas a construirlos y no tengan el efecto indirecto de la reducción de presupuestos para la construcción y el mantenimiento de dotaciones en la ciudad preexistente, lo que puede ocurrir si las nuevas viviendas no se dirigen a nueva población, sino a habitantes procedentes de ésta.

En otro orden de cosas, se plantea el problema de la magnitud y características físicas de los sectores delimitados. La revisión del plan general calificó áreas de suelo urbanizable no delimitado que a veces eran de gran tamaño, pero que no tenían por qué desarrollarse en un solo sector, especialmente en el caso de que el suelo delimitado no se hubiera agotado y, en consecuencia, las necesidades de nuevo suelo edificable en la ciudad no fueran acuciantes.

Por una parte, se fijaron condiciones de tamaño mínimo de los sectores y unas reglas generales para fijar sus contornos. Por otra, se habilitó un procedimiento que, previamente a la tramitación del plan parcial, permitiría comprobar la adecuación de la subdivisión propuesta y garantizar que el plan parcial posterior fuera viable. Sin embargo, en los siete años posteriores a la aprobación de la revisión, de enorme tensión especulativa, casi todos los planes parciales tramitados abarcaron áreas completas de suelo urbanizable no delimitado, con capacidades residenciales desproporcionadas, no sólo en su conjunto, sino también en algunos de los nuevos sectores, aun sin tener en cuenta a los demás.

En relación con las esperadas subdivisiones de áreas de suelo urbanizable no delimitado, puede indicarse que, cuando se aprobó definitivamente la revisión del plan general de Zaragoza, el Gobierno de Aragón todavía no había aprobado el reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística 5/1999, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, y el Ayuntamiento aún esperaba que un futuro reglamento podría subsanar la ausencia legal de un instrumento previo al plan parcial mediante el que se delimitaran los nuevos sectores, a la manera de los antiguos programas de actuación urbanística o los proyectos de sectorización madrileños. A falta de este instrumento, el artículo 7.3.2,4 de las normas determinó que, «cuando se prevea la división de un área de suelo urbanizable no delimitado en uno o más sectores, previamente a la aprobación del plan parcial habrá de aprobarse un documento de análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área, que acredite la racionalidad urbanística de la solución planteada y, en particular, que los sectores propuestos se relacionan correctamente con la ciudad consolidada; que su desarrollo responde a un orden adecuado; que la escala de los sectores es la apropiada para posibilitar la autonomía técnica, urbanística y económica de las actuaciones consecuentes, y que la dimensión de las dotaciones de equipamientos y espacios libres públicos que resultaría de aplicar a su superficie los módulos de reserva correspondientes resulta suficiente, tanto a efectos de garantizar la autonomía de la urbanización resultante, como de posibilitar su mejor relación con las dotaciones existentes en el entorno». Pero, aprobado el esperado reglamento de planeamiento, resultó que, no sólo no definía un mecanismo específico para la delimitación de nuevos sectores, sino tampoco un procedimiento para la aprobación de avances o documentos de análisis y esquema global de la ordenación en planes de desarrollo. En consecuencia, en el texto refundido de 2024 se concreta para la figura prevista en 2001 un procedimiento acorde con el estado actual de la legislación, exigiéndose que el documento de análisis y esquema global de la ordenación referido a toda el área se incluya en el primer plan parcial que se tramite en ella.

XI.3. EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN LA REVISIÓN DE 2001

La revisión del plan general de 2001 delimitó los cinco sectores de suelo urbanizable residencial que consideró necesarios para completar el estado actual de la ciudad: SUZ(D)38/1, SUZ(D)38/2, SUZ(D)38/3, SUZ(D)55/1 y SUZ(D)57/1.

Los tres primeros corresponden a la «orla Este», extensión de suelo urbanizable cuyo desarrollo se asoció en 2001 a la puesta en servicio de la ronda de la Hispanidad y del cuarto cinturón. En 2024 están terminadas estas dos importantes infraestructuras y, además, la ampliación del cubrimiento del túnel ferroviario de Tenor Fleta hasta la ronda de la Hispanidad y, sobre ella, una conexión elemental y provisional de dicha avenida con este cinturón. Es así viable rematar el tejido urbano de los barrios de La Paz, Montemolín, San José y Las Fuentes, e iniciar un nuevo desarrollo en la prolongación del eje Goya-Tenor Fleta, en torno a la conexión prevista entre la ronda y el cuarto cinturón, que será una «puerta» de acceso a la ciudad.

Con la ronda de la Hispanidad y la urbanización de los sectores delimitados en 2001 en el polígono 38 quedaría equilibrado el desarrollo de la ciudad hacia el este, contrarrestando en parte la fuerte tendencia a desarrollos en el borde opuesto («orla Oeste»: Montecanal, Rosales del Canal, Valdespartera, Arcosur, área SUZ56), basados en las reservas de suelo urbanizable del plan general de 1986.

Se han delimitado igualmente suelos adecuados para completar el tejido urbano al oeste del barrio de Valdefierro, sobre el triángulo mixtilíneo encerrado por su límite occidental, la U57/11 del plan de 1986, la carretera de Madrid y el Canal Imperial, calificado como sector urbanizable SUZ(D)57/1.

Por último, el sector SUZ(D)55/1 completará el tejido desarrollado en la margen sur de la avenida de Cataluña, contribuyendo a consolidar el carácter urbano de esta arteria junto con varios sectores próximos de suelo urbano no consolidado.

La superficie total de suelo urbanizable delimitado por el plan general de 2001 es de 79'97 hectáreas, con capacidad para 4.235 viviendas; de éstas, un 70% (2.965) son libres y un 30% (1.270) protegidas, según el anejo VI de las normas urbanísticas («Condiciones de ordenación del suelo no urbanizable»). Por otra parte, el artículo 7.2.5,1 de las normas urbanísticas requiere que al menos un 5% de la edificabilidad real total se destine a viviendas protegidas de régimen especial, y otro 20% a viviendas protegidas de régimen común, y el 7.2.4,4 que el número de viviendas protegidas mantenga la misma relación con el total de viviendas del sector que sus respectivas edificabilidades reales. La diferencia de porcentajes (5+20% y 30%) se explica porque el mínimo del 25% de edificabilidad destinado a viviendas protegidas se refiere a la edificabilidad real total y el mínimo del 30% de viviendas de régimen especial se refiere a la edificabilidad residencial total, sin contar la superficie destinada a usos terciarios.

En otro orden de cosas, tras la aprobación de la revisión en 2001 se han modificado varias veces las reservas mínimas de vivienda protegida contenidas en las normas estatales y autonómicas, y han variado también las denominaciones y características de sus distintos tipos. Por ello, en el texto refundido de 2024 dejan de mencionarse éstos por los nombres que tenían en 2001 y se requiere que al menos un 5% de la edificabilidad real total corresponda a vivienda protegida de alquiler o del menor precio que contemple la normativa sectorial, y el 20% restante a viviendas protegidas de mayor precio. Por supuesto, si la legislación estatal o autonómica requiriera reservas mayores (como de hecho ha ocurrido con la ley 12/2023, sobre el derecho a la vivienda), deberían satisfacerse éstas y no sólo las del plan general.

La edificabilidad real en los sectores de suelo urbanizable delimitado en 2001 oscila entre 0'52 m²/m² en el SUZ(D)38/2 y 0'67 m²/m² en el SUZ(D)55/1 y el SUZ(D)57/1. Se determinan densidades de 44 a 57 viviendas por hectárea, según las características objetivas de cada sector y de su entorno, para ajustar las previsiones residenciales del plan general de modo que se pueda evaluar la adecuación de las previsiones de espacios libres, equipamientos o de capacidad de las redes viarias e infraestructurales.

La densidad media prevista por la revisión para los cinco sectores fue de 52'96 viv/ha, que los planes parciales aprobados después en cuatro de ellos (los cuatro mayores) elevaron a 53'76 viv/ha.

A pesar de que el marco legal vigente en 2001 no obligaba expresamente a los planes generales a contener esta determinación, se entendió que no sólo era posible y procedente establecerla en el marco de las competencias de ordenación detallada que corresponden al planeamiento municipal, sino que era necesaria para garantizar unas determinadas condiciones de la edificación resultante, tanto en orden a su cualidad tipológica como a la funcionalidad de la urbanización, y del equilibrio urbano resultante. Sin esta determinación sería imposible comprobar el equilibrio en el desarrollo de las diferentes áreas de la ciudad, el adecuado dimensionamiento de los sistemas generales, o la suficiencia de las secciones viarias y la superficie de espacios libres por habitante. Con igual criterio, el artículo 40 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón exige que los planes generales asignen densidades a todos los sectores de desarrollo y, por añadidura, que justifiquen en cada ámbito el equilibrio entre densidad y edificabilidad, así como su correspondencia con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y con la normativa vigente.

En el anejo VI de las normas urbanísticas de la revisión de 2001 se concretaron los suelos calificados como sistema general adscritos a los sectores de suelo urbanizable delimitado, tanto en superficie como en su localización precisa. La elección recayó sobre sistemas generales situados en los bordes de la ronda de la Hispanidad y en la avenida de Cataluña que estaban en situaciones equiparables a las de los sectores correspondientes.

Además, en el anejo VI de las normas se incluyó para cada sector urbanizable delimitado un cuadro que detalla su superficie, la asignación de superficies edificables real y ponderada para los distintos usos (vivienda libre, protegida de los distintos tipos, de usos terciarios y de equipamiento privado) y los parámetros globales de aprovechamiento, junto con una ficha en la que se señalan:

a) los usos compatibles e incompatibles;

b) la situación y características de los accesos desde la malla arterial;

c) los criterios de ordenación interna del sector, con carácter de directrices vinculantes de diseño;

d) el grupo de suelos de sistemas generales dentro del que se debe asignar la carga correspondiente, y

e) los condicionantes de los servicios urbanísticos.

XI.4. LA ORDENACIÓN DE LA «ORLA ESTE»

XI.4.1. Características generales de la «orla Este»

La llamada «orla Este» designa en el plan general revisado al conjunto de suelos situados al sudeste de la ciudad que se articulan con ella a través de la ronda de la Hispanidad (tercer cinturón). Esta vía proporciona la conexión rodada y el acceso a puntos clave de la estructura general del núcleo central de Zaragoza, así como infraestructuras básicas. Todo ello permite diseñar el desarrollo de la ciudad sobre bases más precisas que en otras localizaciones.

Los suelos que forman esta área son los comprendidos entre el pinar de Torrero, los límites edificados actuales de los barrios de La Paz, San José y Las Fuentes, el final de la calle de Miguel Servet y el cuarto cinturón (Z40). Incluye ámbitos con circunstancias muy distintas, pues los más altos cuentan con el Canal Imperial y con una topografía en ladera como rasgos exclusivos, que los diferencian de otros sectores urbanizables de Zaragoza.

La zona que se extiende desde Miraflores hasta la calle de Miguel Servet permite un desarrollo más característicamente de ensanche, apoyado en la prolongación de los dos ejes significativos que constituyen las avenidas de Cesáreo Alierta y Tenor Fleta.

El tercer cinturón, carretera Z30 o ronda de la Hispanidad, tiene en este tramo el carácter de vía urbana en torno a la que se proyectan los sectores de suelo urbanizable residencial que han de completar la estructura urbana de los bordes de los barrios de La Paz y San José.

La revisión del plan general de 2001 propuso que la futura ordenación por los planes parciales se apoyara en los siguientes puntos:

- El mantenimiento en los accesos ferroviarios de tráfico de viajeros de ancho convencional por la célula norte del túnel permitiría situar un intercambiador de transporte entre las líneas regionales o de cercanías y el transporte urbano en la ronda de la Hispanidad, prolongándose el cubrimiento de Tenor Fleta hasta 500 m después de pasada la ronda.
- Establecimiento de una nueva malla urbana que rija la geometría de los nuevos trazados urbanos de los sectores.
- Establecimiento de una malla de espacios verdes en la que se integren los corredores del Canal Imperial, la ronda de la Hispanidad, los parques del Cabezo Cortado, La Granja y Torre Ramona, etc.

La parte de la «orla Este» situada al sur de la calle de Miguel Servet se caracteriza por tener dos vías de comunicación de gran capacidad: el tercer y el cuarto cinturón. El primero, de carácter urbano, ha de dar acceso a las nuevas zonas residenciales de sus márgenes. El segundo, de carácter interurbano, servirá de acceso a las nuevas zonas de usos productivos.

Los suelos de esta parte de la «orla Este» que se sitúan más cerca del continuo urbano se destinan a la residencia como uso predominante. La ronda de la Hispanidad y la prolongación de Cesáreo Alierta han de ser sus accesos principales y las vías de comunicación con el resto del núcleo central de Zaragoza, aunque la revisión también estableció que la ordenación por los planes parciales debería prever conexiones internas de menor rango.

Los suelos de la «orla Este» más alejados de la ciudad, situados entre la parte posterior de los polígonos industriales de la carretera de Castellón y el cuarto cinturón, se destinan a usos productivos. Los ámbitos de planeamiento correspondientes tienen el cuarto cinturón y la carretera de Castellón como accesos principales y de comunicación con el resto de las piezas del área metropolitana.

Así como la revisión determinó el cubrimiento de la trinchera del ferrocarril a Barcelona por Caspe en el tramo que linda con futuros usos residenciales (SUZ38/4 y SUZ38/5), en el tramo en que los suelos de ambas márgenes se destinan a usos productivos no se previó su cubrimiento.

En esta parte de la «orla», la revisión también dispuso una franja verde de separación entre los terrenos destinados a usos productivos y a usos residenciales, como medida de protección de estos últimos.

XI.4.2. Áreas de suelo urbanizable delimitado al sudeste de la ciudad

Tres de los cinco sectores de suelo urbanizable delimitado por la revisión del plan general se sitúan en la «orla Este», y, dentro de ella, a los lados del tramo del tercer cinturón que circunda el barrio de San José, entre la calle de Miguel Servet, al norte, y el Canal Imperial, al sur. Se trata de los sectores SUZ(D)38/2 y SUZ(D)38/3, interiores al cinturón, y el SUZ(D)38/1, exterior a él; en este último se enclava el antiguo poblado de la Quinta Julieta (24.409 m^2), calificado como suelo urbano no consolidado y en el que la revisión requirió la tramitación de un plan especial con los aprovechamientos del plan parcial aprobado en 1982. La delimitación de los tres sectores por el plan general se debe a que consideró prioritaria su urbanización, que proporcionará al barrio contiguo suelos para dotaciones públicas que compensen sus carencias históricas y resolverá su incierto límite occidental con un frente coherente hacia la ronda.

El anejo VI de las normas urbanísticas determinó en 2001 que, en los sectores SUZ(D)38/2 y SUZ(D)38.3, los usos terciarios deberían disponerse en el frente hacia la ronda de la Hispanidad, tras una banda verde alineada con ella que continuaría en las laderas de la Quinta Julieta y el Canal. Para el plan parcial del sector 38/2 se prescribía además el estudio del perfil transversal del Canal, para que la edificación no obstaculizara las vistas desde él, y para el del sector 38/3 el trazado de un vial sobre el camino de Miraflores, que se conectaría con la calle prevista por el plan general desde Tenor Fleta al cabezo Cortado. Esta vía, cuyo tramo norte se incluye en este sector, ha de tener una gran importancia estructural, ya que contribuirá a descargar de tráfico la avenida de San José y a repartir las circulaciones más uniformemente por el barrio.

En el sector SUZ(D)38/1 se determinó la formación de bandas verdes en la ladera del Canal y a lo largo de las arterias perimetrales, la coordinación con el plan especial del antiguo poblado de la Quinta Julieta (que finalmente se ordenaría mediante el mismo plan, con carácter de parcial y especial al mismo tiempo) y el estudio del desagüe del barranco de la Muerte entre la ronda de la Hispanidad, a la salida del acueducto del Canal, y el corredor verde del escorredero de la Media Legua, paralelo al cuarto cinturón.

En 2024 están aprobados los planes parciales de los sectores SUZ(D)38/3 (junio de 2008) y SUZ(D)38/1, que incluye el enclave de la Quinta Julieta (mayo de 2008). En el SUZ(D)38/1 también están aprobados definitivamente el proyecto de urbanización y el de reparcelación; el SUZ(D)38.3 no cuenta ni con uno ni con otro, y en ninguno de los dos se ha iniciado su transformación urbanística material. En el sector SUZ(D)38/2, situado al sur del SUZ(D)38/3, se tramita en octubre de 2024 un proyecto de plan parcial. La superficie conjunta de estos tres sectores es de 38'04 hectáreas (20'28 el 38/1, 6'96 el 38/2 y 10'80 el 38/3), que se elevan a 40'48 con el poblado de la Quinta Julieta. Tienen capacidad para 1.839 viviendas (1.000 en el 38/1, 307 en el 38/2 y 532 en el 38/3); sumadas las 115 del poblado de la Quinta Julieta, se alcanzan las 1.954.

En el sector SUZ(D)38/2 se incluyen los terrenos de la antigua Quinta Julieta (que no hay que confundir con el poblado gitano que tomaría su nombre, situado más allá del tercer cinturón), un parque de atracciones inaugurado en 1892, que luego adquirió la Compañía de Jesús para dedicarlo a sus ejercicios espirituales. Como se indicó en el apartado VI.7.4,b de esta memoria, sería importante que al menos la parte meridional de estos terrenos, provista de arbolado desarrollado y actualmente sin construcciones, se calificara en el plan parcial como zona verde pública, cediéndose luego convenientemente reurbanizada al Ayuntamiento para la mejora del corredor verde del Canal.

La ordenación de los planes parciales aprobados en los sectores SUZ(D)38/3 y SUZ(D)38/1 se basa en sistemas viarios ortogonales que delimitan manzanas cuadrangulares con edificación alineada a uno, dos o tres lados y amplios espacios libres comunes. Como señaló el proyecto de plan de barrio de San José (2018), en terrenos como los de esta zona, las ordenaciones de geometría demasiado abstracta tienen los inconvenientes de los voluminosos movimientos de tierras requeridos y la falta de carácter del resultado, que renuncia a la identidad propia que le daría la integración de elementos territoriales tan sugestivos como el camino de Miraflores y las acequias del Plano y del Ojo del Gallo, en el caso del SUZ(D)38/3. Por añadidura, se observa una cierta falta de coordinación con la ordenación de la vecina área de suelo urbano no consolidado F38/1. En el proyecto de plan de barrio se sugería una reordenación de estos dos sectores vecinos que, además de respetar más las preexistencias, hiciera del vial que las separa, previsto por el plan general para unir la vía de la margen izquierda del Canal con Tenor Fleta, una calle verdaderamente urbana, con frentes edificados a ambos lados en lugar de traseras de las áreas colindantes, y con una urbanización atractiva para los viandantes. Si no se acometiera una reordenación de los dos ámbitos, podría al menos mejorarse su relación mutua mediante el proyecto de urbanización e incluso con una modificación del plan parcial del sector SUZ(D)38/3 que sólo afectara a las parcelas de dotaciones públicas municipales.

XI.4.3. Áreas de suelo urbanizable no delimitado al sudeste de la ciudad

Además de los tres sectores de suelo urbanizable a los que se ha referido el apartado anterior, la revisión del plan general calificó al este del barrio de San José dos áreas de suelo urbanizable residencial no delimitado, denominadas SUZ38/4 y SUZ38/5 y situadas en el lado exterior de la ronda de la Hispanidad, desde la vía de sistema general que debía unir el tercer y el cuarto cinturón (coincidente con el límite nordeste del sector SUZ(D)38/1) hasta la calle de Miguel Servet (carretera de Castellón). Separa las dos áreas la trinchera ferroviaria procedente del túnel de Tenor Fleta, que el plan general prevé cubrir cuando se produzcan estos desarrollos urbanísticos.

El área SUZ38/5 (15'51 ha) no se ha desarrollado hasta ahora y en la SUZ38/4 (54'32 ha) se aprobó en noviembre de 2008 un plan parcial que ordenaba 3.422 viviendas y una gran parcela donde el Ayuntamiento proyectaba construir un nuevo estadio municipal de fútbol; pero en 2012 los tribunales anularon el plan parcial y el convenio previo, por lo que el suelo también tiene hoy la condición de urbanizable no delimitado sin convenio o consulta previa.

Más hacia el sur, en correspondencia con el barrio de La Paz, la revisión calificó el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ88/1 (actual Parque Venecia), con plan parcial aprobado definitivamente en abril de 2005, reparcelación de mayo de 2007, proyecto de urbanización de julio de 2008, y en 2024 acabada de urbanizar y con buena parte de las 4.103 viviendas previstas construidas.

XI.4.4. Otras áreas de nueva urbanización al sudeste de la ciudad

Además de los suelos urbanizables descritos en los dos apartados anteriores, la «orla Este» incluye áreas de intervención en suelo urbano no consolidado, calificadas como zonas F o G. Su desarrollo debería coordinarse con el del suelo urbanizable, sobre todo porque constituyen porciones de territorio todavía vacantes intermedias entre la ciudad consolidada y dicho suelo urbanizable.

En la parte de la «orla» correspondiente al barrio de San José, destacan las áreas situadas junto al Canal Imperial, y en particular la ya citada F38/1, con capacidad para 409 viviendas, que bordea y amplía el cabezo Cortado. Como la Quinta Julieta, este lugar, que hace un siglo era un frecuentado punto de esparcimiento dominical de los zaragozanos, debería salir de su actual abandono y acondicionarse como una zona verde digna, con un tratamiento naturalista que le devolviera su función histórica y enriqueciera la margen del Canal a su paso por el barrio. Además, el plan general asignó a esta área el tramo sur de la nueva calle rodada que ha de enlazar el paseo de Tierno Galván (La Paz) y un futuro puente sobre el Canal, y la prolongación de Tenor Fleta, exigiendo que conecten con ella el camino de Miraflores y la prolongación de la calle de Melilla. El plan especial del área se aprobó definitivamente en julio de 2008, aunque en octubre de 2024 todavía no tiene proyectos de reparcelación ni de urbanización.

Más hacia el oeste, y también en la margen del Canal correspondiente a San José, se sitúan las áreas de intervención G36/2 y F36/1. La primera, con capacidad para 99 viviendas, carece de proyectos de reparcelación y urbanización. La segunda es de gran importancia para el barrio y para la ciudad en su conjunto, ya que comprende la ampliación de la hoy llamada plaza del Canal Imperial (antes de Muñoz Grandes), una zona verde de tamaño moderado pero muy visible desde el puente de América. Como se vio en el apartado X.2.3 de esta memoria, la modificación 152 del plan general, pendiente en octubre de 2024 de aprobación definitiva, transforma esta área en la G36/1 y aumenta su edificabilidad y su densidad con el aprovechamiento residencial que la revisión de 2001 atribuyó a la harinera de SAPASA, rehabilitada después como equipamiento municipal; con esto, la capacidad residencial del área alcanza las 254 viviendas. Pueden considerarse también, en esta parte del Canal, las 106 viviendas previstas en la porción aún pendiente de ejecución del área de planeamiento recogido U36/8.

Hacia el norte se sitúa el área de suelo urbano no consolidado integrada en la «orla Este» G11-16/1, bordeada por el C.D.M. La Granja, Cesáreo Alierta, la ronda de la Hispanidad y la prolongación de Tenor Fleta, y que incluye el pabellón deportivo Príncipe Felipe y la estación de cercanías de Mirafllores. En su estado de 2024, el plan general permite edificar aquí 1.126 viviendas, 364 en la unidad de ejecución 1, ya desarrollada, y 762 en la unidad 2, donde ha de construirse con cargo a la propiedad un estacionamiento público subterráneo de 700 plazas como mínimo, con 1 m de tierra vegetal sobre su forjado de techo para posibilitar el ajardinamiento; aunque la unidad 2 tiene aprobada definitivamente la reparcelación desde abril de 2013 y el proyecto de urbanización desde septiembre de 2012, en 2024 no se ha materializado transformación alguna.

Al norte de esta área y ya lindante con Miguel Servet, se calificó en 2001 la G11/1, con capacidad para 195 viviendas y con proyectos de reparcelación (febrero de 2008) y urbanización (septiembre de 2016), que en 2024 está ejecutado.

Al otro lado de Miguel Servet, y ya en el barrio de Las Fuentes, la revisión no calificó suelo urbanizable residencial, pero sí varias áreas de intervención en suelo urbano no consolidado que se alinean con la ronda de la Hispanidad y pueden considerarse integradas en la «orla Este». En prolongación natural del área G11/1 está la G10/4 (380 viviendas), que también tiene proyectos de reparcelación y de urbanización (ambos de abril de 2009), aunque éste no se ha ejecutado. Sí está terminada la urbanización y casi toda la edificación residencial en la vecina G10/5 (antigua factoría de GIESA), ordenada por la modificación 11 del plan general (aprobada definitivamente en febrero de 2006) y con capacidad para 421 viviendas, de las que sólo falta construir las 77 municipales; en ella se incluyó el edificio principal de la fábrica, protegido con grado de interés arquitectónico y calificado como equipamiento público de reserva.

Las dos áreas anteriores mantienen una relación muy estrecha con el parque de Torre Ramona, que la revisión previó ampliar hasta la ronda de la Hispanidad. También se sitúa junto al parque y ha de mantener con él un fuerte vínculo el área G10/1, con capacidad para 165 viviendas y una importante dotación municipal polifuncional; se refirió a ella el apartado VI.7.4,c de esta memoria.

Por último, debe señalarse que el barrio de Las Fuentes no se enfrenta al otro lado de la ronda de la Hispanidad a suelos donde el plan general prevea o posibilite actuaciones de nueva urbanización residencial, sino a la extensa huerta calificada como suelo no urbanizable de transición al tramo urbano del Ebro, que se proyecta acondicionar como un extenso parque agrario y recreativo que sirva de expansión a los vecinos de los barrios orientales y, por extensión, de toda la ciudad de Zaragoza; a ella se referirá el apartado XII.2.5 de la memoria.

Como conclusión, en el entorno inmediato de la ronda de la Hispanidad, desde los pinares de Torrero hasta el Ebro, la revisión del plan general calificó suelos urbanizables −SUZ(D)38/1, SUZ(D)38/2, SUZ(D)38/3, SUZ38/4, SUZ 38/5 y SUZ88/1− y urbanos no consolidados −G10/4, G11/1 y G11-16/1− con una superficie neta total de 210’40 ha y capacidad para 11.873 viviendas, si a las áreas pendientes de delimitación SUZ38/4 y SUZ38/5 se les supone la densidad media en suelos urbanizables no delimitados situados en el núcleo central (58’93 ha). Si cada vivienda tiene una ocupación media de tres personas, razonable en viviendas recién construidas en áreas urbanas de nueva planta, esa cantidad alojaría a 35.619 nuevos residentes.

XI.5. LA ORDENACIÓN DE LA «ORLA OESTE»

XI.5.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA «ORLA OESTE»

Comprende los suelos para el nuevo desarrollo de la ciudad, situados desde sus bordes urbanos occidentales (Venta del Olivar, margen meridional de la carretera de Logroño, Colonia de San Lamberto, barrios de Miralbueno, Oliver, Valdefierro y urbanización Montecanal) hasta el cuarto cinturón y la nueva vía comprendida entre éste y la variante de Casetas.

Es en esta dirección donde el crecimiento de la ciudad se ha mostrado más dinámico en las últimas décadas, tendiendo hacia áreas como el entorno del aeropuerto, la Feria de Muestras y los bordes de la carretera de Madrid, de importancia para la futura estrategia territorial. El Canal Imperial cruza esta «orla» en dirección este-oeste.

Geomorfológicamente, está formada por suelos de terraza al norte del Canal, que al sur son principalmente de glacis. Un elemento característico es la existencia, al norte del monte de Santa Bárbara y de Valdespartera, de una depresión de forma alargada en dirección este-oeste, resultante de un proceso de disolución interna de yesos bajo los depósitos de los glacis, que condiciona la organización interna del desarrollo.

La revisión de 2001 propuso los siguientes elementos estructurales para la ordenación de la «orla Oeste»:

a) Corredores verdes:

- Corredor verde del Canal: su papel estructurante se ha descrito en capítulos precedentes. Además del parque lineal ya previsto en el planeamiento

anterior a 2001 al sur de Valdefierro y del Canal, el corredor debería prolongarse y conectarse lateralmente con otros nuevos.

- Nuevos corredores verdes: también se ha expuesto el criterio general de estructurar las nuevas piezas con ayuda de corredores verdes continuos. La depresión existente en Valdespartera recoge una cuenca vertiente que desagua en dirección norte hacia la carretera de Madrid por una vaguada lindante con la urbanización Montecanal. Por esta causa, la revisión previó integrar como ejes verdes las vaguadas de desagüe natural del terreno, para evitar problemas derivados de la escorrentía de aguas pluviales y facilitar, a la vez, la instalación de colectores o emisarios de vertido u otras infraestructuras en lugar de situarlas bajo las calles urbanizadas. Esto resultaría particularmente indicado por la probabilidad de que el desarrollo futuro de nuevas piezas de suelo urbanizable requiriera ampliaciones o modificaciones de dichas infraestructuras.

  En la malla verde se integraría la zona de fondo de la depresión citada, por tratarse de un suelo relativamente impermeable, fácilmente encharcable, agresivo para el hormigón y con teóricos riesgos de subsidencia (véase el mapa geotécnico del IGME), lo que recomienda su utilización como espacios verdes o con baja ocupación de suelo y cimentaciones superficiales, sin perjuicio de la realización de los oportunos estudios geotécnicos.

  También se integraría en la malla de corredores verdes la prolongación del parque del barrio Oliver a través del área de suelo urbanizable SUZ56/5, hasta su conexión con el corredor verde del Canal.

b) Accesos desde el cuarto cinturón y las vías arteriales:

El cuarto cinturón tiene enlaces de conexión con la carretera de Logroño y las autovías de Madrid y Valencia. Las conexiones con el interior deberían situarse necesariamente entre dichos enlaces y a distancias no inferiores a unos 2 km de ellos, por lo que la revisión planteó un enlace al sudeste de la Feria de Muestras y permitió conectar también la propuesta vía dorsal del aeropuerto o acceso oeste a la ciudad.

Se previeron los siguientes puntos de acceso desde las arterias radiales situadas en el interior del cuarto cinturón:

- Nudo en la carretera del aeropuerto, que da acceso a la nueva vía (ya proyectada en 2001) entre esta carretera, la de Madrid y el barrio de Valdefierro.
- Enlace en la carretera de Madrid entre el Canal Imperial y el cuarto cinturón (situado en el interior de las áreas SUZ89/4 −Arcosur− y SUZ89/4 −Valdespartera−).
- Nuevo acceso desde el tramo de conexión del nuevo trazado de la autovía de Valencia con la prolongación de la avenida de Gómez Laguna (situado en el interior del área SUZ89/4, Valdespartera).

c) Viales internos:

- Vía parque del Canal, que a lo lo largo de éste y en ambas márgenes serviría de conexión interna entre la vía de la Hispanidad y los barrios de Montecanal, Rosales del Canal, Valdefierro, Oliver y Miralbueno.
- Además de la vía parque, se previó una segunda vía de relación interna de los sectores situados en ambas márgenes de la autovía de Madrid.
- En función del resultado del estudio informativo que se propuso para el posible trazado de un itinerario de transporte colectivo guiado que pusiera en relación el aeropuerto, la Feria de Muestras y el centro urbano, que podría contribuir a estructurar las nuevas áreas de crecimiento, se efectuarían reservas para su plataforma, utilizando los corredores verdes u otras posiciones más convenientes. Esta condición se desarrolló en la ordenación interna de los sectores SUZ89/4 y SUZ89/3 y por la banda prevista en el primero (tramo norte del paseo de los Olvidados y calle del Mago de Oz, hasta el límite con Arcosur) discurre la primera línea de tranvía de Zaragoza, inaugurada en 2011.

d) Centros de servicios en los accesos:

Los accesos ya citados inducirían la localización próxima de reservas de suelos para servicios públicos (sistemas generales de la ciudad y dotaciones locales) y privados (contenidos en el planeamiento de desarrollo), con los que se evitaría la excesiva dependencia con respecto al centro urbano de las nuevas áreas y de los corredores metropolitanos.

e) Otros criterios:

La proximidad a vías arteriales de alta intensidad y capacidad requeriría que, con independencia de los oportunos estudios predictivos de prevención del ruido, la zonificación interna de las áreas de desarrollo adoptara medidas para evitar molestias a las viviendas, colocando franjas de espacios libres en las que pudieran establecerse pantallas de tierra arbolada, franjas de usos terciarios o productivos, edificación de baja altura que quedara fuera del campo de intensidad sonora no deseado, u otras soluciones.

Además de los elementos estructurales, la normativa del plan general y, en su desarrollo, la de los planes parciales que lo desarrollen, deberían determinar los factores definitorios de la forma urbana, con mucha importancia en áreas de gran tamaño, y compatibilizarlos con la flexibilidad requerida en la regulación de detalles del proyecto arquitectónico que no pueden preverse con todo el detalle.

La regulación de los planes parciales y de los avances previos en el suelo urbanizable no delimitado debería prever y garantizar el correcto ensamblaje de los distintos sectores y áreas de actuación, el orden geométrico básico del trazado planimétrico propuesto y la regularidad de las áreas de equipamiento público, en equilibrio con el resto de los usos del suelo.

Todo ello corroboraba la necesidad de enfocar de forma conjunta o coordinada la ordenación interna de la «orla», su división en sectores, el abanico de usos posibles, las áreas de asignación preferente de usos, y las soluciones más adecuadas para la hidrología del terreno, las condiciones heterogéneas del suelo y las infraestructuras.

XI.5.2. Áreas de suelo urbanizable no delimitado en la parte meridional de la «orla Oeste»

En el tramo meridional de la «orla Oeste», comprendido entre la carretera de Teruel y Valencia, por el este, y la carretera de Madrid, por el oeste, la revisión del plan general calificó dos áreas muy extensas de suelo urbanizable no delimitado. El área SUZ89/4 correspondía al extenso cuartel de transmisiones de Valdespartera, establecido en 1940 sobre suelos pertenecientes al ejército y ya en desuso en 2001; cuando se aprobó la revisión estaba muy avanzada la negociación entre el Ayuntamiento de Zaragoza y la Gerencia de Infraestructuras del Ministerio de Defensa para la firma de un convenio que posibilitara su conversión en un sector residencial casi totalmente dedicado a viviendas de protección oficial. El área SUZ89/3 pertenecía a un conjunto de propietarios particulares que, como se dijo más arriba, hacía años que solicitaban el incremento de aprovechamiento que otorgó la revisión de 2001.

Dado el gran tamaño y capacidad residencial de estas dos áreas y de la SUZ56/1, situada en el tramo oeste de la «Orla», la revisión supuso que podrían subdividirse en sectores para su desarrollo por planes parciales de menor extensión. En consecuencia, en la memoria expositiva de 2001 y en el anejo VI de las normas urbanísticas se requirió que, si esto era así, la estructura interna de la ordenación de cada área se definiera antes del desarrollo de los primeros planes parciales, mediante la aprobación de un avance de ordenación previo. Esta condición era más imprecisa que la impuesta por el artículo 7.3.2,4 de las normas urbanísticas, de la que se ha hecho mención en un apartado anterior de este capítulo.

Como criterio previo de la ordenación de cada área, se determinó también que se introducirían en el planeamiento los resultados del estudio de impacto acústico del aeropuerto (mapa sonoro del aeropuerto «Parámetros NEF. Horizonte 2007», incluido como anejo 5 a la memoria de la revisión), con el objeto de que las posibles incompatibilidades por molestias no impusieran limitaciones operativas al aeropuerto ni a sus pasillos de aproximación y despegue.

Con este fin, la revisión del plan general ya señaló aquellos terrenos que se consideraban inadecuados para soportar viviendas en razón del nivel fónico producido por el pasillo de aproximación al aeropuerto, especialmente molesto en horas nocturnas. Se delimitaron al efecto dos áreas cerradas diferentes: la interior, correspondiente a un índice NEF (Noise Exposure Forecast) 40, delimitaba el suelo clasificado como sistema general, y la exterior, correspondiente a un NEF 32'50, dibujaba una corona clasificada como suelo urbanizable no delimitado, pero que los planes parciales no podrían dedicar más que a usos y actividades no residenciales.

En 2024, están aprobados los planes parciales de las dos áreas de suelo no urbanizable calificadas en el tramo meridional de la «orla Oeste», en ambos casos sin división en sectores menores. Los dos instrumentos desarrollaron las prescripciones del plan general y distribuyeron sus usos de modo que en el huso de ruido del aeropuerto se formó una gran zona verde lineal con usos anejos de carácter sobre todo deportivo, integrada como pieza importante en el sistema general de espacios libres de la ciudad.

El plan parcial del sector SUZ89/4 (Valdespartera) fue redactado de oficio por los servicios municipales, se aprobó en noviembre de 2002 y en 2024 está urbanizado y se han edificado todas las viviendas previstas, aunque falta la mayor parte de los equipamientos públicos y del terciario privado, lo que hace de esta gran área, a despecho de lo previsto en el planeamiento, un gran barrio-dormitorio. Desarrolló un convenio firmado por el Ayuntamiento y el Ministerio de Defensa en marzo de 2001, que, además de establecer los parámetros cuantitativos de la actuación y el reparto de aprovechamientos entre ambas instituciones, determinó que el diseño se atendría a principios de aprovechamiento bioclimático. El plan ordenó 9.687 viviendas (9.387 de protección oficial), usos terciarios, de dotación local y, en un 25% de la superficie del ámbito (605.481 m^2), sistemas generales de zonas verdes y deportivos, formando un gran parque donde el Ayuntamiento pensaba construir entonces un nuevo campo municipal de fútbol, acompañado por un amplio programa de usos deportivos y recreativos a desarrollar en el cuadrante sudoeste del área. En las propuestas iniciales del servicio municipal de Planeamiento se dio una gran importancia a este gran parque deportivo, verdadero protagonista de la ordenación, con un diseño que se inspiraba en el parque olímpico de Munich (Günter Behnisch, 1967-72). Pero los acostumbrados giros bruscos de la política urbanística municipal, que tan rara vez han permitido que proyectos estelares concebidos a largo plazo sobrevivan más de un cuatrienio, hicieron, primero, que el campo de fútbol se desplazara al extremo norte del sector, fuera del parque; algo después, que emigrara al exterior del barrio de San José (donde tampoco permanecería lo suficiente para materializarse) y dejara su sitio a una comandancia de la Guardia Civil, y, al mismo tiempo, que el esperado parque deportivo metropolitano se convirtiera en recinto ferial, con extensos pavimentos duros y sin uso la mayor parte del año.

ZARAGOZA
plan parcial del sector 89/4
valdespartera

Buscando el mejor comportamiento energético de la edificación, el plan parcial limitó a 230 las viviendas unifamiliares, cuyo factor de forma es más desfavorable; ordenó las viviendas colectivas en bloques paralelos con 12 m de fondo para posibilitar la ventilación cruzada, con orientación y distancias suficientes para garantizar el asoleo mínimo (30 m), y dio a los espacios libres comunitarios y a las calles que se alternaban entre los bloques un diseño muy parecido, con un mínimo de pavimentos duros y un máximo de vegetación. Entre las medidas de orden arquitectónico, se obligó a diferenciar el tratamiento y el tipo de vanos de cada fachada según su orientación, exigiéndose pocos huecos al norte y que ante las orientadas a sur, adonde debían recaer las estancias principales de las viviendas, se dispusieran galerías acristaladas para la captación y la acumulación de calor, susceptibles de quedar permanentemente abiertas en verano para evitar el efecto invernadero. Entre las medidas constructivas, se requirieron altos niveles de aislamiento térmico y de inercia, y se exigió que todos los edificios contaran con sistemas centralizados de calefacción auxiliar de gas y con colectores solares para producción de agua caliente sanitaria.

Además de estas medidas de captación y almacenamiento de la energía solar, el sector tiene un sistema de aprovechamiento del agua que incluye red separada de riego, con depósitos de agua no potable alimentados desde el Canal y los lagos de laminación que recogen las aguas pluviales de la mitad occidental del área. Además de ser un elemento central en las redes de saneamiento de pluviales y riego, estos lagos, luego llamados de «Penélope (Cruz)», cumplen una función paisajística y contribuyen a refrescar la temperatura en el parque en que se integran, y, conforme al principio de que es mejor evitar los problemas que solucionarlos, contenían los riesgos de inundación del sector, recibiendo sin interposición de áreas construidas el agua procedente de la estepa emplazada al otro lado de la Z40, que penetraría por los pasos practicados en ésta. Valdespartera se equipó también con el único sistema urbano de recogida neumática de basuras existente en Zaragoza en 2024.

En el diseño del sector se cuidó el tráfico y la distribución comercial, y se trazó un sistema continuo de zonas verdes que parte de la escala más próxima a las viviendas (calles residenciales, tratadas como espacios libres públicos con tráfico a 20 km/h y prioridad peatonal) para llevar a sistemas lineales de parques equipados, siempre inmediatos a las manzanas residenciales (organizadas en vecindarios de cuatro a seis unidades), y de allí a los grandes parques de sistema general que ocupan las zonas más afectadas por los ruidos producidos por las grandes infraestructuras viarias próximas y los aviones que se acercan al aeropuerto. Con previsión de una densa vegetación, tanto en el dominio público como en el privado, se pretendía favorecer al paseo, limitar la incidencia del sol en verano, interceptar el viento, mitigar las temperaturas y favorecer la biodiversidad, formando corredores verdes continuos. Como complemento del arbolado, se limitó la ocupación del subsuelo en los terrenos privados, preservando en el centro de las manzanas y en las calles residenciales una superficie mínima de terreno natural sin pavimentos impermeables, que posibilitaría la filtración del agua de lluvia y de riego al freático y la plantación de arbolado de porte. Como se verá en el apartado XIV.8.2 («Condiciones de ordenación de los sectores de suelo urbanizable»), la modificación 154 del plan general extendió algunas de estas condiciones al diseño de todos los nuevos planes parciales.

El sector SUZ89/3 (Arcosur), al oeste de Valdespartera, se ordenó mediante un plan parcial de iniciativa privada aprobado en diciembre de 2004, con capacidad para 21.148 viviendas (12.689 protegidas) y dos ámbitos netamente diferenciados, el menor de ellos al norte, a modo de ampliación del sector SUNP89/1 del plan de 1986 (Rosales del Canal) y el mayor al sur, bordeando el cuarto cinturón desde el límite con Valdespartera a la carretera de Madrid; el primero constaba sólo de viviendas de régimen libre, por el encarecimiento de la obra que podría suponer el riesgo de dolinas, y el segundo incluía una mayoría de viviendas protegidas de precio máximo, entremezcladas con libres y de precio básico. Entre las dos porciones quedó una gran zona verde de sistema general, a urbanizar con el sector, derivada de la proyección sobre el terreno de la huella de ruido incompatible con la función residencial producida por la aproximación de aviones al cercano aeropuerto. El 8 de noviembre de 2007 se aprobó definitivamente el proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución única del sector, y el 24 de julio de 2008 se aprobó el proyecto de urbanización.

La aprobación del proyecto de urbanización coincidió con el final de la etapa de euforia inmobiliaria que había hinchado desmedidamente la promoción de nuevas viviendas y de suelo urbanizado, y esta coincidencia marcó poderosamente el futuro de este sector, lastrado por la rigidez de su gran tamaño, sus tipos edificatorios y la imprudente delimitación de una sola unidad de ejecución, a pesar de que en el acuerdo de aprobación definitiva del plan parcial se había prescrito una división en unidades menores que en el texto refundido no se cumplió.

En estas circunstancias, en el año 2009 el sector mostró una buena actividad constructora, expresada en el otorgamiento de licencias para la promoción de 1.717 viviendas. Pero, a partir de 2010, cuando sólo se autorizaron 250, la actividad se frenó y hasta 2015, incluido, sólo se había dado licencia para la construcción de 2.299 viviendas, el 97'39% de ellas protegidas; en 2025 están terminadas 2.178 de esas viviendas. Esto supone un ritmo de 328'43 viviendas autorizadas por año durante durante los siete primeros años de actividad de Arcosur, reducido a sólo 97'00 viv/año si no se considera el primer año.

La junta de compensación intentó superar esta crisis aumentando la edificabilidad y la densidad del área para hacer más rentable la promoción, sin tener en cuenta que dicha crisis no se debía a poca rentabilidad sino a la falta de demanda para la enorme oferta asociada a la urbanización de la unidad de ejecución única y a la construcción de las viviendas. Tras un intento por elevar el número de viviendas hasta las 32.650 (11.502 más) a costa de reducir las zonas verdes y los equipamientos, con el consiguiente menoscabo del atractivo del área, en marzo de 2014 se aprobó una modificación del plan parcial que elevaba el número de viviendas a 22.815 (13.856 protegidas), de las que 3.657 se situaban en la zona norte (todas libres) y 19.158 en la sur (13.856 protegidas y 5.302 libres).

Como era de esperar, este estímulo no bastó para volver a poner en marcha las obras de urbanización, suspendidas desde agosto de 2013, y en diciembre de 2015 la junta

de compensación sufría una morosidad estimada en 35 a 37 millones de euros. La urbanización ejecutada no se había distribuido uniformemente, y la parte más próxima a Valdespartera y Montecanal tuvo acabadas antes todas las obras proyectadas. Consecuentemente, el Ayuntamiento recibió entre 2012 y 2018 la obra de urbanización ejecutada en la parte oriental del sector, donde se preveían 6.076 viviendas y en 2012 había construidas o en avanzado estado 2.324. De acuerdo con el Ayuntamiento, la junta acordó en 2015 pagar a plazos su deuda al Municipio, adquirir abundantes parcelas de propietarios morosos, adelantar ciertas obras generales imprescindibles para el funcionamiento del sector, y fragmentar éste en fases de urbanización, correspondientes a la parte ya urbanizada (fase 1A), apta para 6.076 viviendas (de las que en noviembre de 2019 estaban construidas o en avanzado estado 2.660); las manzanas intercaladas entre las de la fase 1A cuya urbanización debía modificarse (fase 1B), con capacidad para 634 viviendas; una corona de manzanas que podrían edificarse una a una si se ejecutara al mismo tiempo la urbanización correspondiente y se completaran las dotaciones básicas del sector (fase 2), con capacidad total para 3.817 viviendas, y un resto (fase 3) donde cabrían 12.288 viviendas, cuya urbanización se suspendió hasta que se construyeran dos tercios de las viviendas previstas en las otras fases. Así se concentró el gasto público y privado en un área reducida, se permitieron pequeñas expansiones en su perímetro si se garantizaba su urbanización completa, y se esperó que se fuera mitigando progresivamente la desoladora dispersión de las promociones, dando al sector una apariencia menos desperdigada, más convincente para la demanda y menos costosa de mantener.

En 2015 se previó que lo que eran sólo fases de urbanización y de posible obtención de licencias se transformaran lo antes posible en unidades de ejecución, para permitir que las áreas urbanizadas se emanciparan de la junta de compensación y sus propietarios (incluidos los compradores de viviendas) dejaran de estar expuestos a derramas provocadas por aumentos imprevistos de los gastos de urbanización; la junta sigue sin adoptar esta iniciativa en 2025, cuando se han sumado a los existentes en 2018 otros edificios situados, en muy buena parte, en la parte de la segunda fase lindante con Rosales del Canal.

En 2016 no se dio licencia para ningún edificio de viviendas, y desde 2017, cuando empezó a dar resultados la división en fases, a 2025, la construcción en Arcosur ha tenido uno cierto impulso y la situación financiera de la junta de compensación ha mejorado. Como puede verse en el cuadro que sigue, en estos años se ha dado licencia para 2.312 viviendas, de las que sólo es de protección pública el 47'79%, ya que un 37'54% de ellas (868) corresponde a edificios situados en la zona norte del sector, que, con la ayuda de los nombres comerciales de las promociones (*Sinfonía*, *Sonata*, *Minuetto*), parece más una ampliación de Rosales del Canal que parte del propio Arcosur. Eliminado el primer trimestre de 2025, las licencias de este periodo ampararon 1.951 viviendas, con un ritmo medio de 243'88 viv/año, sensiblemente inferior a la media del periodo 2009-2015. De las 2.312 viviendas autorizadas entre 2016 y 2025, sólo están terminadas en abril de este año 597.

LICENCIAS Y OCUPACIÓN DE VIVIENDAS EN ARCOSUR (2009-2025)

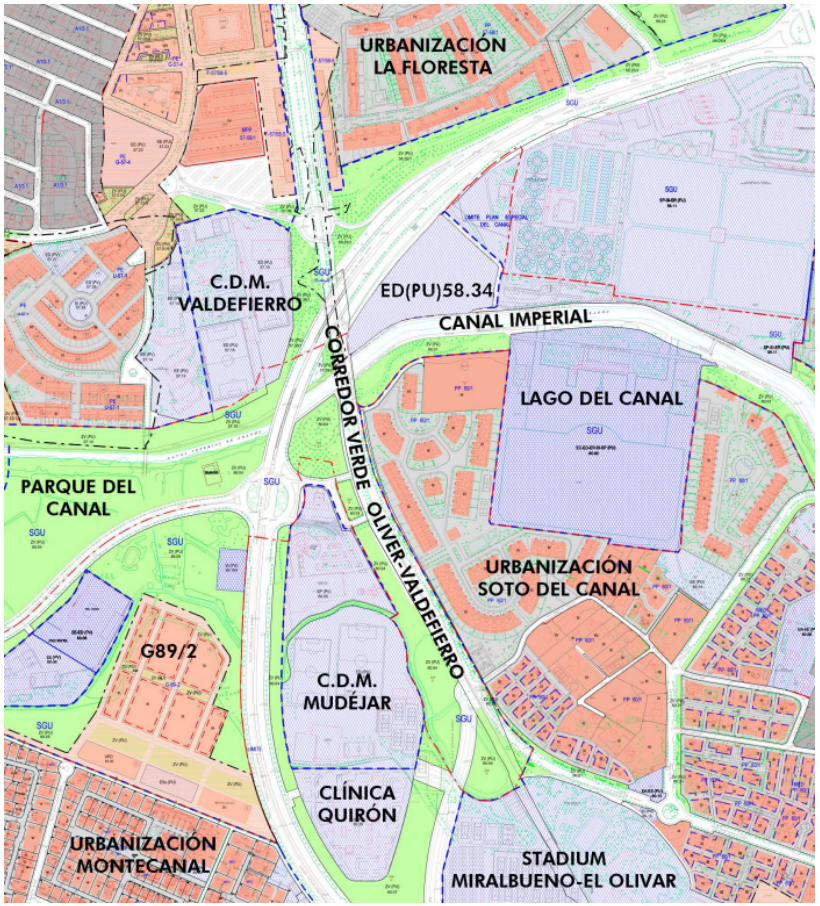
AÑO	Zona	Número total de viviendas				Viviendas año	
		Según plan	Según licencia			Con licencia urbanística	Con licencia 1.ª ocupación
			VPA-M	VPA-B	Libre		
2009	Este	1.297	1.257	0	0		
	Centro	460	276	184	0	1.717	1.617
2010	Centro	191	190	0	0		
	Norte	60	0	0	60	250	250
2011	Centro	70	0	70	0	70	70
2012	Este	106	106	0	0		
	Centro	21	21	0	0	127	106
2013		0			0	0	0
2014-15	Este	139	135	0	0	135	135
2016		0			0	0	0
2017	Este	66	66	0	0	66	66
2018	Este	174	171	0	0	171	171
2019	Norte	200	0	0	166	166	166
2020	Centro	30	0	0	30	30	30
2021	Este	144	144	0	0		
	Centro	36	0	0	36		
	Norte	132	0	0	128	308	164
2022	Este	204	60	144	0		
	Norte	166	0	0	148	352	0
2023	Este	274	144	0	130		
	Centro	210	209	0	0		
	Norte	84	0	0	78	561	0
2024	Este	80	71	0	0		
	Centro	72	0	0	71		
	Norte	234	0	0	215	357	0
2025 (hasta marzo)	Este	96	96	0	0		
	Centro	72	0	0	72		
	Norte	141	0	0	133	301	0
TOTAL		4.759	2.946	398	1.267	4.611	2.775

Por otra parte, en abril de 2025 las fases 1A, 1B y 2, con capacidad conjunta para 10.527 viviendas, sólo se ha dado licencia para 4.611, lo que supone 5.916 viviendas menos. Si se restan 386 viviendas con proyecto en trámite en abril de 2025, pero aún sin licencia, se ve que faltan 5.530 para colmar la capacidad de esta parte de Arcosur. Aún puede restarse el número de viviendas que podía haberse desarrollado en proyectos ya autorizados, pero a las que renunciaron los promotores (152), lo que implica que las parcelas sin proyecto presentado a trámite tienen capacidad para 5.378 viviendas.

Al ritmo medio de desarrollo de Arcosur entre 2009 y 2024, esta capacidad tardaría en agotarse 19'96 años; para llegar a la autorización de las 7.053 viviendas que supone el 67% de la capacidad de las fases 1 y 2, faltan 1.904, que al ritmo señalado podrían tener licencia en 7'07 años. Si se considera el ritmo seguido por las licencias entre 2017 y 2024, la capacidad aún vacante en las fases 1 y 2 se podría utilizar en 22'05 años, y se tardaría 7'81 años en alcanzar el 67% de licencias que permitirían iniciar el desarrollo de la fase 3. Una previsión optimista se remitiría al ritmo seguido por las licencias en el trienio 2022-24, en el que se dio licencia para 1.354 viviendas, con una media de 451'33 viv/año; a este ritmo, las 5.378 viviendas todavía sin proyecto en las fases 1 y 2 de Arcosur tardarían en tener licencia 11'92 años, y el 67% de las licencias en estas fases se alcanzaría en 4'22 años.

Después de la aprobación del texto refundido del plan general de 2024, la modificación aislada TR24/03, redactada de oficio y aprobada el 29 de mayo de 2025, delimitó una nueva área de intervención G89/2, de 52.357'91 m^2 de superficie, emplazada en terrenos calificados como zona verde SGU/ZV(PU)89.05, entre la urbanización Montecanal, la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y las instalaciones docentes y deportivas del colegio Lasalle-Santo Ángel. El Ayuntamiento los poseía desde 1990, nunca se habían urbanizado y servían provisionalmente como depósito del departamento municipal de Infraestructuras. La modificación ordenó una urbanización residencial con un máximo de 142 viviendas (100 unifamiliares libres y 42 colectivas protegidas) y un edificio terciario, que podría ser hotelero, de 3.150 m^2t. La espina dorsal del conjunto es una zona verde lineal que une Gómez Laguna con la zona verde que se mantiene junto al colegio Lasalle-Santo Ángel, y separa la zona de viviendas de baja densidad, al norte, de la zona donde se sitúan el terciario, las viviendas protegidas (con uso comercial en planta baja) y un equipamiento local de uso social. Al sur de esta última banda, discurre una calle con un carril rodado o, como mucho, dos, una banda de estacionamientos y una acera de 6 m de anchura a lo largo del lindero con Montecanal, que permitirá mantener el arbolado existente. En la zona norte se define un viario de dominio y uso público, predominantemente peatonal, que delimita manzanas donde se señala una altura máxima de tres plantas y se limitan la edificabilidad y el número máximo de viviendas; en cada manzana, podrán desarrollarse viviendas de distintos tipos (unifamiliar aislada, pareada o en hilera, o colectiva de baja densidad); en la ficha del anejo IV de las normas se incluyen indicaciones para el tratamiento de las calles interiores de esta parte del área, de tráfico compartido con prioridad peatonal, para hacer de ellas un espacio de transición entre lo doméstico y lo público y algo intermedio entre la calle y el espacio libre para la convivencia vecinal y el juego, emparentadas con las callejuelas *roji* de Tokio, pero de dominio público y con mayor anchura. En torno al área se mantiene parte de la zona verde de sistema general, con una superficie y una conformación más aptas para un parque urbano, en lugar del «vacío» previsto en 1986 para separar las urbanizaciones cerradas y privadas del sur con respecto al resto de la ciudad.

La actuación desarrolla el entorno de la prolongación de la avenida de Gómez Laguna y el tramo paralelo del corredor verde Oliver-Valdefierro, y a relacionar adecuadamente las urbanizaciones residenciales más próximas a la Z40 (Montecanal, Rosales del Canal, Valdespartera, Arcosur) con el continuo urbano contorneado por la Z30 (vía de la Hispanidad), convirtiendo lo que de hecho era una tierra de nadie en parte activa de la ciudad. Al igual que las modificaciones 175 (actual clínica de Quirón) y TR24/02, contribuirá a dar vida urbana a la prolongación de Gómez Laguna, hasta ahora una anodina carretera intraurbana y una barrera, y al corredor Oliver-Valdefierro, que sin actividad a sus lados tampoco pasaría de ser una obra ensimismada y poco útil. Se contribuye así el propósito, enunciado en la revisión del plan general de 2001 y en el plan parcial de Valdespartera (2002), de integrar lo mejor posible en la ciudad una zona periférica que algunas impermeables actuaciones aisladas de los sesenta y los setenta segregaron de la ronda de la Hispanidad y el plan general de 1986 dedicó a urbanizaciones privadas encerradas por vallas y aisladas por una extensa tierra de nadie.



Como primera conclusión general acerca del desarrollo de la ««orla Oeste», puede resaltarse la gran magnitud de las actuaciones de urbanización promovidas al sur de la ciudad desde 2001, que considerando sólo las áreas SUZ89/3 y SUZ89/4 suman 547'58 hectáreas (sin contar sistemas generales adscritos) y capacidad para 32.502 viviendas, es decir, 3.183 más de las censadas en el término municipal de Huesca en 2021 y un 9'60% de las censadas en Zaragoza en la misma fecha. Suponiendo en estas viviendas una ocupación media de tres personas por unidad, podrían acoger a 97.506 residentes, equivalentes al 14'05% de la población del municipio de Zaragoza y al 178'92% de la de Huesca en enero de 2023, o bien al 115'68% de los empadronados en los todos los municipios de la Comarca Central de Zaragoza, excluida la capital.

XI.5.3. Suelos de la carretera de Valencia

En su llegada a la ciudad, el corredor de la carretera de Valencia entronca con un pasillo de infraestructuras que sigue la ronda sur. La ordenación propuesta para esta zona por la revisión de 2001 partió del establecimiento de un viario en malla que debía dar accesibilidad interna al corredor, estructurado por la carretera, el camino de Zaragoza a Cuarte y Cadrete como vía paralela (en la margen opuesta de la Huerva), y varias uniones transversales entre ambas. De éstas, concierne al municipio de Zaragoza la que habría de situarse en el enclave del monasterio Santa Fe, entre los límites de Cuarte y Cadrete. Por lo demás, las actuaciones estructurales se situarían principalmente fuera de Zaragoza.

Aunque no afecta directamente al término municipal de Zaragoza, hay que destacar la necesidad del llamado «acceso 2» a Cadrete, previsto en el planeamiento de este municipio. Además, la revisión del plan general estableció una reserva de suelo para el trazado del tramo de Zaragoza del camino de Cuarte.

Estas actuaciones se completarán con las que resulten de la ordenación del corredor del río en cuanto a áreas públicas o protegidas de las riberas.

Aparte de las ya expuestas, la revisión recogió las previsiones del Ministerio de Fomento para la conexión de la autovía de Teruel (eje norte-sur del territorio regional) con la carretera de Valencia y señaló que sería necesaria otra conexión en la variante de María de Huerva, si bien su previsión correspondería a instrumentos de ordenación territorial. Estas actuaciones deberían tender a liberar la carretera de movimientos internos locales y giros, estableciendo colectoras o rotondas para posibilitar un funcionamiento más fluido y urbano del tramo entre María y Zaragoza.

Después de 2001, el Ministerio de Fomento llevó a cabo la transformación de la carretera de Teruel y Valencia, bautizada como «autovía Mudéjar», y el desplazamiento hacia el oeste de su entrada en Zaragoza. El plan parcial del sector de suelo urbanizable no delimitado SUZ89/4 (Valdespartera), redactado de oficio por los servicios municipales y aprobado definitivamente en noviembre de 2002, contempló el nuevo acceso hasta la prolongación de la avenida de Gómez Laguna, haciéndolo eje norte-sur de la ordenación (avenida del Séptimo Arte). Posteriormente, las modificaciones aisladas del plan general 40 (2009) y 175 (2020) perfeccionaron el sistema de comunicaciones generales en esta zona, considerando la conversión de la vía ferroviaria de Caminreal en corredor verde que une el Ebro con el citado eje norte-sur de Valdespartera, a través de los barrios de Miralbueno, Oliver, Valdefierro y Casablanca.

XI.5.4. Áreas y sectores de suelo urbanizable en la parte occidental de la «orla Oeste»

Entre el Canal Imperial y la carretera de Madrid, la revisión del plan general delimitó el sector urbanizable SUZ(D)57/1, de 172.800 m² netos, que remataría por el oeste el barrio de Valdefierro. El plan general le encomendó la formación de un espacio libre que sirviera de final a las calles de Lince, Pléyades, Hércules, Tauro y Sirio, le adscribió una banda de sistema general de zona verde a lo largo del Canal, requirió la ejecución de un acceso desde la vía-parque del Canal y advirtió de riesgos de subsidencia en la parte más próxima al barrio y al área U57/11 (Alcampo/avenida de las Estrellas), que requerirían estudios geotécnicos detallados previos al plan parcial. El plan parcial se aprobó definitivamente en abril de 2007, con una previsión de 988 viviendas, concentración de los equipamientos en la zona de mayor riesgo geológico y señalamiento de las zonas de las parcelas donde no se podría edificar. Aunque el proyecto de urbanización se aprobó en julio de 2012 y el de reparcelación en marzo de 2013, en 2024 las obras de urbanización no han comenzado.

Al norte de la carretera de Madrid, y ya decididamente al oeste del núcleo urbano, la revisión calificó el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ56/5, con 261'57 hectáreas de superficie, e indicó, entre otras cosas, que a través de ella se prolongarían hasta el cuarto cinturón el parque Oliver y la franja verde de acompañamiento de la margen norte del Canal Imperial. Ésta fue la única área de suelo urbanizable no delimitado en el término municipal que se dividió en varios sectores, a partir de un plan especial que se aprobó en julio de 2007 y estableció las base de ordenación, viarios, espacios libres, reservas dotacionales y demás elementos comunes con un grado de definición que posibilitaría la redacción coordinada de los posteriores planes parciales; conforme al convenio suscrito por los promotores y el Ayuntamiento, se indicó que el conjunto de los planes parciales podrían prever unas 13.955 viviendas (53'11 viv/ha).

En desarrollo de este plan, en 2024 están aprobados los planes parciales de los sectores 56/5.1 y 56/5.3. El primero tiene una superficie neta de 28'47 hectáreas y capacidad para 1.512 viviendas, y el segundo prevé 1.438 viviendas en 27'09 hectáreas netas. El primero de ellos tiene proyecto de urbanización aprobado en abril de 2023 y el segundo proyecto de urbanización de mayo de 2013 y reparcelación de abril de 2015, pero sus obras de urbanización no han comenzado en octubre de 2024. Por tanto, están pendientes de construcción todas las viviendas de esta área, que con las 988 que tendrían cabida en el sector SUZ(D)57/1 suponen que en los suelos urbanizables calificados en 2001 en el tramo occidental de la «orla Oeste» todavía no se ha empezado a consumir la capacidad residencial inicial de 14.943 viviendas.

Pueden mencionarse, para acabar, las áreas de suelo urbano no consolidado F56/2, F56/7, F56/10 y F56/16, situadas en el límite del barrio de Oliver con la Z40; de ellas, sólo la F56/7 tiene aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización, aunque las obras de urbanización tampoco han comenzado.

XI.6. ENTORNO DE LA AVENIDA DE CATALUÑA

La revisión del plan general de 2001 calificó a ambos lados de la avenida de Cataluña una serie de sectores de suelo urbanizable delimitado y suelo urbano no consolidado con los que quería dar a esta vía un carácter netamente urbano y hacer que, tras su cesión al Ayuntamiento por el Ministerio de Fomento, superara el aspecto suburbano y descuidado que todavía tiene el tramo comprendido entre Cogullada y el puente de Santa Isabel.

El elemento central de esta actuación era el área de suelo urbanizable delimitado SUZ(D)55/1, la única con esta calificación en la zona considerada, y a la que se le confió la urbanización de una nueva vía que uniera los cinturones tercero (en la glorieta de la avenida de la Jota) y cuarto (en el enlace con la variante sur de la carretera N-II en Santa Isabel), incluyendo un puente sobre el Gállego. El sector, con una superficie neta de 26 hectáreas, se desarrolló mediante un plan parcial aprobado definitivamente en marzo de 2006, que previó la construcción de 1.480 viviendas. Aunque sus proyectos de reparcelación y urbanización se aprobaron, respectivamente, en marzo y mayo de 2005, las obras de urbanización ni siquiera habían comenzado cuando se aprobó la modificación del reglamento de dominio público hidráulico de 2016, que incapacitó buena parte del ámbito para soportar viviendas, equipamientos escolares y la mayoría de los sociales en razón de su situación en zona de flujo preferente. Desde entonces, la propiedad, en la que la SAREB tiene una participación importante, ha propuesto algunas modificaciones de la ordenación para subsanar este problema y, al mismo tiempo, reducir la carga de urbanización en relación con el número de viviendas. Se ha propuesto también, muy acertadamente, sustituir algunos de los sistemas generales adscritos en principio o añadir otros nuevos para adscribir, en calidad de parque fluvial o agrícola calificado como sistema general de mejora del medio rural, los suelos no urbanizables comprendidos entre el ferrocarril, el nuevo vial de conexión entre los cinturones y el cauce del Gállego; esto daría a la urbanización un indudable atractivo en el frente opuesto a la avenida de Cataluña y permitiría al Ayuntamiento acondicionar un interesante parque rústico en el tramo final del Gállego. Sin embargo, estas propuestas aún no se han concretado en un proyecto.

Además de este sector, la avenida de Cataluña está flanqueada por otros calificados como suelo urbano no consolidado. La revisión de 2001 calificó así las áreas G50/1, F53/1, F54/1 y F54/2, en la margen norte, y F55/2, F55/3 y F55/4, en la margen sur.

Después de 2001, el Ayuntamiento firmó un convenio con la empresa Filtros Mann para la recalificación de las 6'85 hectáreas que ocupaba como área F55/5 del suelo urbano no consolidado de uso residencial, para la que se aprobó un plan especial que posibilita la construcción de 914 viviendas.

Así pues, los ocho sectores de suelo urbano no consolidado alineados con la avenida de Cataluña ocupan 23'82 hectáreas y tienen capacidad para 2.827 viviendas. En 2024 falta el plan especial en el área F53/1; cuentan con proyectos de urbanización y reparcelación las áreas F54/1, F54/2, F55/2 y F55/3, y la unidad de ejecución 1A de la G50/1, que podrían acoger 1.287 viviendas; en la F54/2 y la F55/3 no se han iniciado

obras de urbanización ni de edificación, en la F55/2 no hay edificios construidos, en la F54/1 está construida la parcela de cesión al Ayuntamiento, con 90 viviendas, y en la unidad de ejecución 1A de la G50/1 están edificadas todas las viviendas, salvo las 17 de la parcela municipal.

Por tanto, en los nueve sectores urbanizables o urbanos no consolidados que flanquean la avenida de Cataluña, con una capacidad total de 4.307 viviendas, pueden construirse aún 4.142, equivalentes al 96'17% de las que posibilitó la revisión del plan general en 2001.

Más allá del puente del Gállego, continúan esta actuación los suelos de nueva urbanización previstos en Santa Isabel, que en 2001 se consideraba barrio rural y hoy distrito urbano. Se tratará de ellos en el apartado XI.7.2.

XI.7. SUELO URBANIZABLE Y DESARROLLO URBANO EN LOS BARRIOS RURALES

XI.7.1. Los barrios rurales

Ya se ha expuesto el papel de los barrios exteriores en el modelo general como base de un desarrollo desconcentrado fuera de la aglomeración central, en equilibrio con el medio y con áreas residenciales de baja densidad, bien comunicadas entre sí, a pocos minutos de las áreas centrales y de trabajo, y con servicios periféricos próximos. Para ello es necesario estructurar estos barrios en el territorio y dentro de sus respectivos corredores.

El suelo urbanizable de los barrios tiene un papel clave en la construcción de unos bordes urbanos nuevos alrededor de los núcleos y en el relleno de los intersticios de los citados corredores hasta alcanzar una estructura coherente

Al mismo tiempo, la revisión afrontó la debilidad de la infraestructura en los núcleos de los barrios, con accesos a través de calles de la malla tradicional y servicios urbanísticos precarios e insuficientes en bastantes casos. Para estas situaciones, se establecieron los siguientes criterios:

- El desarrollo de muchas de las áreas de suelo urbanizable en los barrios se ligó a la solución de accesos e infraestructuras hidráulicas hoy inexistentes.
- No pareció posible ni deseable plantear sectores de desarrollo urbanístico pequeños, pues así no podrían resolverse los problemas de acceso ni de infraestructura. Antes bien, tolerar las sobrecargas de la infraestructura existente o levemente mejorada, por causa de la ejecución de planes de tamaño reducido, provocaría la saturación de los servicios existentes. Para evitar que el planeamiento se redujera a una acumulación de añadidos a la estructura actual de los barrios, en 2001 se consideró adecuado actuar con un único plan parcial en cada una de las áreas de suelo establecidas para completar o ampliar la estructura del barrio.
- Este planteamiento debería compaginarse con la necesaria fragmentación de los planes en etapas y unidades de ejecución escalonadas, que habilitaran la producción de viviendas en lotes asumibles por el mercado y permitieran amortizar las obras de urbanización e incluso la adquisición de suelo en plazos realistas. Si las obras de nueva infraestructura o accesos requirieran inversiones iniciales altas, cabría proyectarlas de modo que el barrio pudiera utilizarlas y financiarlas mediante un convenio con participación municipal, compensable con cesiones de aprovechamiento en el sector u otras fórmulas. Otro camino, que se había planteado en el avance de la revisión, sería utilizar una sociedad pública para establecer de antemano las infraestructuras, reduciendo las inversiones previas y poniendo así la promoción al alcance de empresas pequeñas o medias. Ambas posibilidades, en todo caso, pertenecen al campo de la gestión y están fuera de la regulación propia del plan general.
- En consecuencia, el criterio de delimitación adoptado en 2001 fue que los planes parciales de los sectores urbanizables de los barrios, y en general de suelos vacantes en sus corredores, comprendieran unidades territoriales completas, para cuya delimitación el plan tomó como límites vías u obstáculos físicos claros, los propios núcleos existentes o el suelo no urbanizable, sin permitir su fraccionamiento en los instrumentos de planeamiento aunque sí en los posteriores de reparcelación y urbanización.

En los 24 años transcurridos desde la revisión se ha visto la dificultad de llevar adelante la estrategia que diseñó, que no dimensionó tanto la ampliación de los barrios rurales según sus expectativas demográficas y económicas intrínsecas, como en proporción al coste de las infraestructuras generales precisadas por los barrios que se esperaba atribuir como carga de refuerzo de las redes generales; el anejo VI de las normas urbanísticas («Condiciones de ordenación del suelo urbanizable») concreta la asignación de esas cargas a las distintas áreas de suelo urbanizable no delimitado.

Hasta septiembre de 2025, se han aprobado planes parciales en las siguientes 11 áreas de suelo urbanizable en barrios rurales: MN/1, MN/2, SG/1 y SG/2 y 61/1 en el corredor de la carretera de Huesca; MZ/1 y MZ/2 en el de la carretera de Logroño, y LC/1, LC/2, MV/1 y MV/2 en el de la carretera de Castellon.

Casi todos los planes aprobados respondieron a erróneas expectativas de un mercado sin límites para la demanda, en el que se podría dar salida más o menos rápida a una gran cantidad de viviendas. Ninguno de ellos escalonó su ejecución en más de una unidad de ejecución, lo que supuso siete unidades que comprendían otras tantas áreas completas de suelo urbanizable no delimitado (SG/1, SG/2, 61/1, LC/1, LC/2, MZ/1 y MZ/2) y dos que comprendían dos áreas (MV/1-MV/2 y MN/1-MN/2). La superficie media de estas unidades de ejecución fue de 21'46 hectáreas y el número medio de viviendas incluidas de 909, cifras que por sí solas dan idea de las dificultades financieras a que estaban expuestas.

En casi todos los casos se alcanzó el aprovechamiento medio máximo establecido por la revisión para el conjunto del suelo de esta categoría (0'347 m^2t/m^2) y se contemplaron densidades que muchas veces llegaron a 40 e incluso 50 viv/ha. Y así, las áreas

extensas en que la revisión del plan general habría posibilitado conjuntos de vivienda unifamiliar o de baja densidad, con abundantes espacios libres públicos y privados, se ordenaron con planes parciales que hubieran acogido bastante más población que la residente en los barrios vecinos y podrían transformar profundamente su carácter. Así, los dos planes parciales aprobados en San Gregorio tienen capacidad para 2.362 viviendas en las que podrían vivir unas 7.086 personas, y, según el censo de población del INE, el barrio tenía 610 habitantes en enero de 2025. En Montañana, el plan parcial de los sectores MN/1 y MN/2 prevé la construcción de 1.216 viviendas, con no menos de 3.648 residentes, y los habitantes actuales son 3.368. En Monzalbarba, los planes parciales de los sectores MZ/1 y MZ/2 suman 1.281 viviendas o unos 3.843 habitantes, y los del barrio son 1.942. En la Venta del Olivar, el plan del sector 61/1, prevé 388 viviendas, capaces para unas 1.164 personas, y la población del barrio es de 1.021. En Movera el plan parcial de las áreas MV/1 y MV/2 admite 1.740 viviendas con unos 5.220 habitantes, cuando residentes actuales son 2.851. Por ultimo, los planes parciales de las áreas LC/1 y LC/2 suman 1.197 viviendas, donde podrían alojarse unas 3.591 personas, mientras que La Cartuja tiene 2.071 habitantes.

En conjunto, los nueve planes parciales aprobados abarcan una superficie neta de 193'16 hectáreas y tienen capacidad para 8.184 viviendas, lo que supone una densidad media de 42'37 viv/ha.

Sin contar Santa Isabel, reconocido como distrito urbano por el reglamento de órganos territoriales y de participación ciudadana de 2002, ni el área SUZ61/2, más vinculada a las urbanizaciones Vistabella, Torre Barajas o Colonia de San Lamberto que a la Venta del Olivar, la revisión calificó en los barrios rurales otras diez áreas de suelo urbanizable no delimitado, con 118'80 hectáreas de superficie conjunta y capacidad para otras 4.803 viviendas, si se desarrollaran con la densidad media de las que ya tienen plan parcial.

Sumadas las áreas con plan parcial y las que no lo tienen, se tendrían unas 12.987 viviendas que, a razón de tres habitantes por vivienda, permitirían alojar a unas 38.961 personas. Como los barrios suman 32.109 habitantes en enero de 2025, la ejecución completa de las previsiones de la revisión implicaría alojar en el suelo hoy urbanizable una población superior en un 21'34% a la actual.

A las previsiones en el suelo urbanizable no delimitado se deben sumar las del suelo urbano no consolidado estudiadas en el capítulo X. En el conjunto de barrios rurales hay calificadas un área de intervención U con planeamiento recogido, 21 áreas F, 13 áreas G y tres áreas K, para la regularización de parcelaciones ilegales. Su capacidad residencial conjunta es de unas 5.101 viviendas (unas 147 en el área PR/U, 2.083 en áreas F, 2.054 en G y 817 en K). Con una media de tres personas por vivienda, esto supondría otros 15.303 nuevos habitantes que, con los 38.961 del urbanizable, alcanzarían los 54.264 alojados en unas 18.088 viviendas, cifra que multiplica por 1'69 a la población de estos barrios en 2025. El cuadro que sigue muestra las áreas calificadas como urbanizable no delimitado y urbano consolidado en cada barrio rural, junto con el estado del planeamiento de desarrollo:

Barrio [Habitantes]	Ámbito	Planeamiento		Reparcelación	Urbanización	N.º viviendas	
		Plan	Apr. definitiva	Apr. definitiva	Apr. definitiva		
Venta del Olivar [1.021]	F61/1	PERI	4/5/2012			122	≈1.512
	F61/2	PERI	29/6/2009			430	
	F61/3	PERI				168	
	F61/4	PERI				28	
	SUZ/VO1	PP				≈376	
	SUZ61/1	PP	21/12/2012			388	
Casetas [7.337]	G63/1	---				278	≈1.608
	G63/2	---				140	
	F/633	PERI				90	
	F63/4	PERI				32	
	F63/5	PERI	25/9/2009			~~284~~	
	[Acuerdo de supresión del área por graves riesgos geotécnicos. C.G.º 17/2/2020.]						
	G63/6	---				26	
	SUZ/C1	PP				≈587	
	SUZ/C2	PP				≈455	
Villarrapa [213]	SUZ/V1	PP				≈142	≈142
Monzalbarba [1.942]	G64/1	---				47	1.975
	G64/2	---		30/10/2008	12/6/2009	246	
	G64/3	---		5/12/2008	16/3/2009	176	
	F64/4	PERI				57	
	F64/5	PERI	26/10/2007		15/12/2016	168	
	SUZ/MZ1	PP	23/7/2010			1.069	
	SUZ/MZ2	PP	28/2/2002	4/3/2005	3/11/2005	212	
Garrapinillos [5.821]	F65/1	PERI	29/11/2002	29/11/2002	29/11/2002	174	≈1.571
	K65/2	PERI	27/4/2007			374	
	K65/3	PERI				≈28	
	SUZ/G1-2	PP				≈995	
Juslibol-Zorongo [2.537]	F67/1	PERI	27/2/2015			90	≈456
	G91/1	PERI	31/3/2005	22/12/2006	15/7/2022	45	
	SUZ/J1	PP				≈321	

Alfocea [163]	SUZ/A1	PP				≈131	≈131
San Juan de Mozarrifar [2.754]	G69/1	PERI	27/7/2006	30/10/2008		262	≈2.279
	G69/2	PERI	3/12/2008			339	
	F69/3	PERI	28/5/2004	28/7/2006	28/7/2006	109	
	SUZ/SJ1					≈434	
	SUZ/SJ2					≈1.135	
Montañana [3.368]	F75/1	PERI	22/12/2006			12	1.594
	F75/2					96	
	F75/3					108	
	F75/4	PERI	27/7/2006	29/2/2008	6/10/2008	43	
	G75/5	---		19/2/2010		90	
	F75/6					29	
	SUZ/MN1-2	PP	31/1/2014			1.216	
Peñaflor [1.399]	U82/2	PERI	30/3/2007			≈147	≈1.369
	F82/1					203	
	G82/2	PERI	26/3/2012			309	
	G82/3	---		12/6/2009	14/9/2011	68	
	K82	PERI	27/4/2007			415	
	SUZ/P1	PP				≈227	
San Gregorio [610]	F83/1	PERI				18	2.380
	SUZ/SG1	PP	1/10/2010	6/9/2019		1.015	
	SUZ/SG2	PP	26/7/2007	13/4/2012		1.347	
Movera [2.851]	F85/1	PERI	21/12/2007	9/9/2011		92	1.846
	F85/2	PERI				14	
	SUZ/MV1-2	PP	24/7/2009			1.740	
La Cartuja [2.071]	G86/6	---				28	1.225
	SUZ/LC1	PP	27/12/2002			347	
	SUZ/LC2	PP	25/4/2008			850	
Torrecilla de Valmadrid [22]							
TOTAL [32.109]							≈18.088

El cuadro anterior evidencia que el suelo calificado por el plan general es más, e incluso mucho más del necesario para satisfacer necesidades de crecimiento de los barrios a largo plazo y que, si actualmente hay problemas de escasez de vivienda, las causas son otras. No está entre las menos importantes el propio exceso de oferta en relación con la demanda solvente real de viviendas, asociada a factores que no dependen del plan general, como la cuantía y la capacidad adquisitiva de los compradores potenciales o el funcionamiento del sistema hipotecario, pero que se relaciona con otros en los que sí puede intervenir el planeamiento.

El principal de éstos es la dosificación de la oferta para que las unidades urbanizadas tengan dimensiones susceptibles de edificarse con viviendas que tengan expectativas razonables de venta o alquiler en plazos acordes con la financiación de la construcción. La revisión del plan general de 2001 privilegió los planes de gran extensión y capacidad residencial, con el fin de que pudieran asumir costes de infraestructura general, pero también permitió, e incluso recomendó, la división en unidades de ejecución de tamaño moderado; sin embargo, los promotores de los planes aprobados no contemplaron en ningún caso esta posibilidad, sobrevalorando mucho sus expectativas comerciales. Puede advertirse que el único plan parcial en un barrio rural que llegó a ejecutarse fue el del área SUZ/MZ2, tramitado cuando aún no había una oferta desmedida de suelo urbanizable con planeamiento, muy reducido y situado en pleno centro del barrio de Monzalbarba. Y, sin embargo, de las 212 viviendas que podían construirse, sólo se han edificado en septiembre de 2025 las 42 viviendas protegidas correspondientes al 10% de aprovechamiento municipal.

Otro factor digno de consideración es el tipo de viviendas previsto en los planes. La revisión del plan general dio a la mayoría de ellos una extensión que favorecía la formación de tejidos residenciales de baja densidad que dentro del cinturón Z40 eran casi inviables; en los barrios, donde el valor del suelo es menor, el atractivo del tipo compensaría la mayor distancia al centro y entonaría con la edificación tradicional y la inmediatez del campo. Pero el plan atribuyó a todas las áreas de suelo urbanizable no delimitado el mismo aprovechamiento medio máximo, coincidente con el medio del urbanizable delimitado (0'347 m2/m2), y, a diferencia de esta categoría, no fijó densidad máxima ni edificabilidad real máxima. Ésto llevó a que los promotores optaran (con la conformidad municipal) por tipos de edificación colectiva más propios de la periferia del núcleo central que de los barrios rurales.

El hecho de que de las 8.184 viviendas previstas en los nueve planes parciales aprobados en éstos sólo se hayan construido las 42 de cesión gratuita en el SUZ-MZ/2 sugiere que desde el punto de vista comercial no son idóneas esas propuestas, que primaron lo cuantitativo sobre lo cualitativo y no consideraron que quienes buscan pisos en bloques de vivienda colectiva de tipo convencional suelen preferir el núcleo central a un barrio rural. En el futuro, podría convenir reorientar el desarrollo de estas áreas hacia tipos que mantengan y potencien el atractivo de su localización, y sean una verdadera alternativa residencial a la ciudad central.

XI.7.2. La ordenación del corredor del Gállego

XI.7.2,a. Criterios generales de ordenación

La revisión del plan general de 2001 determinó los siguientes criterios generales para la ordenación de los barrios rurales de este corredor:

- Reducir el déficit de accesibilidad e infraestructuras hidráulicas.
- Facilitar la comunicación, dentro de cada barrio, entre los sectores residenciales y las dotaciones públicas.
- Reforzar la organización en malla, facilitando la conexión entre las áreas residenciales actualmente fragmentadas.
- Rentabilizar las acciones sobre las infraestructuras con la incorporación de nuevos suelos urbanizados.
- Utilizar estos nuevos nuevos suelos e infraestructuras para propiciar una estructura urbanística más clara para el corredor y para los barrios. Los nuevos suelos urbanizables han de reforzar la estructura y dar continuidad al tejido urbano; el planeamiento de desarrollo deberá establecer ejes legibles e identificables susceptibles de introducir orden en el conjunto.
- A la vez, los suelos urbanizables permiten ordenar nuevos sistemas generales, dotaciones locales y espacios libres capaces de actuar como eslabones de enlace entre los puntos del tejido.
- Los nuevos suelos y acciones puntuales de remodelación deben tender a mejorar los barrios y su entorno, pero también respetar y reforzar las características específicas de cada barrio en orden a su tratamiento integrado o diferenciado dentro del desarrollo urbanístico.
- En relación con las infraestructuras, se opta por independizar las vías de mayor velocidad de las comunicaciones locales urbanas de relación interna y de acceso a la residencia y a los equipamientos. La estructura viaria en racimo debe sustituirse por una estructura en malla más adaptable a distintas condiciones de circulación y uso del suelo.
- Es preciso aumentar la capacidad de abastecimiento y saneamiento para ampliar las oportunidades de los suelos que quedan en el continuo urbano principal del corredor.

XI.7.2,b. Estructura territorial

El corredor cuenta con un conjunto de núcleos urbanos y de áreas de actividad singulares a las que el plan general prevé añadir otras. Se pretende estructurar el corredor en torno al Gállego como un eje natural, verde y equipado, con equipamientos de rango general a lo largo de su recorrido y una malla de comunicaciones que permita una fácil relación de los núcleos residenciales entre sí, con las áreas productivas y con las de servicios, de forma que el conjunto funcione como un pieza territorial coherente pero desconcentrada.

Se detallan a continuación los elementos a través de los que se define la estructura básica del corredor del Gállego:

b.1) Organización viaria:

- Desviación de tráficos de paso fuera de la carretera de Huesca: el tráfico urbano y metropolitano entre dicha carretera y el oeste de la ciudad (área del puente de Santiago, Delicias, Ensanche, carretera de Logroño, etc.) se derivaría por el vial norte del ACTUR, en el límite con el campo de San Gregorio, hacia la ronda Norte y la ronda del Rabal; el tráfico pesado en tránsito y el metropolitano desde o hacia el este de la ciudad se desviaría por el acceso norte al cuarto cinturón, que en 2024 está ejecutado y en uso.
- Formación de una malla viaria propia del corredor: sus vías longitudinales son la autovía A-23, Mudéjar o Somport-Sagunto, con el acceso norte al cuarto cinturón y la carretera A-123, a San Mateo de Gállego. De norte a sur, se prevén los siguientes viales transversales:
  - Conexión entre Peñaflor y Villanueva de Gállego.
  - Carretera de Huesca, San Juan de Mozarrifar y Montañana (Aula Dei).
  - Carretera de Huesca, camino de Cogullada y acceso norte.
  - ACTUR, camino de los Molinos y San Gregorio.

  La ordenación establecida en 2001 reservó suelo para un nuevo trazado de la carretera de San Mateo que evitaría las travesías de Montañana y Peñaflor, tendría mejores radios y se alejaría más del Gállego entre el Alula Dei y Peñaflor, permitiendo la transformación paulatina en un parque metropolitano de este tramo del río, uno de los más atractivos y valiosos. La nueva carretera conectaría con el acceso norte en la intersección prevista en la margen derecha del Gállego, en un extremo del puente por el que lo salva.

b.2) Áreas de actividad:

- Se sitúan dentro del corredor, como grandes áreas singulares de actividad con capacidad de inducir desarrollo, el centro sanitario del Cascajo (hospital Royo Villanova), Mercazaragoza (cuya ampliación se prevé), el centro de formación de Cogullada, la Ciudad del Transporte, la papelera de Montañana, el campus de investigación del Aula Dei, un área de suelo urbanizable productivo destinada preferentemente a actividades logísticas (SUZ68-83/1), la Academia General con el campo de maniobras de San Gregorio y el corredor industrial de Villanueva de Gállego.

- En las proximidades del acceso norte, el plan general califica áreas de suelo urbanizable para actividades industriales convencionales con fácil acceso desde la ciudad.

b.3) Corredor verde del Gállego:

El río es un elemento esencial en la organización del corredor, ya que constituye un elemento territorial con gran capacidad como eje verde y de servicios; con este fin, la revisión del plan general planteó:

- Protección estricta de la terraza inferior, dedicada exclusivamente a usos de cultivo hortícola o plantación con especies de ribera.
- Actuaciones de defensa del cauce y de reposición de las extracciones de áridos, a establecer mediante planes especiales territoriales o sectoriales.

b.4) Áreas de acceso público:

- Un parque metropolitano entre el Aula Dei y Peñaflor, con la cartuja dentro y contenidos culturales y recreativos. Abarcaría algunos terrenos del campus, la Peña del Cuervo, sotos de ribera y márgenes hasta la actual carretera.
- Un parque fluvial con zonas equipadas de características urbanas en el barrio de San Juan de Mozarrifar, formado con aportaciones de suelos urbanizables inmediatos (calle del Río de San Juan) capaces de crear una fachada urbana a dicho parque; a ellos se sumarían el cauce público y una pequeña franja del campus de Aula Dei. El parque sería accesible desde la vía propuesta entre la carretera de Huesca, San Juan y la carretera de San Mateo.
- Un área de parque fluvial (no íntegramente de acceso y dominio público) en la desembocadura del Gállego, entre el cuarto cinturón y la ronda ferroviaria.
- Fuera del corredor fluvial se contempló la oportunidad de utilizar los espacios naturales del Vedado de Peñaflor, Valdeatalaya y otros para usos deportivos en contacto con la naturaleza.
- Con motivo de la reordenación del sector de suelo urbanizable SUZ(D)55/1 tras la reforma del reglamento de dominio público hidráulico de 2016 (todavía pendiente en 2024), se contempló la formación de un parque fluvial o agrícola en los terrenos que el plan general califica como suelo no urbanizable entre dicho sector y el cauce del Gállego, que regenerarían su margen izquierda suprimiendo chatarrerías y otras actividades inadecuadas, y darían una nueva e interesante fachada a las urbanizaciones previstas al sur de la avenida de Cataluña. Con ese fin, se pensó calificar dichos terrenos como sistema general de mejora del medio rural para poder expropiar o adscribir su obtención a la ejecución del sector. También podría formularse un plan especial conforme con lo previsto por las normas del plan general en el suelo no urbanizable especial de transición del tramo urbano del Ebro.

b.5) Áreas de servicios:

Para reforzar el carácter axial del Gállego se estableció una sucesión de reservas de suelo para equipamientos de nivel general al servicio de varios barrios del corredor e incluso de alcance metropolitano. Estas áreas son las siguientes:

- Campus de Aula Dei: aun dentro de las funciones propias del conjunto, se destina una porción de terreno, separada del resto del campus por la vía que une las carreteras de Huesca y San Mateo, a usos que requieran contacto con el exterior o puedan suponer atracción de público (exposiciones, salas de reunión, aulas de enseñanza, etc.); junto con el parque de San Juan, la nueva vía ya citada y el puente, este suelo servirá de articulación entre las dos márgenes del río. En 2001 se previó su desarrollo mediante un plan especial que en 2024 aún no se ha redactado.
- Torre de los Ajos en Montañana (antes campamento Gran Capitán): de propiedad municipal, puede acoger usos educativos o deportivos.
- Área de servicios de los suelos de actividades logísticas: si se implantan en esta zona actividades de este tipo, los planes parciales deberán ligar la situación de las áreas representativas, administrativas y de servicios a las personas a emplazamientos que, además de situarse en el acceso desde el eje norte-sur, estén conectados con el corredor verde del río y se incorporen a la citada sucesión de reservas de suelo para equipamientos.
- Áreas deportivas del camino de Jarandín (Montañana): entre el camino citado y el Gállego había ya en 2001 espacios públicos y privados orientados en principio a instalaciones deportivas pero infrautilizados, que podrían incorporarse como usos expresamente permitidos para su recuperación, diversificación y ampliación, al servicio del barrio y del corredor en conjunto. La conexión del camino de Jarandín con el acceso norte, junto al puente sobre el Gállego, permitirá acceder desde zonas alejadas y ofrecer servicios a mayor escala (hípica, «camping», etc.)

XI.7.2,c. Áreas residenciales: los núcleos y sus posibilidades de desarrollo

Las áreas para la vivienda están situadas en los núcleos históricos de los barrios rurales, de características muy variables, y en los nuevos suelos urbanizables no delimitados calificados junto a ellos.

El desarrollo en San Juan de Mozarrifar y San Gregorio está ligado a su localización junto a la carretera de Huesca; los tejidos nuevos han de apoyarse necesariamente en la carretera o en vías nuevas del corredor, alrededor de los núcleos originarios. En 2001, ya se habían promovido en ambos barrios áreas residenciales que ampliaban o transformaban los tejidos anteriores.

Los casos de Montañana y Peñaflor son distintos, por su mayor relación con la actividad agraria y por las características morfológicas de su tejido. Sus oportunidades de evolución proceden menos de su situación junto a la carretera que de sus caracte-

rísticas intrínsecas, sin que haya habido hasta ahora procesos significativos de expansión del casco o de transformación interna; Peñaflor, en particular, conserva todavía una tipología y una estructura parcelaria rurales.

La revisión quiso mantener el carácter propio de éstos núcleos, reflejo de su origen agrícola, y la diferenciación de sus tejidos como un tipo residencial singular dentro de los existentes en el término municipal. Con este fin, previó completar las actuaciones emprendidas hasta entonces de acabado del casco urbano con ampliaciones de éste y relleno de vacíos interiores, ya mediante operaciones de reforma interior en suelo urbano no consolidado, ya por afección con nuevas alineaciones.

La parte antigua del barrio de Peñaflor se califica como zona A1, grado 4, con el complemento de unas ordenanzas especiales de protección. Por esta razón, la revisión separó el núcleo consolidado del suelo urbanizable mediante corredores de protección destinados a impedir el crecimiento en mancha de aceite y a llevar los posibles desarrollos a suelos exteriores.

A continuación, se detallan las pautas para el desarrollo urbanístico que estableció la revisión del plan general en los distintos barrios del corredor del Gállego, y se indica el cumplimiento de esas previsiones hasta 2024. Se suprime el apartado dedicado al antiguo barrio rural de Villamayor, independizado de Zaragoza en 2006.

MONTAÑANA

La organización del barrio, que el 1 de enero de 2025 tenía 3.368 habitantes, se apoya en la carretera a Peñaflor y San Mateo, a partir de la que se ramifican calles y caminos que forman una malla abierta. A los lados de la carretera, acondicionada como calle urbana (avenida de Montañana) hay un núcleo principal de edificación junto al centro histórico y otro más pequeño al norte de la papelera La Montañanesa.

En el barrio coexisten varios tipos de tejido: manzanas convencionales formadas por agregación de parcelas con viviendas unifamiliares entre medianeras; un tejido más irregular procedente del núcleo rural originario; viviendas y otros edificios en hilera a lo largo de la carretera, y viviendas diseminadas. El núcleo histórico tiene una malla elemental de calles largas y estrechas que dificulta su crecimiento hacia la periferia y la circulación interna, haciéndola depender de la carretera. Por otra parte, el crecimiento desde ella hacia el Gállego está limitado por la proximidad de la acequia Urdana, la huerta baja y la propia papelera (a la que también se accede por la travesía).

Todo ello ha dado lugar a una estructura fuertemente lineal en la que la travesía soporta distintos tipo de tráfico, transporte urbano, carga y descarga, y funciones de calle Mayor, con una sección escasa. Esto supone un inconveniente básico para el desarrollo del barrio, al que se suman las molestias derivadas de la papelera.

En 2001 se advirtió que las ventajas relativas del barrio para acoger nuevas áreas de vivienda provendrían de la construcción del acceso norte del cuarto cinturón, que en 2024 está en uso y puede proporcionar una excelente accesibilidad desde toda la ciudad, evitando la travesía.

La propuesta de la revisión del plan general para el barrio partió de la variante ya descrita de la carretera de San Mateo, para cuya traza se estableció una reserva de suelo pendiente de precisión en su trazado, en coordinación con las instalaciones de La Montañanesa y con previsión de un acceso directo a la fábrica.

Se contempló un nuevo acceso al barrio desde el camino de servicio previsto por el estudio informativo del acceso norte paralelamente a éste para recoger y reponer los caminos existentes, conectado con el cinturón por el enlace de la margen izquierda del Gállego.

Conforme a lo proyectado en 2001, el desarrollo urbanístico del barrio se centra en el entorno del núcleo principal actual, en magnitud proporcionada a la capacidad real de expansión que entonces se le supuso y evitando el entorno próximo de la papelera. Como las nuevas áreas tienen que asumir la estructura lineal de que se parte, la opción lógica es ampliarla pasando de una calle longitudinal única a una malla alargada con más calles longitudinales y transversales, y extendiendo la anchura del actual corredor residencial hacia el lado opuesto al Gállego sin llegar a incorporar los racimos de edificación diseminada que se han ido formando sobre segregaciones de parcelas de cultivo en los caminos rurales próximos al barrio. Los tipos de edificación agrícola diseminada se tratarán con el régimen general del suelo no urbanizable.

Se pretende además reforzar el papel como eje urbano de la travesía, una vez convertida en calle, con un paseo interior que incorpore el parque actual y se forme con las aportaciones de los nuevos sectores urbanizables. Los equipamientos de estos mismos sectores y las zonas verdes locales deben servir de elementos de unión con los núcleos existentes.

Entre 2001 y 2024, las previsiones de la revisión han tenido un importante desarrollo en el papel y mucho más modesto en la realidad. Destaca la aprobación de un plan parcial que delimitó y ordenó conjuntamente las áreas de suelo urbanizable no delimitado SUZ-MN/1 y SUZ-MN/2 (respectivamente al norte y al sur del núcleo), con un total de 1.216 viviendas y densidad de 39'97 viv/ha. Aunque el plan se aprobó definitivamente en enero de 2014, el proyecto de reparcelación no se ha aprobado definitivamente hasta enero de 2025; incluye todo su ámbito, puesto que no se delimitó más que una unidad de ejecución, aunque se previeron tres fases de urbanización.

La revisión calificó también cinco áreas de suelo urbano no consolidado, denominadas F75/1, F75/2, F75/3, F75/4, F75/6 y G75/5. Las dos últimas afectan a un amplio terreno vacante emplazado en medio del núcleo central, que en 2001 se consideró de ocupación prioritaria; por este motivo, el propio plan general contuvo la ordenación detallada del área G75/5 (90 viviendas), que cuenta con proyecto de reparcelación aprobado en febrero de 2010 pero en 2024 carece aún de proyecto de urbanización.

De las cinco áreas F, sólo se ha urbanizado y edificado la F75/4 (43 viviendas), con plan especial de reforma interior aprobado en julio de 2006. La F75/1 (12 viviendas), en el lado occidental de la avenida de Montañana, tiene plan especial desde diciem-

bre de 2006 pero sigue sin proyectos de reparcelación ni urbanización, y las demás áreas (233 viviendas) carecen incluso de plan especial.

Para acabar, puede indicarse que el plan especial del área de intervención U75/7 del plan general de 1986 se aprobó en julio de 2001 y su reparcelación en abril de 2003, ya vigente la revisión de 2001. En los 39 años transcurridos entre 1986 y 2025, es la única área de suelo urbano no consolidado edificada, junto con la colindante U75/4 (estudio de detalle aprobado en septiembre de 1994 y reparcelación de diciembre de 1995) y la citada F75/4. Se trata de tres pequeñas áreas de viviendas unifamiliares en hilera de dos plantas, que sugieren una orientación y unos ritmos realistas para el desarrollo de éste y otros núcleos rurales.

PEÑAFLOR

El barrio, con 1.399 habitantes en enero de 2025, se inserta en la estructura del corredor por medio de la carretera de San Mateo y la conexión propuesta entre Peñaflor y Villanueva (2'5 km cruzando el Gállego), recogida en el proyecto de directrices metropolitanas; esta actuación facilitaría la conexión con la autovía A-23 y con las zonas productivas y de servicios de la margen derecha del río Gállego.

Por su inserción en el territorio, la revisión dio a Peñaflor un carácter casi exclusivamente residencial (con la actividad lógicamente compatible) y agrícola.

La situación del barrio en la terraza inmediata al Gállego limita sus posibilidades de desarrollo por el lado occidental. Por el oriental se encuentra el barranco de San Cristóbal, que puede alcanzar puntas de caudal elevadas en períodos de retorno altos (50 y 100 años) (en 2001 se señalaba la existencia de un proyecto de corrección del barranco para reducir los riesgos).

En estas circunstancias, no se creyó procedente ampliar el casco por el lado este, y se proyectó al sur una expansión sobre suelo urbano no consolidado que en 2001 se calificó de moderada (G82/3), y que incluía la zona de salida del barranco hacia la carretera. El norte se consideró la mejor dirección para el desarrollo del barrio, y entre el núcleo actual y la nueva variante que se trazó por detrás de la zona de Las Eras se calificaron dos extensas áreas de suelo urbano no consolidado (F82/1 y G82/2) y otra de suelo urbanizable no delimitado (SUZ-P/1).

En consecuencia, la organización del barrio establecida en 2001 se basó en los siguientes criterios:

- El suelo urbano situado al norte tendría dos accesos directos desde la nueva variante (que conectaría con Villanueva y Zaragoza): uno al sur de Las Eras y otro que recuperaría el camino viejo de San Mateo de Gállego.
- El antiguo camino de San Mateo y la calle del Paso forman el eje urbano del barrio; por el sur habría de continuar hacia el parque del Gállego antes expuesto, y por el norte comunicarse con las zonas de nueva urbanización. Para ello se previó una serie de calles de unión del camino Viejo con la subida a la ermita.
- Las Eras, clasificadas como suelo urbano para actividad agrícola en el plan de 1986, sin que se desarrollaran iniciativas, se transformaron en 2001 en la extensa área de suelo urbano no consolidado F82/1, con uso residencial de baja densidad, viviendas aisladas y parcelas de cierto tamaño. De este modo, se esperaba que pudiera mantenerse en lo posible la estructura parcelaria existente, regularizándose los caminos actuales para convertirlos en calles.

El área G82/2, con capacidad para 309 viviendas, se ordenó en 2001 con manzanas cerradas de tres plantas y una disposición que distaba de las características tradicionales del barrio; aunque el 26 de marzo de 2012 se aprobó un plan especial que modificó la ordenación, sin cambiar su orientación general, en 2024 sigue sin proyecto de reparcelación.

La G82/3, con capacidad para 68 viviendas, está ordenada directamente por el plan general y tiene proyecto de reparcelación aprobado el 12 de junio de 2009 y proyecto de urbanización aprobado el 14 de septiembre de 2011, pero en 2024 tampoco está ejecutada.

La F82/1, donde se permitirían 203 viviendas, carece de plan especial y, por tanto, de ordenación pormenorizada, reparcelación y proyecto de urbanización. En 2024 pueden considerarse mínimas las expectativas de ejecución de esta área, demasiado extensa (169.416 m^2), exterior al núcleo urbano, unida a él por un solo punto y con unos cuantos conjuntos dispersos de construcciones en medio de extensiones de suelo agrícola. Por ese motivo, se está estudiando una modificación del plan general que califique el suelo como no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en secano, en coherencia con su entorno, y, en las porciones donde esté justificado, como núcleo rural tradicional (SNU-G/NRT) discontinuo, donde la gente pudiera mantener sus viviendas y construcciones actuales, e incluso renovarlas, y en su caso promover un plan especial de los previstos en esta zona.

Junto a Las Eras, el área de suelo urbanizable no delimitado SUZ-P/1 tiene una extensión de 53.526 m², que, de desarrollarse con la densidad media de los planes parciales aprobados en barrios rurales, podrían soportar 227 viviendas. En 2025 no ha tenido ningún desarrollo.

Aun conviene añadir que en Peñaflor no sólo no se ha ejecutado ninguno de los desarrollos en suelo urbano no consolidado o urbanizable previstos por la revisión del plan general, sino que en 2024 sigue sin ejecutarse la céntrica área de intervención U82/2 del plan general de 1986 (16.896'80 m²t lucrativos, sin límite de densidad), cuyo plan especial se aprobó en marzo de 2007 y que aún no tiene proyecto de reparcelación.

En resumen, el suelo urbano no consolidado o urbanizable calificado por la revisión de 2001 en Peñaflor (incluida el área U82/2) tiene capacidad para unas 954 viviendas, que, a razón de tres habitantes por cada una, podrían acoger a 2.862 habitantes, cifra que multiplica por 2'17 los 1.318 que tenía el barrio en 2023.

No se han considerado en este cálculo las viviendas ubicadas en las parcelaciones ilegales El Regao (132.128 m^2), Los Guarales (88.364 m^2), Los Guarales 2 (83.946

m^2), Dehesa Boalar (48.275 m²) y Los Rosales (116.777 m^2), incluidas en la extensa área K82, que constituyen núcleos de población independientes, dispersos sobre el suelo agrícola de regadío y relacionados por la acequia de la Camarera y el camino de Peñaflor a Villamayor. Los propietarios de este ámbito presentaron en 2003 un proyecto de plan especial que se aprobó definitivamente en abril de 2007. Este instrumento permitía edificar un máximo de 415 viviendas unifamiliares en otras tantas parcelas independientes (132 en El Regao, 86 en Los Guarales, 75 en Los Guarales 2, 37 en Dehesa Boalar y 85 en Los Rosales). Atendiendo a la realidad actual y las normas del plan general, la parcela mínima se estableció en superficies comprendidas entre los 846 m² de El Regao y los 1.046 m² de Dehesa Boalar, y la edificabilidad media varió desde un índice de 0'1305 m^2/m² en Dehesa Boalar hasta 0'2123 m^2/m² en El Regao, con un máximo en todo caso de 200 m^2t por vivienda. En lugar de disponer una pequeña zona verde en cada núcleo, el plan especial agrupó la cesión en una sola parcela de 60.000 m^2, más amplia y útil, que se adosa al núcleo de Los Guarales. Considerando las calidades semirrurales de la urbanización previstas por el plan general, se estimó un presupuesto de ejecución material de 4.367.516 €; dividido este coste por las 415 posibles parcelas, implicaría una aportación media de 10.524 € por parcela, que se elevaría a 15.154 € si se añadiera un 19% de gastos generales y beneficio industrial, y un 21% de IVA. Pero, a pesar de tener ya plan especial definitivamente aprobado, el área K82 no tiene en 2025 proyectos de reparcelación ni de urbanización, por lo que debe seguir aplicándosele el régimen del suelo no urbanizable de protección del regadío alto a todos los efectos.

SAN JUAN DE MOZARRIFAR

El barrio, con 2.754 habitantes en enero de 2025, tiene una organización basada en el eje longitudinal que forman el camino del Cascajo y las calles de Palomar y Comercio, provenientes de Zaragoza, y transversales como la avenida de Zaragoza y la calle de San Juan, con ramificaciones laterales en forma de calles con salida al campo. Además, hay un núcleo separado alineado con la calle del Río, cerca del Gállego, y áreas de uso industrial en funcionamiento.

El problema general de accesos que aparece en todos los barrios del corredor es aquí más acuciante, porque la conexión con la carretera de Huesca se hace mediante un paso a nivel con el ferrocarril (líneas de Barcelona-Lérida y Canfranc). El estudio informativo del acceso norte utilizado en la revisión del plan general de 2001 incluía la reposición del acceso existente con una estructura para salvar la vía. Se contempló como acceso alternativo el camino rural de Cogullada (4 km hasta la ronda Norte).

La solución del acceso principal consistirá en la prolongación hacia el este de la calle existente que penetra en el extremo septentrional de la Ciudad del Transporte desde la carretera de Huesca por un enlace en rotonda; en una banda calificada como sistema general urbanizable se continuará dicha calle hasta el camino del Comercio después de salvar la línea férrea con un considerable desnivel. Esta nueva vía, que en 2024 sigue pendiente de ejecución, es condición previa para el desarrollo efectivo del barrio, y también facilitará el de las áreas proyectadas de nuevo suelo urbanizable productivo, cerca del acceso norte y fuera del barrio. La ordenación prevista en el interior de éste parte también de la existencia de esta vía.

Como base de la ordenación se previeron tres posibles vías en sentido norte-sur, aproximadamente paralelas a las calles de Palomar y Comercio y exteriores al núcleo existente, que darían acceso a las actuales áreas industriales y a los suelos urbanos situados en las partes traseras de las construcciones con fachada a la avenida y a la calle del Río. Estas vías se encomendaban al planeamiento de desarrollo.

La primera de ellas se situaría en el centro de la franja de suelo urbanizable de usos productivos comprendida entre el acceso norte y la vía del tren (SUZ-SJ3, sin desarrollar en 2024). El estudio informativo del acceso norte preveía, además del nuevo acceso al barrio, mantener la conexión del camino actual que lleva al paso a nivel y a las fincas situadas en la franja de suelo entre la Ciudad del Transporte y la vía férrea. Estos terrenos se destinaron a usos ferroviarios en el plan general de 1986, función que la revisión de 2001 situó en otros suelos. La franja citada tendría su eje en esta calle, conectada al acceso norte en la forma ya indicada y con exigencia de un puente sobre la vía para conectar transversalmente con el final de la avenida de Zaragoza.

La segunda vía se formaría mediante los planes especiales de desarrollo de las traseras vacantes de suelo urbano situadas al este de la avenida (G69/1, G69/2).

La tercera calle estaría entre el barrio y el camino de Cogullada, en un corredor de espacio libre resultante de las aportaciones de los sectores de suelo contiguos a ella.

Los huecos que deja la estructura actual, directamente accesibles con la estructura viaria descrita, se califican como suelo urbano no consolidado (áreas G69/1 −capacidad para 262 viviendas; reparcelación aprobada en 2008 y sin proyecto de urbanización en 2024−, G69/2 −339 viviendas; sin proyectos de reparcelación ni urbanización en 2024− y F69/3 −109 viviendas; urbanizada y edificada en 2024) o suelo urbanizable no delimitado residencial (áreas SUZ-SJ/1 y SUZ-SJ/2, sin desarrollar en 2024). Las dos calles principales actuales, con menos tráfico, podrían convertirse así en los ejes urbanos del casco. En el núcleo de la calle del Río se calificó otra área F69/4 (30 viviendas) que en 2024 carece de desarrollo.

El suelo de la margen de la carretera de Huesca (SUZ69/1, ejecutado en 2024) se destina a para usos productivos mixtos y relacionados con el transporte hasta el límite del término municipal.

En conclusión, en 2025 están pendientes de desarrollo las dos áreas urbanizables residenciales y tres urbanas no consolidadas calificadas en 2001 en San Juan de Mozarrifar (F69/4, G69/1 y G69/2), con capacidad conjunta para unas 2.201 viviendas o unos 6.603 habitantes, suponiendo en el urbanizable la densidad media de los planes parciales aprobados en barrios rurales; esta cantidad equivale a 2'40 veces la población del barrio en 2025.

SAN GREGORIO

El barrio, con 610 habitantes en 2025, tiene una estructura muy elemental, formada por un acceso desde la carretera de Huesca que se bifurca en tres calles que concluyen en la avenida de San Gregorio, paralela a la carretera y prolongación del camino de los Molinos, que en dirección sur lleva a Zaragoza. En este barrio, la revisión previó desarrollos residenciales al norte y al sur del caserío actual, por entender que el suelo tiene condiciones favorables por su situación.

De este modo, se calificaron como suelo urbanizable no delimitado dos áreas de gran extensión: la SUZ-SG/1, al sur (1.015 viviendas), y la SUZ-SG/2, al norte (1.347 viviendas); en 2024, las dos cuentan con planeamiento aprobado (respectivamente en octubre de 2010 y julio de 2007) y con proyecto de reparcelación (septiembre de 2019 y abril de 2012), pero carecen de proyecto de urbanización. De acuerdo con el criterio abierto aplicado por la revisión de 2001, ni en la una ni en la otra se determinaron más límites que la densidad y el aprovechamiento medio máximos de esta categoría del suelo, y los planes parciales aprobados alcanzaron densidades de 42'58 viv/ha (SG/1) y 37'29 viv/ha (SG/2). Este último valor resulta inferior al medio en los suelos urbanizables no delimitados residenciales que se han desarrollado por haber previsto el plan parcial, en la parte occidental del área, una gran parcela de equipamiento sanitario privado que no parecía tener expectativas de uso en 2024, año en que la propiedad instó una modificación de plan parcial, carente de aprobación inicial en junio de 2025, para dedicar la parcela al uso dominante residencial, con el consiguiente incremento de la densidad

La revisión advirtió que el acceso al barrio desde la carretera de Huesca tenía problemas de seguridad y que el Ministerio de Fomento disponía de un estudio informativo para este tramo de la carretera, que incluía un enlace para conectar con los suelos situados al norte del barrio y se unía a la vía prevista por el plan general en sentido transversal al corredor que llega hasta el camino de Cogullada y el acceso norte.

Como acceso principal de relación con la ciudad se previó una nueva calle desde la glorieta prevista en la carretera de Huesca para su encuentro con el vial norte del ACTUR, hasta el camino de los Molinos.

Con los accesos citados al norte y al sur del barrio, se podría acceder sin pasar por el núcleo a las áreas urbanizables calificadas y al hospital Royo Villanova, emplazado en el extremo oriental y calificado como sistema general urbano.

Entre el casco urbano del barrio y el área SUZ-SG/1, la revisión calificó como sistema general urbano de zona verde una banda continua, de unos 45 m de anchura y 600 de longitud, que sigue el trazado de una cabañera. Al norte y de acuerdo con lo previsto por la revisión, el plan parcial del sector SUZ-SG/2 califica una triple banda de zonas verdes y equipamientos públicos que separan unos 250 m las nuevas parcelas residenciales del tejido urbano consolidado.

Para acabar, puede advertirse que en 2024 están pendientes de ejecución las dos áreas urbanizables residenciales, aptas para 2.362 viviendas, y el área F83/1 del suelo urbano no consolidado, con capacidad para 18 viviendas y sin plan especial aprobado (la F83/2 y la F83/3 se integran ya en el ACTUR y no pueden vincularse con el barrio rural). Juntas, podrían albergar 2.380 viviendas o unos 7.140 habitantes, que multiplicarían por 11'71 la población del barrio en 2025.

JUSLIBOL

Este barrio, con 2.537 habitantes en enero de 2025 (incluida la urbanización El Zorongo) no pertenece en rigor al corredor del Gállego, ya que está adscrito geográficamente al del Ebro. No obstante, está mucho más próximo a las áreas urbanas de la carretera de Huesca que a las de la carretera de Logroño, y por eso se trata en este lugar.

Separado de los dos corredores y con serias dificultades topográficas y geológicas para desarrollarse, el barrio se compone de dos áreas distintas: por un lado, el núcleo originario, de unos 600 m de largo y 80 de ancho medio; por otro, entre este núcleo y el ACTUR, un complejo de construcciones y cuevas en los barrancos existentes al norte de la carretera y de la acequia de Juslibol, que constituyen un ámbito de transición entre el monte, al norte, y la huerta, al sur.

El barrio posee numerosos elementos con fuerte identidad propia: situación, estructura, paisaje, formas de edificación, etc. El interés de la edificación del casco radica en su misma singularidad, aunque hay ya muchas construcciones no tradicionales que contrastan con la tipología característica. Situado en la ladera del Castellar, goza de excelentes vistas sobre la huerta y la ciudad de Zaragoza, y está inmediato a los servicios y áreas de consumo del ACTUR. Además, es paso obligado hacia el enclave cercano del galacho, de singular interés ecológico y cada vez más visitado.

Los principales inconvenientes físicos de este barrio son la naturaleza yesífera del terreno, causa de problemas geotécnicos a veces graves (las fugas de agua de las redes han provocado asentamientos y daños en la edificación) y la estructura lineal sobre una sola calle con un desarrollo de 1'5 km, por la que discurren vehículos, peatones, transporte colectivo, carga y descarga con escasa anchura y tramos edificados que mantienen la alineación histórica del núcleo rural. Su corte eventual por averías o accidentes reduce las comunicaciones del barrio a los caminos de la huerta.

En 2001 se señaló como condición previa al desarrollo de nuevos suelos la ejecución de un nuevo acceso al barrio, que también resolvería el acceso al galacho, ahora común y con problemas de desprendimientos de las paredes rocosas del monte contiguo a la salida del barrio. El plan general establece su trazado.

Indica también que es aconsejable evitar zonas de nueva urbanización (incluidas las cuevas) por los mencionados problemas geotécnicos. En especial, la localización del barrio en ladera aconseja no ampliar el suelo urbanizable por encima del núcleo actual ni de las cuevas.

Ante la dificultad de ampliar el suelo urbano, la revisión calificó una franja de suelo urbanizable no delimitado SUZ-J/1 que bordea longitudinalmente el barrio por el sur y se asocia al trazado del nuevo acceso al galacho de Juslibol, en suelos en que el sustra-

to de yeso aparece ya cubierto por depósitos fluviales. Esta franja requeriría un diseño cuidadoso, recreciendo el nivel del terreno hasta salvar las cotas de inundación, y estudiando corredores de desagüe de los barrancos situados en la ladera en que se asienta el barrio, así como su interceptación con cauce en un corredor verde longitudinal. Aunque, según se decía, en todos los suelos urbanizables no delimitados de los barrios rurales debería regir el criterio de establecer edificabilidades con valores equiparables a los de los núcleos tradicionales, se entendió que en Juslibol ese límite podría ser objeto de un rebasamiento razonable, de acuerdo con las necesidades de vivienda que se presentaran en el momento de la delimitación y en atención al constreñimiento insoslayable del núcleo y su área de expansión.

Con estos criterios, la memoria de la revisión señalaba los siguientes criterios para la ordenación del futuro sector urbanizable:

- Llevar el acceso directamente al núcleo tradicional, por los dos puntos principales que comunican con la huerta, el camino del barrio Bajo y el del Obispo.
- Situar los equipamientos, aparcamientos y elementos de centralidad de los nuevos suelos al pie del conjunto formado por las plazas del Obispo y de la iglesia, como puntos más significativos del barrio, y comunicados con ellos.
- Salvar el curso de la acequia y el desnivel entre el barrio y los nuevos suelos con una zona verde longitudinal en la que cabría situar los elementos de interceptación de los barrancos.

En 2001, se dio al área SUZ-J/1 una superficie de 12'36 hectáreas, que, con la densidad media de 42'37 viv/ha de los urbanizables en barrios rurales que se han delimitado después, permitiría construir unas 524 viviendas, en las que podría alojarse una población equivalente, aproximadamente, al 63% de la que tenía el barrio en enero de 2023. El real decreto 638/2016, de 9 de diciembre, modificó el reglamento del dominio público hidráulico aprobado por real decreto 849/1986, y en su artículo 9 bis («Limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural») impuso severas limitaciones a las zonas de flujo preferente situadas en terrenos que el 30 de diciembre de 2016 tuvieran la condición de suelo rural, de acuerdo con la definición de este concepto en el texto refundido de 2015 de la ley estatal del suelo. En los suelos urbanizables que en esa fecha no hubieran alcanzado la condición de urbanizados no podrían promoverse rellenos que alteraran la capacidad de desagüe del terreno, nuevos edificios, estacionamientos enterrados o en superficie, equipamientos escolares, sanitarios, geriátricos, deportivos, etc.; dicho de otro modo, las zonas de flujo preferente no urbanizadas ya no podrían urbanizarse. Por esta causa, y con motivo de la tramitación de una consulta para la delimitación del área SUZ-J/1, los servicios municipales de planeamiento informaron en 2018 que, si las zonas de flujo preferente afectaran a suelos urbanizables no delimitados previstos en 2001, aún sin desarrollar y, por tanto, sujetos al régimen del no urbanizable y carentes de aprovechamiento urbanístico, debería desestimarse la delimitación y podría modificarse el plan general (como acordó en este caso el Ayuntamiento) para calificar el suelo afectado como no urbanizable especial de protección frente a riesgos naturales, conforme a los artículos 16.1 y 18 del texto refundido de la ley urbanística de Aragón de 2014. En el área SUZ-J/1, las zonas de flujo preferente delimitadas por la Confederación Hidrográfica del Ebro afectaban a 47.963 de los 123.608 m^2 así calificados por el plan general, esto es, un 38'80%; quedarían fuera de ellas otros 75.645 m^2. La modificación del plan general que calificara como suelo no urbanizable sujeto a riesgos naturales la parte afectada por el flujo hidráulico podría mantener este resto como suelo urbanizable no delimitado. Así reducida la superficie del ámbito, en el caso de que se delimitara un sector y éste tuviera la densidad media de los urbanizables no delimitados rurales en 2001 con plan parcial aprobado, podría dar cabida a unas 321 viviendas.

Por otro lado, la revisión del plan general de 2001 efectuó las rectificaciones puntuales de alineación necesarias para que la calle Alta pudiera utilizarse en doblete con las alineadas de Zaragoza, Mayor y Alfocea en sentido único, facilitando su función de eje urbano del barrio. En el extremo occidental de éste, se delimitó el área de intervención en suelo urbano no consolidado F67/1, con previsión de una parcela de equipamiento público de 2.600 m² de superficie, ensanchamiento de la vía que lleva al galacho tras la confluencia de las calles Alta y Alfocea, y 90 viviendas (16 de ellas protegidas). Aunque el plan especial del área se aprobó definitivamente el 27 de febrero de 2015, en 2025 no tiene proyectos de reparcelación ni de urbanización.

El tercer ámbito residencial contemplado en 2001 correspondía a las llamadas Cuevas de Juslibol, una zona que nunca ha sido urbana y se asienta en su mayor parte sobre propiedades municipales cedidas a canon, con estipulación de la capacidad del

Ayuntamiento para recuperar en cualquier momento la integridad de las facultades de la propiedad, sin derecho a indemnización de los titulares del dominio útil. El área cuenta con una «semi-urbanización» integrada por servicios instalados como remedio relativo de la situación consolidada de hecho, que no reúnen características urbanas; lo mismo sucede con las calles (trazado, pendientes, firmes, aceras, desagües, etc.) Debe considerarse además la importante cualidad paisajística de los terrenos, muy próximos al ACTUR e inmediatos al propio núcleo de Juslibol, y potenciarse en el futuro en la medida de lo posible.

No pueden ignorarse tampoco los riesgos geotécnicos e hidrológicos que amenazan al núcleo, consiguientes a los barrancos de yeso sobre los que se ha asentado y en los que se han excavado las cuevas. La revisión entendió que estos terrenos no son aptos para la edificación urbana por el grave riesgo de asentamientos y las precauciones que requieren para evitar filtraciones de agua.

La estructura parcelaria de las Cuevas, la topografía, la tipología de edificios y la organización peculiar del área no permiten, en definitiva, un tratamiento convencional como un suelo urbano con la posibilidad de demoler y renovar las edificaciones con un cierto coeficiente abstracto de aprovechamiento. Del mismo modo, y en relación con el régimen del suelo, las características singulares de las construcciones residenciales y los servicios existentes y posibles en esta área impiden aplicarle el concepto legal de ordenación consolidada

En cuanto al régimen de propiedad, el hecho de que el suelo constituya un elemento común y las viviendas penetren bajo su superficie impide prensar en una mera venta tras la parcelación en lotes individuales. En muchos casos, que a priori no pueden conocerse por el carácter subterráneo de las construcciones y la carencia de autorizaciones municipales, la superposición de cuevas en un mismo terreno exigiría constituir comunidades en propiedad horizontal. Podría estudiarse también la enajenación del derecho de superficie en lugar de la venta convencional.

Con todos estos condicionantes, la revisión del plan general calificó la zona de las Cuevas como suelo no urbanizable genérico en su modalidad de núcleos de cuevas y con un régimen que condiciona cualquier intervención material que no sea de mera conservación o mejora de la edificación actual (sin aumento de superficie ni cambio de uso) a la aprobación y ejecución de un plan especial que atienda a sus peculiares características; la ejecución de este plan no supondría el cambio de la clasificación del suelo.

En octubre de 2003, el Ayuntamiento inició la redacción de un avance de plan especial del ámbito por medio de un equipo externo contratado. A partir de sus trabajos, el pleno municipal aprobó el avance el 25 de enero de 2008 y se inició la tramitación de un proyecto de plan especial, para el que se realizó una nueva cartografía actualizada. El avance y el posterior proyecto de plan especial se refirieron a un área de 285.192'30 m^2, de los que 105.349'73 m^2 (36'94%) correspondían a parcelas catastrales y 179.842'57 m^2 (63'06%) a caminos, espacios libres y monte público. Todo el terreno pertenecía al Ayuntamiento, con carácter de bien patrimonial. Las parcelas con algún tipo de edificación sumaban 84.123'40 m^2 (79'85% del suelo parcelado; 29'50% del total) y las parcelas sin edificar 21.226'33 m^2. En el conjunto de las parcelas edificadas, estaban ocupados por alguna forma de construcción, sobre rasante o enterrada, 44.281'85 m^2, y 39.841'55 m^2 eran espacios libres interiores anejos; por tanto, el índice medio de ocupación era del 52'60%. De todo lo expuesto se deduce que el 84'47% del suelo incluido en el ámbito del previsto plan especial de las Cuevas carecía de toda suerte de edificación, por lo que, en mayor o menor grado, podía soportar una reordenación tendente a mejorar las condiciones urbanísticas del conjunto.

En 2008, había en el núcleo 261 parcelas construidas, lo que suponía una densidad de 9'15 viv/ha. Sólo 89 construcciones podían considerarse viviendas, siempre unifamiliares, siendo las otras 172 cuevas con mayor o menor aptitud para asumir algunas funciones residenciales. No obstante, 148 construcciones residenciales, en su mayoría cuevas, constituían residencia habitual, lo que suponía el 66'97% de las 221 caracterizadas como primera o segunda vivienda; las otras 73 (33'03%) eran segunda residencia. Además, había 16 parcelas destinadas a talleres, almacenes y otros usos no residenciales, que en buena parte correspondían a actividades molestas en mayor o menor grado, que deberían desaparecer con la normalización del conjunto.

Buena parte de las edificaciones era de planta baja, semienterrada, más una; había muy pocas de planta baja más dos, y algunas parcelas tenían construcciones auxiliares anejas a la principal. Apenas había construcciones ruinosas (un 1'7% del total) y eran pocos los edificios en estado malo (0'8%) o regular (8'8%), de modo que la gran mayoría tenía condiciones aceptables (88'7%).

En el avance se indicó que, aunque el área contaba con servicios de agua, saneamiento, teléfono y electricidad, se trataba de redes precarias, incompletas, mal ejecutadas y que muchas veces discurrían por el interior del suelo parcelado, de forma que deberían rehacerse del todo en caso de regularización del núcleo. También era irregular e inadecuada la pavimentación, cuando existía, de los caminos que daban acceso a las parcelas, con sección generalmente muy estrecha y pendientes elevadas, hasta el punto de dificultar la circulación de vehículos de motor e incumplir la normativa sobre barreras arquitectónicas.

En cuanto a las características sociodemográficas del área, el avance acreditó el fuerte envejecimiento de la población y la abundancia de viviendas habitadas por una sola persona (22% del total) o por dos (24%). Un 33% de los moradores en las Cuevas tenía enero de 2006 más de 65 años, cuando la media en el término municipal era del 17'55%; a la inversa, sólo el 6% de los habitantes era menor de 15 años, cuando la media en el término era del 13'19%. Estos datos hicieron que se considerara muy necesario analizar concienzudamente la disponibilidad de los titulares de viviendas para acometer los gastos inherentes a la adecuación urbanística del área, además del propio precio de la parcela cuando el Ayuntamiento la enajenara y de la legalización de sus construcciones.

En julio de 2013, el equipo redactor entregó formalmente un proyecto de plan especial que, por sus carencias e imprecisiones, todavía no podía recibir la aprobación inicial. Entre ellas, las principales se referían a la evaluación de las condiciones geotécnicas e hidrológicas del asentamiento y al coste de la ejecución del plan especial, cuestiones interrelacionadas y muy importantes para determinar su viabilidad.

En diciembre de 2014, el servicio municipal de Ingeniería de Desarrollo Urbano realizó una valoración económica de las obras de urbanización que serían precisas para acometer la regularización del conjunto, que se entendía fundamental para decidir sobre la futura tramitación del plan especial. Tras un estudio exhaustivo de las circunstancias concurrentes, las necesidades de estabilización de los terrenos y las posibilidades de reducir la urbanización a niveles muy elementales, admisibles en un suelo rústico de estas características pero no en suelos residenciales urbanos, se concluyó que el coste se elevaría a unos 6.435.477 €, sin contar algunos gastos todavía no valorables.

Posteriormente, el Ayuntamiento resolvió el contrato de adjudicación de los trabajos de redacción del plan especial.

A partir de todo lo expuesto, conviene notar que el presupuesto señalado en 2014, dividido por 261 construcciones, supondría una repercusión media de 24.657 € por vivienda. A este coste, ciertamente alto para el tipo de ocupación del ámbito, se sumaría el de la legalización de las cuevas; como todas se han ejecutado sin proyecto, dirección técnica ni licencia urbanística, la legalización no se reduciría a un trámite administrativo y requeriría, con toda probabilidad, la ejecución de obras de valor consi-

derable en relación con el de las propias construcciones, ya que debería garantizarse la estabilidad estructural de unos espacios excavados en terreno yesífero y a veces superpuestos unos a otros, o con elementos de uso colectivo sobre ellos; deberían resolverse también unos mínimos de habitabilidad que difícilmente podrían cumplir en todos los aspectos el Código Técnico de la Edificación de 2006 y demás normativa vigente.

Por último, en las inmediaciones de Juslibol y ocupando suelo no urbanizable dentro del campo de maniobras militares de San Gregorio, la revisión grafió en sus planos de estructura urbanística, con carácter meramente orientativo, un área de posible convenio con el Ministerio de Defensa que proporcionaría a la ciudad terrenos destinados a un gran parque metropolitano a cambio de ciertos aprovechamientos lucrativos en la zona más próxima a la edificación actual del recinto militar. En todo ello, deberían respetarse las áreas calificadas como suelos no urbanizables especiales por causa de riesgos naturales, delimitación de lugares de importancia comunitaria, etc.

TRAMO FINAL DEL GÁLLEGO

En el cruce del río con la autopista AP-2 se inicia otro elemento territorial, correspondiente al corredor de la carretera de Barcelona y formado por Santa Isabel, Malpica, La Puebla de Alfindén, Alfajarín, etc. A diferencia de lo que sucede en la carretera de Logroño, el límite del término municipal presenta un corte neto entre Malpica y La Puebla de Alfindén; en el resto del corredor, las áreas de suelo calificado de los demás municipios ensamblan unas con otras en una franja continua.

En consecuencia, el ámbito territorial de la carretera de Barcelona tiene razón de ser en la escala territorial metropolitana, pero en la escala de Zaragoza es más coherente tratar los barrios de Santa Isabel y Movera dentro del entorno del Gállego, como parte del encuentro de ambas.

SANTA ISABEL

Este distrito, que en 2025 tenía 13.448 habitantes y desde 2002 no se considera barrio rural, tiene un papel estructural como articulación de los ejes urbanos de la margen izquierda del Gállego, la carretera de Barcelona y el corredor secundario de la carretera de Movera, entre sí y con la ciudad. En consecuencia, la ordenación se basa en el refuerzo del carácter urbano de Santa Isabel, la reorganización viaria alrededor de dicho barrio y su conexión en malla con Movera y La Cartuja.

La ordenación del viario parte de la creación de un anillo formado por la avenida de Cataluña, el inicio de la carretera de Montañana, un nuevo vial oeste-este de unión con la carretera de Villamayor, una variante al este de la calle Mamblas y la variante al sur del barrio de la N-II hasta la ronda de la Hispanidad y la avenida de la Jota, con un nuevo puente sobre el Gállego.

La variante prevista (inexistente en 2025) de la carretera de Villamayor, paralela a las traseras de la larga manzana residencial existente al este de la calle de Mamblas y lindante por el este con el suelo urbanizable no delimitado SUZ-SI/2, se conecta con el nuevo acceso a Malpica propuesto en el apartado de comunicaciones. El anillo formado por estas vías evita el tráfico de paso por el barrio y resuelve el acceso de vehículos pesados a la factoría Balay y a otros puntos.

Al norte del barrio, la revisión diseñó una nueva calle que uniría las carreteras de Montañana, al oeste, y Villamayor, al este, y separaría el núcleo urbano del barrio del instituto Itaca y el nuevo suelo urbanizable SUZ-SI/1, dándoles acceso. Esta vía está ejecutada en 2024, con la denominación de avenida de los Estudiantes.

Por lo demás, se pretendió reforzar la trama urbana del barrio con reformas y áreas nuevas en las que convivan la residencia, las actividades y servicios utilizables por barrios de su entorno. Para ello se establecieron las siguientes determinaciones:

- Tratamiento de la travesía de la carretera N-II como calle urbana (avenida de Santa Isabel). Para favorecer la renovación de la edificación y su transformación en un eje urbano con aceras amplias, amueblamiento y actividad en los bajos, el plan general prevé en las fincas recayentes a la travesía un subgrado 2, específico de la zona A1/3, que permite edificar una planta más y mayor superficie edificable que en el subgrado 1.

- El terreno comprendido entre la autopista AP-2 y el sector SUP71/3 del plan general de 1986, con plan parcial aprobado y en estado de ejecución muy avanzado, se calificó como área de suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ-SI/1, con una extensión de 201.031 m². La modificación 199 del plan general, aprobada el 25 de enero de 2023, sustrajo de esta área una porción de 12.005 m^2 situada en su extremo occidental, que se calificó como área de intervención en suelo urbano no consolidado G71/9, con uso terciario y destinada a la construcción de un hipermercado. Como consecuencia, el área residencial SUZ-SI/1 redujo su superficie a 189.026 m², que con la densidad media de los planes parciales aprobados desde 2001 en barrios rurales, tendría capacidad para 801 viviendas.

- Se optó por no situar nuevos suelos urbanizables en colindancia con la variante de la N-II que conecta con el cuarto cinturón, al sur del barrio. En el límite meridional del núcleo de Santa Isabel, con frente a la variante citada, se forma una nueva fachada urbana en la que se completan los huecos existentes con áreas de suelo urbano no consolidado pendientes de plan especial de reforma interior (F71/6) u ordenadas directamente por el plan general (G71/3, G71/4 y G71/5), que darán salida a las actuales calles transversales en fondo de saco. El plan especial del área F71/6, con capacidad para 211 viviendas, se aprobó definitivamente en noviembre de 2005; sus proyectos de reparcelación y urbanización se aprobaron en marzo y septiembre de 2008, y en 2024 está urbanizado y cuenta con dos edificios de viviendas. Las zonas G71/4 y G71/5 tienen proyecto de reparcelación y la G71/4 también proyecto de urbanización, aprobado en noviembre de 2009.

- Tratamiento como espacio verde del cauce del río Gállego (dominio público y cesiones urbanísticas) entre la autopista y la nueva N-II.

- Se establecieron nuevas condiciones para formar una fachada residencial hacia el Gállego, calificando al sur de la avenida de Santa Isabel el área de suelo urbano no consolidado F71/7. Al norte de esta avenida, se calificó el área F71/1, emplazada entre el camino de Jarandín y la avenida de la Industria, al sur de la factoría Balay. El área F71/7 se desarrolló mediante un plan especial de reforma interior aprobado definitivamente en julio de 2006, y capacidad para 312 viviendas; aunque sus proyectos de reparcelación y urbanización se aprobaron en junio de 2009, en 2024 está todavía sin urbanizar ni edificar. El ámbito del área F71/1 se modificó mediante la modificación del plan general número 39, aprobada en junio de 2008, que separó una banda central para incorporarla al área H71/1, donde se encuentra la factoría de Balay, que pasó de 82.460 a 93.252 m²; el área residencial F71/1 se convirtió así en discontinua, con una superficie de 10.782 m² y capacidad para 108 viviendas.

- Se calificaron como suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ-SI/2 los terrenos que se extienden, hacia el este, entre el núcleo de Santa Isabel, el polígono de Malpica, la AP-2 y la N-II. La modificación 59 del plan general, aprobada definitivamente el 20 de julio de 2011, sustrajo del SUZ-SI/2 las nuevas áreas de suelo urbano no consolidado F72/1 y F72/2, correspondientes a los núcleos rurales residenciales Camino de la Loma y Jardines de Ricla, que simultáneamente se declararon lugares de interés etnográfico; la misma modiflcación reajustó el límite entre las áreas de suelo urbanizable no delimitado SI/2 (residencial) y SI/3 (productivo). Como consecuencia, la SUZ-SI/2, sin delimitar en 2024, pasó de 294.911a 264.697 m²; con la densidad media de los planes parciales en barrios rurales podría soportar 1.122 viviendas. En las áreas F72/1, de 19.188 m², y F72/2, de 20.031 m², se previeron, respectivamente, 23 y 38 viviendas, y el área productiva urbanizable SUZ-SI/3 pasó de 35.149 m² a 27.183. En 2024, ninguna de estas áreas tiene aprobado el planeamiento de desarrollo.

- La memoria de 2001 indicó que los terrenos de la antigua Universidad Laboral en Malpica-Santa Isabel, contiguos a una parcela vacante de espacio libre y pertenecientes a la administración, supondrían una oportunidad para establecer un parque de empresas de alta tecnología, y que esta operación requeriría un convenio urbanístico. La indicación era un residuo no depurado del proyecto de revisión aprobado inicialmente en 1999, que había calificado aquí unas 30 hectáreas de terreno como área de convenio en suelo urbano no consolidado (AC), aunque el documento aprobado definitivamente incorporó este suelo en el sistema general EE(PU)73.06, de 413.345 m². El equipamiento hubiera sido muy útil para introducir en el polígono industrial de Malpica dotaciones y servicios que revalorizaran el ámbito, relacionados preferentemente con la formación profesional y los servicios empresariales. Sin embargo, su gran superficie, perteneciente al Estado (SEPES) y a la Comunidad Autónoma, fue objeto de un plan de interés general (PIGA) formulado, tramitado y aprobado en marzo de 2023 por el Gobierno de Aragón, con informe municipal desfavorable, que sustituyó el equipamiento público por una gran parcela con uso lucrativo industrial de 419.606 m² y una pequeña superficie de zona verde y equipamiento local.

Para terminar, puede indicarse que el distrito de Santa Isabel cuenta en 2024 con las áreas SI/1 y SI/2 de suelo urbanizable no delimitado sin plan parcial , y con las ocho áreas de intervención residenciales en suelo urbano no consolidado F71/1 (108 viviendas, con plan especial aprobado en 2008 y sin proyectos de reparcelación ni urbanización), F71/6 (211 viviendas, con plan especial de 2005 y proyectos de reparcelación y urbanización de 2008), F71/7 (312 viviendas, con plan especial de 2006 y proyectos de reparcelación y urbanización de 2009), F71/8 (36 viviendas, sin plan especial), G71/2 (21 viviendas, con proyectos de reparcelación de 2003 y de urbanización de 2004), G71/3 (100 viviendas, sin proyectos de reparcelación ni de urbanización), G71/4 (134 viviendas, con proyectos de reparcelación de 2010 y de urbanización de 2009) y G71/5 (32 viviendas, con proyecto de reparcelación de 2006 y sin proyecto de urbanización). El suelo urbanizable suma 45’37 hectáreas, que desarrolladas con la densidad media en planes parciales de barrios rurales, podrían contener 1.923 viviendas. El urbano no consolidado sin la gestión completa en 2025 suma 678 viviendas, lo que hace un total de 2.601, sin contar solares vacantes en el núcleo. Con una ocupación media de tres personas, esas viviendas podrían alojar a 7.803 residentes, equivalentes al 58’02% de los empadronados en el distrito en enero de 2023.

MOVERA

El barrio, con 2.851 habitantes en enero de 2025, tiene una estructura lineal con edificación a lo largo de la carretera de Pastriz, que a lo largo del núcleo se convierte en avenida de Movera. Desde 1986 ha tenido un crecimiento considerable, especializado en viviendas adosadas de nivel medio; por este motivo el único acceso muestra saturación, con el mismo cuadro observado en otros barrios: una calle única que recibe tráficos distintos sirve para carga y descarga, ejerce funciones urbanas y, fuera del núcleo urbano, está flanqueada en buena parte de su recorrido por edificaciones agrícolas y de otros tipos. Un desarrollo urbanístico más amplio del barrio requiere transformaciones previas en su infraestructura, y particularmente un nuevo acceso, una variante fuera del núcleo urbano y una mejora de las condiciones del vertido, con depuración autónoma o conectada con el emisario de Malpica.

La revisión del plan general previó un acceso alternativo, sin ejecutar en 2025, procedente del enlace en la carretera de Barcelona (N-II) de la variante de Santa Isabel. El nuevo acceso se combina con la ordenación de los bordes del núcleo de Movera para establecer una variante urbana de la actual travesía y conectar con la carretera del lado de Pastriz, evitando tráficos interiores de paso.

La memoria expositiva de 2001 indicó que la débil estructura lineal del barrio, con una sola calle y ramas laterales estrechas, hace inadecuada la extensión del suelo urbano, y consideró más realista, para evitar altos costes públicos, un desarrollo moderado de suelo urbanizable que envolviera el actual núcleo por el norte, el este y el sur. El área MV/1, al norte y el nordeste, incluiría una vía colectora que enlazaría con la carretera de Pastriz y se conectaría con prolongaciones de las calles transversales de Movera; atravesaría el área por su eje longitudinal un paseo ajardinado y los equipamientos estarían en su lado sur, lindando con el núcleo y, en particular, ampliando la actual parcela escolar. Al sur y el sudeste, el área MV/2 dispondría de una zona verde

lineal para separar las traseras de la edificación actual y las nuevas manzanas residenciales, y de una nueva calle en el límite con la huerta, también paralela a la avenida de Movera.

Se estableció que las dos áreas deberían constituir un sector único e indivisible de 408.548 m², y desarrollarse con un solo plan parcial. Éste se aprobó en julio de 2009, y en 2025 aún carece de proyectos de reparcelación y urbanización. Contempló la construcción de 1.740 viviendas (43'74 viv/ha), que, a razón de tres habitantes en cada una, alojarían a 5.220 personas, un 89% más de las que en enero de 2023 estaban empadronadas en el barrio.

El plan general de 2001 delimitó además la pequeña área de intervención en suelo urbano no consolidado F85/2, con capacidad para 14 viviendas y sin plan especial en 2025.

Planteó igualmente regularizar el desarrollo lineal de edificación existente a lo largo del camino del Portal, accesible desde la actual travesía, dándole la consideración de núcleo rural tradicional para su posterior desarrollo mediante un plan especial.

Y, por último, en 2001 se modificó sustancialmente la regulación urbanística del Lugarico de Cerdán, un interesante núcleo situado al nordeste del casco de Movera y ya cerca del polígono industrial de Malpica. Como indica la ficha correspondiente del catálogo municipal de edificios y conjuntos de interés, que en este lugar protege la casa palacio del marqués de Ayerbe (interés arquitectónico B) y las casas de colonos (interés arquitectónico C), muy uniformes y quizá construidas a finales del XVIII. El plan general de 1986 calificó el Lugarico como asentamiento rural tradicional en suelo no urbanizable (art. 6.1.14 NN.UU.) y la revisión de 2001 como suelo urbano consolidado, en zona A1/4.2. A lo largo de su lado oriental le adosó el área de suelo urbano no consolidado F85/1, con capacidad para 92 viviendas, que cuenta con plan especial aprobado en diciembre de 2007 y reparcelación de septiembre de 2011, pero no con proyecto de urbanización; a razón de tres personas por vivienda, este desarrollo multiplicaría la población del Lugarico (97 habitantes en enero de 2022) por 2'85, lo que sin duda conllevaría una importante transformación de su carácter.

XI.7.3. La ordenación del corredor de la carretera de Logroño

XI.7.3,a. Estructura

El corredor ya tiene una estructura urbana lineal de cierta complejidad, en la que son aplicables (con las pertinentes diferencias) las líneas de actuación enunciadas para el Gállego para reforzar la organización lineal, completarla y ordenarla. Los nuevos suelos urbanizables, la remodelación de las travesías de Utebo y Casetas, y la transformación futura de la N-232 en vía urbana permitirán elevar la calidad de su entorno.

a) Sistema viario:

- Diversificación de accesos al continuo Utebo-Casetas: la variante de Casetas y Utebo sólo tiene un enlace con movimientos completos entre la variante y la travesía, que se sitúa aproximadamente en el centro y permite acceder a los dos núcleos a través del polígono industrial de Utebo; los enlaces existentes en los extremos correspondientes a Zaragoza y el límite entre Casetas y Sobradiel no tienen todos los movimientos. La revisión propuso soluciones para encauzar el tráfico de forma que los movimientos de origen o destino en el polígono industrial de Utebo se hagan principalmente en el enlace central, y los de acceso a los núcleos por los extremos, evitando el tráfico de vehículos pesados por sus travesías, y especialmente por la de Casetas, que tiene menor sección que la de Utebo.

  El plan general prevé un nuevo enlace al oeste de Casetas con la variante de la N-232, sin ejecutar en 2025, e introduce los movimientos necesarios para acceder desde la variante al barrio por dicho extremo, evitando el acceso a través del polígono industrial de Utebo.

- Sistema de glorietas y colectoras en la N-232 entre el cuarto cinturón y Monzalbarba: corresponde a proyectos del antiguo MOPTMA que recogió la revisión del plan general, introduciendo además dos nuevas intersecciones giratorias de «medias lunas», aparte de las correspondientes a la estación de contenedores y el acceso a Monzalbarba. Junto con las vías colectoras y las derivaciones de tráfico ya descritas a la A-68 y cuarto cinturón, permiten tratar la actual carretera hasta Monzalbarba como una vía semaforizada con frecuentes cambios de sentido y giros de acceso a las márgenes, dándole un carácter urbano concordante con sus funciones como eje del corredor.

- Viario interior de la zona industrial situada entre Monzalbarba y el cuarto cinturón: daría acceso a los suelos situados entre la vía férrea y la acequia de La Almozara, en la parte posterior del polígono industrial sito en la margen norte de la N-232 entre Zaragoza y Monzalbarba; entrada desde el cuarto cinturón y conexiones con la estación de contenedores, las glorietas de la carretera de Logroño, la carretera A-68-aeropuerto y la variante de Casetas; las conexiones propuestas permitirían sacar directamente a la A-68 los vehículos con origen o destino en las instalaciones de CAMPSA en Monzalbarba.

- Unión del camino de las huertas de Utebo con la paseo de la Estación y acceso norte de Casetas: paralelo a la acequia de La Almozara, prolongaría el camino de las Huertas y enlazaría con el acceso norte a Casetas junto a la factoría de GENSA; serviría de soporte al eje dotacional que mas adelante se describe.

- Nuevo acceso al regimiento de Pontoneros en Monzalbarba desde el acceso a este barrio por la N-232, entre el paseo de La Sagrada y el puente de Alfocea; debe evitar la travesía de vehículos pesados por el barrio.

- Acondicionamiento de los accesos a las futuras áreas de acogida del galacho de Juslibol, de acuerdo con el plan director del Ebro, en proyecto en 2001 y nunca aprobado, y con el plan especial del galacho de Juslibol y su entorno, que se aprobó en 2004.

- Vía de borde por el sur de Casetas y Utebo: comunica los tejidos situados a ambos lados del límite, cuya disposición actual no permite la conexión.
- Unión con la autopista A-68 al oeste del centro comercial Augusta mediante una rotonda que también dará acceso al barrio Oliver por el corredor de la antigua vía férrea de Caminreal. La supresión de esta línea con motivo de la conexión de Zaragoza con la alta velocidad ferroviaria permitió urbanizar en su lugar el corredor Oliver-Valdefierro, que arranca del extremo occidental de Augusta y atraviesa estos dos barrios.

b) Áreas de equipamientos y servicios:

- Corredor verde Utebo-Casetas: en el municipio de Utebo hay propiedades municipales a lo largo de la vía férrea y la acequia de La Almozara, que se recogen en su planeamiento como un corredor lineal de espacios libres y equipamientos de unos 2 km de longitud, parcialmente ejecutados. La revisión del plan general de Zaragoza de 2001 previó la prolongación de este corredor, aunque con menor amplitud, dentro de Casetas, agrupando las dotaciones derivadas de los suelos contiguos y enlazando con el área dotacional ya existente junto al paseo de la Estación.
- Reserva para servicios públicos entre Zaragoza y Utebo: la revisión consideró necesaria, en el encuentro de la N-232 con la variante de Casetas-Utebo, un área de reserva para los servicios públicos que demande el futuro desarrollo. La demanda podría provenir del corredor, de su entorno y también de los asentamientos diseminados del suelo agrícola. En las proximidades existe ya un polo comercial representado por las grandes superficies de Utebo, que tenderá a complementarse en el futuro con actividades privadas de servicios; la reserva propuesta debería atender demandas de servicios públicos (sanidad, deporte, administración, prevención de incendios, enseñanza media o especializada, comunicaciones u otros) en una localización próxima, pero separada de las grandes superficies para no compartir sus problemas de saturación de accesos. Dado su carácter supramunicipal, su localización e inserción en el planeamiento se remitieron a la ordenación territorial y en 2024 siguen pendientes de concreción.

XI.7.3,B. SUELOS PARA NUEVOS DESARROLLOS Y LOS NÚCLEOS RESIDENCIALES

Como actuaciones posibles para completar los intersticios y espacios vacantes de la actual estructura, rentabilizando las acciones sobre el tejido existente, la revisión de 2001 previó los siguientes desarrollos exteriores a los barrios:

a) Suelos en las márgenes de la carretera de Logroño: las condiciones geotécnicas del terreno y la existencia de abundantes grupos de dolinas aconsejan que sólo se califiquen nuevos suelos para completar la urbanización existente y regularizar sus límites, aprovechando las zonas con menor riesgo de hundimientos e incluso dejando las dolinas como «islas» en el interior de los desarrollos. Consecuentemente, se advertía que el desarrollo de estos suelos precisaría un estudio pormenorizado de los posibles riesgos, mediante sondeos u otras técnicas.

b) En la margen de la carretera entre la Venta del Olivar y el límite del término municipal, el suelo se califica como no urbanizable especial en razón de sus características geotécnicas. En las mismas circunstancias se encuentran los suelos a lo largo de la vía férrea entre el cuarto cinturón y Monzalbarba, a los que se da igual clasificación, exceptuado el Centro de Intercambio Modal existente, que se califica como sistema general urbanizable de servicios de infraestructura.

c) El suelo urbanizable residencial se concentra en los barrios con arreglo a las pautas que se exponen a continuación.

CASETAS

Los principales elementos de la ordenación propuestos en 2001 para este barrio, que en enero de 2025 tenía 7.337 habitantes, son los siguientes:

- Desarrollo de suelos vacantes en el paseo de la Estación: corresponden a suelos industriales ya previstos por el primer plan, de los años cuarenta, y todavía sin desarrollar por falta de accesibilidad. Como zona industrial, solo podrían tener acceso a través de calles del barrio y el corredor verde propuesto entre Utebo y Casetas, lo que introduciría vehículos pesados en el tejido urbano. Por todo ello, se incorporan con uso residencial, en parte como suelo urbano sujeto a desarrollo con plan especial de reforma interior (F63/3) y en parte como urbanizable no delimitado (SUZ-C/1).

  Este sector y las áreas de reforma interior próximas (G63/2, G63/6, U63/7 del plan general de 1986) persiguen la creación de un área residencial a lo largo del paseo, arbolado y amueblado, en el que se encuentran dotaciones públicas como el instituto, el pabellón deportivo, el consultorio de salud, el parque contiguo, etc. Esta actuación debe servir de polo de refuerzo de un eje transversal del barrio hacia la travesía de la carretera de Logroño, actuando ésta como eje longitudinal tras su conversión en avenida urbana.

- Renovación de la Base de Automóviles del Ejército con destino residencial: la delimitación en este lugar del área G63/1 permite un cambio sustancial de las condiciones de acceso y de relación en el tejido actual del barrio.
- Ampliación del barrio en el extremo oeste, entre la travesía y la variante de la carretera, con posibilidad de un acceso directo desde ella para crear una fachada urbana a la travesía, que se completaría con la transformación de la Base de Automóviles.

  Las condiciones geotécnicas del terreno comprendido entre el sur del núcleo urbano actual y la variante de Casetas, con abundantes dolinas (algunas visibles como balsas, para las que se plantea utilizar fórmulas de protección), limitan la utilización urbanística a una parte, calificada como área de suelo urbanizable no delimitado SUZ-C/2, manteniéndose el resto como no urbaniza-

ble, y aun en la parte urbanizable deberán realizarse estudios detallados del terreno antes de su ordenación y urbanización.

- Transformación de la travesía de la carretera de Logroño en un eje urbano con actividad local: una vez transferida al Ayuntamiento, podrán realizarse proyectos sectoriales para el rediseño de la vía, con ampliación de aceras, arbolado y mobiliario urbano. Además, el plan general atribuye a las parcelas recayentes a la travesía un grado 2 de zona la zona A1/3, con una planta más y mayor edificabilidad, para fomentar su transformación en espacio representativo del barrio que soporte de actividad comercial local y servicios complementarios de la oferta que representan las grandes superficies.

- Reorganización de la malla viaria del barrio, hacia un esquema de malla unidireccional completado con los nuevos accesos, ya expuestos, y aperturas puntuales de calles mediante operaciones de reforma interior o afecciones de línea. El esquema completo precisaba la desaparición de la Base de Automóviles, para realizar nuevos accesos desde la urbanización Alameda.

La revisión de 2001 calificó en Casetas dos áreas de suelo urbanizable no delimitado residencial, SUZ-C/1 y SUZ-C/2, de 138.724 y 107.544 m², respectivamente. Con la densidad prevista en los planes parciales aprobados desde 2001 en los barrios rurales, en estas áreas se podrían construir 1.043 viviendas.

Además, se delimitaron las áreas de intervención de uso residencial en suelo urbano no consilidado F63/3 (90 viviendas), F63/4 (32 viviendas), F63/5 (284 viviendas), G63/1 (278 viviendas), G63/2 (140 viviendas) y G63/6 (26 viviendas). Ninguna zona F tiene plan especial, salvo la F63/5, que carece de reparcelación, pero cuyo proyecto de urbanización se aprobó en diciembre de 2009; sin embargo, los estudios geotécnicos que se realizaron en esta área, situada entre el límite meridional del núcleo actual y el cementerio, demostraron los graves riesgos kársticos del ámbito, hasta el punto de que el Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón recomendó clasificarlo como no urbanizable y el Consejo Municipal de Gerencia acordó el 17 de febrero de 2020 mostrar su parecer favorable a esta propuesta y suprimir el área de intervención.

Las zonas G63/2 y G63/6 no cuentan con proyectos de reparcelación ni de urbanización; la G63/1 (antiguo Cuartel de Automóviles) sí los tiene aprobados (ambos en noviembre de 2005), se ha urbanizado y tiene construidos algunos edificios de vivienda.

Sin contar esta área, el suelo urbanizable y urbano no consolidado de Casetas pendiente de desarrollo en 2025 tiene capacidad para 1.331 viviendas; con una ocupación teórica de tres personas por vivienda, podrían alojar a 3.993 personas, equivalentes al 54'42% de la población empadronada en el barrio en enero de 2025.

Además, la revisión del plan general calificó una notable extensión de suelo urbano no consolidado de uso industrial, dividida en nueve áreas H correspondientes a polígonos e industrias existentes en todo o en parte, pero faltos de una urbanización adecuada o pendientes de cesiones al Ayuntamiento. A estas áreas, que suman una superficie de 425.293 m² y flanquean el ferrocarril de Zaragoza a Madrid y la calle de Buenos Aires, que enlaza la variante, la travesía y la línea férrea, se añadieron las áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso productivo SUZ-C/3 y SUZ-C/4, emplazadas, respectivamente, en los extremos occidental y oriental del núcleo y con superficies de 119.200 y 128.434 m²; ninguna de las dos se ha desarrollado.

MONZALBARBA

La revisión del plan general de 2001 clasificó para la expansión de este barrio, con 1.942 habitantes en 2025, las áreas de suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ-MZ/1 y SUZ-MZ/2, situadas, respectivamente, a los lados este y oeste del actual núcleo. Se advertía entonces que estos suelos requieren recrecimientos del nivel natural del terreno para actuar como protección del barrio en situaciones extremas de avenida y para proporcionar al saneamiento condiciones adecuadas de pendiente; por otro lado, su ordenación deberá asegurar la conexión a la nueva carretera de acceso desde la de Logroño, calificada por el plan general somo sistema general urbanizable.

El SUZ-MZ/2, de 5'30 hectáreas, fue la primera área de suelo urbanizable no delimitado con plan parcial, aprobado definitivamente en febrero de 2002 y con capacidad para 212 viviendas; los proyectos de reparcelación y de urbanización no se aprobaron hasta marzo y noviembre de 2005, respectivamente, y en 2024 está urbanizado pero sólo se han construido tres pequeños bloques lineales de viviendas en su parte norte.

En el SUZ-MZ/1, de 23'43 hectáreas, se aprobó en julio de 2010 un plan parcial que contempla la construcción de 1.069 viviendas, pero en 2024 carece de proyectos de reparcelación y urbanización.

Además, la revisión calificó en Monzalbarba las áreas de suelo urbano no consolidado residencial F64/4 (57 viviendas), F64/5 (168 viviendas), G64/1 (47 viviendas), G64/2 (246 viviendas) y G64/3 (176 viviendas). De las F, sólo la F64/5 tiene plan especial, aprobado en octubre de 2007, pero carece de proyecto de reparcelación. no tiene proyectos de reparcelación ni urbanización la G64/1, y cuentan con ellos la G64/2 (proyecto de reparcelación aprobado en octubre de 2008 y de urbanización en junio de 2009) y la G64/3 (proyecto de reparcelación de diciembre de 2008 y de urbanización de marzo de 2009), situados a los lados de la calle del Doctor Enrique Ángel Pelayo, tramo urbano del camino de Alfocea que da acceso al cuartel de Pontoneros; en 2024 en ninguno de ellos se han realizado obras de urbanización ni de edificación.

Por tanto, en Monzalbarba queda suelo urbano no consolidado o urbanizable sin desarrollar con capacidad para 1.763 viviendas, más 170 de las 212 previstas en el sector MZ/2. Si en cada una de esas 1.933 viviendas residieran tres personas, podrían alojar a 5.799 habitantes, cifra que multiplica por 2'99 la población del barrio en 2025.

ALFOCEA

Este núcleo, con los cambios generacionales y de la actividad agrícola, es un enclave singular, cercano a la ciudad, de edificación rural y un tejido característico, que la revisión supuso que podría interesar por su misma singularidad a algunos residentes urbanos. Esta posibilidad está limitada por las características geotécnicas del suelo ye-

sífero (muy sensible a fugas de agua de las redes) y la estabilidad de los taludes, por lo que el núcleo debe limitarse al tejido existente.

La memoria expositiva de 2001 indicó que, en tanto se confirmaba la supuesta atracción residencial, se calificaba un área A/1 de suelo urbanizable no delimitado, con dos porciones de suelo que expandirían el barrio hacia el sur, a ambos lados del parque de Gerardo Marín Zaera y evitando la zona de deyección del barranco (actualmente con defensas de tierra) que se sitúa al este del camino de acceso. El área SUZ-A/1 tenía una superficie de 30.994 m², que la modificación 137 del plan general, aprobada el 23 de mayo de 2016, redujo a 30.887 m²; con los 42'37 viv/ha previstos como media en los planes parciales aprobados en núcleos rurales, este suelo podría incluir 131 viviendas o, si en cada vivieran tres personas, 393 residentes, 2'41 veces más que los 163 empadronados en el barrio en 2025.

VILLARRAPA

En 2001 se posibilitó ampliar el tejido residencial hacia la autovía de Logroño y la conexión con La Joyosa con un área de suelo urbanizable no delimitado SUZ-V/1 de 35.860 m². En 2025 carece de plan parcial aprobado, después de desestimar el Ayuntamiento una propuesta de desarrollo presentada en 2005 y reiterada en 2010 y 2014; en ella se pretendía construir 142 viviendas (39'60 viv/ha) donde, a razón de tres moradores por cada una, residirían 426 personas, el doble de las 213 empadronadas en el barrio en enero de 2025.

VENTA DEL OLIVAR

La Venta del Olivar, que en enero de 2025 tenía 1.021 habitantes, forma parte del área de referencia 61 del plan general, que llega desde el cuarto cinturón hasta los barrios de Garrapinillos, al sur de la autovía de Logroño, y Monzalbarba, al norte. En tal situación, su identidad se diluye en el tentáculo residencial, industrial y terciario que fluye de la ciudad de Zaragoza a ambos lados de la autovía.

La revisión del plan general previó aprobar en este barrio planes especiales de reforma interior en los bordes de la carretera de Logroño y en las áreas comprendidas entre su núcleo tradicional y las urbanizaciones Torre Barajas, Maitena y Colonia de San Lamberto, remitiendo a ellos el diseño de la ordenación y de la urbanización. La calificación como suelo urbanizable residencial se limitó a áreas vacantes, con los límites que impone la naturaleza del suelo y buscando un límite regular para la zona urbanizada. Como se ha indicado más arriba, la Venta del Olivar llega a tener contacto, a través de sus suelos urbanos no consolidados y urbanizables, con el tramo oeste de la Z40 y el continuo urbano zaragozano.

La revisión calificó así las cuatro áreas de suelo urbano no consolidado F61/1 (122 viviendas), F61/2 (430 viviendas), F61/3 (168 viviendas) y F61/4 (28 viviendas); las dos primeras cuentan con planes especiales, aprobados respectivamente en mayo de 2012 y junio de 2009, y ninguna tiene proyecto de reparcelación ni de urbanización.

Se calificaron además las áreas de suelo urbanizable no delimitado residencial SUZ-V0/1 (88.672 m²), SUZ-61/1 (95.301 m²) y SUZ-61/2 (474.726 m²). La primera, que amplía el núcleo tradicional del barrio a lo largo de todo su límite oeste, carece de plan parcial en 2024. La segunda es una extensa área discontinua que se sitúa a ambos lados de las urbanizaciones Torre Barajas y Vistabella, y llega a lindar con las vías férreas tangentes al cuarto cinturón al sur de la Colonia de San Lamberto, vinculándose mucho más a la aglomeración central que a la Venta del Olivar; tiene un plan parcial aprobado en diciembre de 2012, que previó la construcción de 388 viviendas pero no cuenta con proyectos de reparcelación ni urbanización. La tercera se emplaza en la estrecha franja comprendida entre el ferrocarril y el cuarto cinturón, y en 2024 no tiene plan parcial.

Con la densidad media de los planes parciales en barrios rurales, el área V0/1 podría albergar 376 viviendas. Si la 61/2 se desarrollara con una densidad de 30 viv/ha, igual a la del plan parcial menos denso aprobado en los barrios rurales (SUZ-LC/1), las previsiones de la revisión de 2001, hoy sin desarrollar en absoluto, permitirían construir 2.936 viviendas en los suelos urbanos no consolidados y urbanizables de este barrio, que a razón de tres moradores en cada una equivaldrían a 8.808 personas, 8'63 veces su población actual.

En cuanto a los usos productivos, la revisión no contempló ninguna nueva urbanización en el lado sur de la autovía de Logroño, donde se sitúan el núcleo tradicional de la Venta del Olivar y las urbanizaciones mencionadas, pero calificó como zona H, en 15 áreas sucesivas, la ancha banda correspondiente a los polígonos industriales y fábricas que acompañan a la autovía por su lado norte (Ruiseñores, Europa I, Europa II, Pikolín, El Portazgo, Valeo Térmico, etc.), con una superficie total de 1.189.793 m² que no puede considerarse vinculada al barrio rural, sino al continuo productivo emanado de la ciudad de Zaragoza por este eje de salida. La modificación 171 del plan general, aprobada definitivamente el 24 de septiembre de 2019, cambió la calificación del área H61/5 (antigua fábrica de Pikolín) por una F61/5 de usos productivos terciarios (actual parque comercial Torre Outlet), de 184.175 m²; restados los 192.374 m^2 que la revisión había atribuido al área H61/5, quedó una superficie de suelo industrial calificado como H de 997.419 m^2. Por sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 28 de febrero y 30 de abril de 2025, que todavía no son firmes, se anularon la modificación 171 y el plan especial.

GARRAPINILLOS

Este barrio, con 5.821 habitantes en enero de 2025 y alejado del eje de la carretera de Logroño, fue en los años setenta y ochenta el germen de un crecimiento en torno al núcleo originario en el que apenas hay transición entre las urbanizaciones conformes con el planeamiento y las ilegales. Se diferencia de los demás barrios del corredor por su especialización en tipos de vivienda unifamiliar aislada y adosada, y por la ausencia de actividad industrial. Su atractivo se deriva del entorno, de la facilidad de obtener abastecimientos y servicios en la carretera de Logroño, y de la posibilidad de captar agua por su emplazamiento en regadío, aunque, al favorecer la proliferación de diseminados, estas ventajas puedan ser también factores de indisciplina.

Los accesos se verifican por el eje que forman la carrera de la Herradura y el camino de la Linde, que pasa junto al núcleo de norte a sur y se une en sus extremos con

Utebo y el camino de Bárboles, respectivamente. El último, paralelo al Canal Imperial, puede tomarse a su vez en Miralbueno o en la carretera del Aeropuerto; para acceder al barrio, suele preferirse a la autovía de Logroño para evitar las condiciones de circulación de ésta. Por su anchura, firme y demás características, el camino de Bárboles no reuniría condiciones adecuadas para soportar un tráfico intenso si el barrio tuviera un desarrollo de cierta entidad. Su ampliación y reforma requeriría rehacer prácticamente la carretera al menos en 4 km desde la del Aeropuerto, con ocupaciones en las márgenes e incluso afección de edificios. Por otra parte, este camino es soporte de numerosas urbanizaciones irregulares (Conde Fuentes, barrio del Cañón, Torre Francés, Rincón de la Almenara, etc).

Se señalaba también en 2001 que las necesidades de infraestructura de Garrapinillos son costosas, pues era preciso renovar el bombeo de agua desde Casetas, ampliar el depósito y resolver el cruce de la tubería bajo la variante de Casetas, inaccesible en caso de avería. Se necesitaba igualmente ampliar el vertido, no depurado, que supondría un colector de unos 6 km hacia la futura depuradora de Utebo o, alternativamente, hacia el colector de la carretera de Logroño. Estas necesidades de infraestructura sólo se consideraron financiables con desarrollos de nuevos suelos urbanizables, y siempre que se plantearan para el conjunto de ellos y no para cada sector por separado. Además, se indicó que las proporciones de ese desarrollo deberían ser prudentes (como corresponde a su baja capacidad para generar y soportar una estructura urbanística nueva), ya que de lo contrario se producirían costes públicos de importancia.

A fin de completar la estructura del barrio y financiar la renovación de las infraestructuras necesarias para hacer de Garrapinillos un núcleo bien dotado de servicios, la revisión permitió estos desarrollos, supeditándolos a la ejecución de las obras de infraestructura general señaladas en el anejo VI de las normas. Como en Casetas, las condiciones geotécnicas del terreno imponen límites al suelo urbanizable (e incluso «islas verdes» interiores en puntos concretos, para salvar dolinas), que también precisará precauciones adicionales y estudios geotécnicos para su urbanización.

La revisión calificó tres áreas de suelo urbanizable no delimitado, denominadas SUZ-G/1, SUZ-G/2 y SUZ-G/3. La G/2, de uso residencial, se sitúa al sur del núcleo tradicional y llega desde la parcelación ilegal Joaquín Costa, adosada a su caserío por el sudoeste, al camino de Bárboles; en los extremos de esta área se calificaron dos zonas verdes del sistema general urbanizable. El área G/1, residencial, y la colindante G/3, de usos productivos, lindan con el núcleo tradicional por el norte. Más allá, se calificó un sistema general urbano de zona verde que flanquea el camino de la Linde desde el área G/1 a la urbanización de viviendas unifamiliares Torre Pinar (plan parcial aprobado en 1977).

Con las zonas verdes de sistema general mencionadas en el párrafo anterior se quería formar un corredor verde, reforzado por puntos de equipamiento, que uniera los núcleos de Torre del Pinar y Garrapinillos con el Canal Imperial. Este corredor contaría con una franja de terreno de propiedad municipal próxima a Torre del Pinar y con la Escuela de Jardinería; en el resto de su recorrido, se previó la posible aportación de terrenos en desarrollo de los suelos urbanizables calificados al norte y al sur del núcleo tradicional. Se indicó también que el corredor así diseñado estará en contacto con la actual zona escolar y deportiva, y tendrá una relación directa con la plaza de España y el actual centro cívico del barrio.

La memoria de la revisión indicó también la necesidad de transformar y potenciar el corredor verde del Canal, para lo que es esencial su tratamiento como un itinerario que una y articule puntos del territorio; esto exige prever su conexión con los núcleos próximos y facilitar su utilización como espacio de recreo, ciclopista, etc.

La revisión determinó en el anejo VI de las normas que los sectores SUZ-G/1, SUZ-G/2 y SUZ-G/3, con una superficie conjunta de 303.332 m² (238.655 residenciales y 64.677 de uso productivo) deberían desarrollarse con un solo plan parcial, con lo que se quería posibilitar la ordenación y ejecución de las infraestructuras viarias e hidráulicas requeridas. En 2010 se realizó una consulta para la delimitación de los tres sectores, acompañada de un documento que, en su último estado, preveía la construcción de 995 viviendas (40’76 viv/ha). A razón de tres moradores en cada una, su capacidad total sería de 2.985 personas, un 52% de las empadronadas en el barrio en 2023.

La revisión no ordenó en Garrapinillos ninguna área G de suelo urbano no consolidado y sólo calificó una F, la F65/1, donde se han aprobado tanto el plan especial, en noviembre de 2002, como los proyectos de reparcelación y urbanización, en el mismo mes. Se sitúa al este del núcleo tradicional y tiene capacidad para 174 viviendas, que en 2024 están construidas.

Además de esta área, se calificaron como suelo urbano no consolidado, con el régimen especial regulado por el capítulo 6.2 de las normas del plan general, las dos extensas zonas afectadas por parcelaciones y edificios residenciales ilegales K65/2 (parcelación Conde Fuentes, con un anejo conocido como La Sagrada) y K65/3 (Joaquín Costa o La Francesa). La primera de ellas está pegada al camino de Bárboles y el límite oriental del área SUZ-G/2, y la segunda linda directamente con el límite sudoeste del núcleo tradicional.

La memoria de la revisión de 2001 señaló que sólo dotar de servicios urbanos a estas parcelaciones ilegales más próximas al barrio, dada su extensión y el estado de sus rudimentarias calles, equivaldría a urbanizar una superficie superior al triple del casco urbano actual. Este coste sería desproporcionado con la calidad de muchas de las viviendas existentes, añadiéndose las condiciones del subsuelo en esta zona como factor que desaconseja la clasificación de dichos terrenos como un suelo urbano convencional. En interés general del barrio, se dio prioridad a su núcleo tradicional frente a los diseminados, previéndose que las inversiones, públicas o privadas, que se realicen en él se orienten prioritariamente a la creación o mejora de las infraestructuras generales y al equipamiento de suelos urbanizables debidamente planificados que le aporten servicios y le den una estructura urbanística más sólida y organizada.

Solamente se consideró viable la incorporación al proceso urbanístico general de las formaciones irregulares citadas más arriba, que están adosadas al núcleo y presentan características morfológicas más urbanas. Se advertía la colindancia de la parcelación Joaquín Costa con el núcleo y que Conde Fuentes fue objeto en su momento de un

plan especial de ordenación de huertos familiares (flagrantemente incumplido por la construcción de viviendas de segunda residencia en buena parte de los huertos delimitados), y, además, no sólo presenta un gran tamaño, sino que cuenta con una estructura viaria y parcelaria muy regular. No se contempló, en cambio, la regularización de las formaciones diseminadas que se sitúan hacia el este, salpicando como un rosario el regadío hasta el cuarto cinturón. Ello fue así por la ausencia de estructura urbana, la difícil delimitación de unidades consolidadas y una dispersión impropia de los suelos urbanos susceptibles de ser integrados en un modelo asumible infraestructural y territorialmente. En 2001 se indicaba, además, que en las zonas más próximas al núcleo del barrio se habían producido operaciones ilegales de parcelación y edificación todavía recientes, quedando en manos de los parceladores bolsas importantes de suelo que no procedía premiar con una reclasificación como suelo urbano.

El área K65/2 (418.818 m^2), que incluye las parcelaciones Conde Fuentes, La Sagrada y el Cañón, además de cinco parcelas situadas al otro lado del camino de Bárboles, tiene aprobado definitivamente su plan especial desde abril de 2007, si bien no cuenta con proyecto de reparcelación ni de urbanización, por lo que debe aplicándosele el régimen del suelo no urbanizable de protección del regadío alto a todos los efectos. De acuerdo con el plan especial, el número máximo de parcelas independientes y de viviendas unifamiliares que podrían llegar a existir es de 374 (346 en Conde Fuentes, 20 en La Sagrada y 8 en El Cañón); la parcela mínima se estableció en 606 m² en Conde Fuentes, 1.385 m^2 en La Sagrada y 3.761 m^2 en El Cañón, y la edificabilidad media, respectivamente, en 0'2001, 0'1175 y 0'0496 m^2/m^2, con un máximo de 200 m^2t por vivienda. Aunque el plan especial estimó un presupuesto de urbanización por contrata de 4.202.034 € (IVA incluido), el proyecto de urbanización que se presentó a trámite posteriormente lo aumentaba hasta 8.932.973 € (2016), que divididos por las 374 posibles parcelas implicarían una aportación media de 23.885 € por parcela.

Los propietarios del área K65/3, con sólo 65.954'26 m^2 y 28 parcelas, instaron en 2003 la tramitación de un plan especial que se aprobó inicialmente en febrero de 2010 y habría alcanzado fácilmente la aprobación definitiva, aunque, en 2024, la propiedad no ha cumplido todavía las condiciones señaladas, argumentando la dificultad para situar la necesaria zona verde pública, aun con la flexibilidad admitida por el Ayuntamiento en la K65/2 y la posibilidad, regulada por la modificación 86 del plan general (2012), de sustituirla por una compensación en metálico en áreas que, como ésta, tienen una reserva de cesión inferior a 10.000 m^2.

XI.7.3. La ordenación del corredor de la carretera de Castellón

A partir de la llamada «orla Este», que bordea la ciudad de Zaragoza, se desarrolla el corredor de la carretera de Castellón. Está limitado por las terrazas bajas del Ebro por un lado y, por el otro, por el ferrocarril a Barcelona por Caspe, paralelo y muy cercano a la carretera. Su desarrollo urbanístico se limita a una franja industrial entre la carretera y las vías, con un único polo residencial en La Cartuja.

A la salida de Zaragoza, entre la huerta (situada en un nivel inferior próximo al del Ebro) y la carretera queda una franja de terreno correspondiente al borde de la terraza superior, con tendencia a la inestabilidad y que en los sucesivos planes generales de la ciudad ha permanecido siempre como suelo rústico, con la afección de la zona de protección de la carretera. Las construcciones existentes (salvo una instalación de interés social) están en general fuera de ordenación y son antiguas o de origen irregular. Esta situación habría de mantenerse hasta la extinción de los edificios, previendo el contacto de la carretera con el corredor fluvial sin construcciones intermedias.

En el resto del corredor, la ordenación pretende reforzar el papel residencial del barrio y completar las áreas industriales y de otros usos productivos.

La Cartuja Baja

La Cartuja tiene 2.071 habitantes en 2025 y se caracteriza por su singular origen histórico y la forma urbana que implicó, como se expone en el apartado VIII.6.1,c de esta memoria. El espacio entre la carretera y la huerta descrito en el apartado precedente cambia completamente en las inmediaciones de este núcleo histórico y permite su desarrollo residencial hacia el este y el oeste. Las actuaciones previstas pretenden elevar la población permanente del barrio para que pueda alcanzar un mejor nivel de servicios a pesar de estar aislado de otros tejidos residenciales. En cuanto a la estructura urbana, la revisión quiso establecer un eje interior de articulación del recinto histórico con el tejido nuevo, dificultada por su envolvente cerrada, y tratar la Cabañera como un itinerario verde que pasa por dotaciones existentes y se ampliaría con nuevos espacios libres y parcelas de dotación pública aportadas por los nuevos desarrollos.

Los principales desarrollos residenciales previstos en 2001 corresponden a las áreas de suelo urbanizable no delimitado SUZ-LC/1, al oeste del núcleo histórico, y SUZ-LC/2, al este. La primera tiene una superficie de 123.775 m² y su plan parcial se aprobó definitivamente en diciembre de 2002, con una densidad de 30'02 viv/ha y capacidad para 347 viviendas. Se da la circunstancia de que, después de la aprobación, los promotores no instaron la publicación del acuerdo, al parecer por causa de la admisión posterior por el Ayuntamiento de numerosos desarrollos residenciales en suelo urbanizable no delimitado que, además de ampliar mucho la oferta en relación con la demanda previsible, tenían densidades y aprovechamientos medios sensiblemente superiores. El área SUZ-LC/2 tiene una superficie de 189.781 m² y plan parcial aprobado definitivamente en abril de 2008, pero no proyectos de reparcelación ni de urbanización. El plan parcial previó la edificación de 850 viviendas (44'43 viv/ha).

Además, la revisión calificó en La Cartuja el área de suelo urbano no consolidado residencial G86/6, con capacidad para 28 viviendas y que en 2024 no tiene aprobados los proyectos de reparcelación ni de urbanización.

Por tanto, los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en 2001 permitirían construir en este barrio 1.225 viviendas (considerando en los urbanizables las densidades de los planes parciales aprobados), en las que, a razón de tres habitantes por vivienda, podrían residir 3.675 personas: es decir, 1'78 veces las que están empadronadas en el barrio en enero de 2023.

En el entorno de La Cartuja, la revisión calificó una gran extensión de suelo industrial, tanto urbano, consolidado o no, como urbanizable. Como suelo urbano no consolida-

do se calificaron las áreas F86/1, F86/2, F86/3, F86/4 y F86/5, con una superficie total de 262.900 m^2. En 2024, la F86/1 tiene plan especial aprobado en marzo de 2005 y proyectos de reparcelación y urbanización de octubre de 2006 y mayo de 2007, respectivamente; sobre ella se ha construido el parque empresarial Miraflores. También tiene todos los instrumentos de ordenación y ejecución aprobados, desde diciembre de 2002, la F86/4, que en 2024 está ocupada por el polígono industrial Tecnum. La F86/3 tiene sólo plan especial (junio de 2008) y las otras dos áreas carecen de él.

Se calificaron además 14 áreas H, con una superficie total de 695.884 m², correspondientes a polígonos existentes deficientemente urbanizados (entorno de La Zaragozana, San Valero Oeste, San Valero Este, entorno de Hierros Ayora, entorno de Walton, entorno de Alumalsa, entorno de Michelena-Tyomin, Prydes, etc.) En 2024, sólo tiene aprobados proyectos de reparcelación y urbanización el área H86/3 (La Zaragozana).

Aún debe considerarse el polígono Insider, calificado en 1986 como área U86/2 y ordenado mediante dos planes especiales recogidos, que se aprobaron en mayo de 1994 (U86/2A, de 302.866 m^2) y mayo de 2001 (U86/2B, de 169.240 m²); mientras que el primero está completamente construido, el segundo ámbito sigue siendo en 2024 un erial sin urbanizar ni edificar.

La revisión calificó, por fin, las áreas de suelo urbanizable no delimitado productivo SUZ-LC86/1 (152.107 m^2), SUZ-LC86/2 (106.870 m²) y SUZ-LC86/3 (61.967 m²), ninguna de las cuáles tiene plan parcial en 2025.

En la carretera que va a Torrecilla de Valmadrid se sitúa el llamado Parque Tecnológico del Reciclado, desarrollado a partir de un proyecto supramunicipal tramitado y aprobado en 2002 por el Gobierno de Aragón, del que se trató en el apartado IV.1.5 de esta memoria. Ahora basta recordar que no se atribuyó al promotor del polígono ninguna carga de obtención de suelo de sistemas generales ni de ampliación de las redes viarias y de infraestructuras que le dan servicio; como consecuencia, se accede a él desde la carretera de Castellón y, a pesar de su gran tamaño, no contribuirá en nada a la ejecución de la vía dorsal prevista por la revisión del plan general en prolongación con el tramo meridional de la circunvalación Z40, que en 2001 se creyó imprescindible para descongestionar la carretera y dar acceso a los polígonos industriales que se suceden en su lado meridional. Hasta 2024, no se han producido problemas de saturación en el acceso por causa de la baja ocupación de este polígono y de no haberse ejecutado tampoco la vecina ampliación de Insider.

XI.8. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ENTRE 2OO1 Y 2024

Entre 2001 y 2008, el Ayuntamiento aprobó 18 planes parciales con un total de 51.739 viviendas, que suponían el 64% de la capacidad residencial del plan general en suelo urbanizable. Llama la atención la pronunciada homogeneidad de la edificabilidad y de la densidad (media de 54 viv/ha), a causa de la equiparación de los aprovechamientos en casi todos los casos al máximo genérico que admite el plan general. Si se considera la categoría de los suelos (urbanizables delimitados o no delimitados) y su situación (en el continuo urbano o en barrios rurales), se ve que la densidad media sobre superficie neta de sector es de 53'76 viv/ha en los planes parciales en suelo urbanizable delimitado (todos en el núcleo central), de 58'93 viv/ha en los cinco planes parciales en suelo urbanizable no delimitado del núcleo central (39.555 viviendas en 671'18 ha) y de 42'37 viv/ha en los nueve planes parciales en suelo urbanizable no delimitado de los barrios rurales (8.184 viviendas en 193'16 hectáreas).

Aunque el plan general de 2001 indicó, de acuerdo con la ley urbanística de Aragón, que sólo podrían aprobarse planes parciales en suelo urbanizable no delimitado si se había desarrollado todo el delimitado o concurrían excepcionales razones de interés público, a partir de 2002 se aprobaron planes parciales en suelo no delimitado cuya capacidad residencial multiplica por 11'10 la de todo el delimitado por el plan general, y ello a pesar de que en 2024 todavía no se ha urbanizado ni uno solo de los cinco sectores de esta categoría.

La homogeneidad tipológica de todos los planes parciales aprobados desde 2001 supone su principal diferencia con los del periodo 1986-2001, a los que el plan general anterior imponía densidades y tipos residenciales distintos según su situación. En 2001, se optó por igualar la regulación global de todas las áreas de suelo urbanizable no delimitado, estableciendo un aprovechamiento medio máximo uniforme, del que podían resultar una superficie edificable y una densidad máximas también uniformes. Esto no suponía que debiera ser así, ya que se confiaba en que los promotores de los futuros planes parciales y, en su caso, el Ayuntamiento, establecieran en cada área aprovechamientos inferiores según sus características, su localización y la oportunidad de promover tipos residenciales variados. Pero esto no ocurrió, ya que, exceptuados los primeros planes aprobados, los propietarios aspiraron a los mayores aprovechamientos y el Ayuntamiento no se opuso, admitiendo ordenaciones urbanas y tipos residenciales semejantes en todo el término.

Esto supuso, por un lado, la expulsión de la vivienda unifamiliar aislada o en hilera a los municipios del entorno, y la previsión, incluso en los barrios rurales, de tipos de vivienda colectiva con alturas de cuatro o cinco plantas, en manzanas cerradas o semicerradas. Por otro lado, es muy probable que la igualación del producto ofrecido y la desconsideración hacia las posibilidades que brindan esos barrios y otras localizaciones alejadas del centro urbano haya contribuido a la escasa fortuna de no pocos desarrollos urbanos proyectados, que ofrecen un producto estereotipado y muchas veces poco atractivo, centran las expectativas de beneficio en aspectos cuantitativos (máxima superficie edificable, mayor número de viviendas) y dejan de lado los cualitativos, que implicarían mayor repercusión a igual superficie construida y, por tanto, no tendrían por qué suponer un menor beneficio para el promotor. Por eso es posible que al menos una parte de la gran extensión aún no urbanizada del suelo urbanizable no delimitado residencial tuviera hoy mayores expectativas de ejecución y aun de beneficio si se destinara a tipos residenciales distintos de los ya sobradamente presentes en Valdespartera, Parque Venecia o las partes edificadas de Arcosur.

En resumen, en 2025 hay 19 sectores de suelo urbanizable delimitado: los cinco así calificados en la revisión de 2001, de los que sólo el SUZ(D)38/2 (con capacidad para 307

viviendas) carece de plan parcial, y los 14 que entonces no se calificaron así, pero que se han delimitado después mediante la aprobación definitiva de los correspondientes planes parciales. La capacidad total de estos 19 sectores, cuya superficie neta suma 945'40 hectáreas, es de 52.046 viviendas (30.870 protegidas):

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR (ha)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m^2t)	NÚMERO VIVIENDAS (TOTAL)	VPO		DENSIDAD (viv/Ha)	APROBACIÓN DEFINITIVA
				Nº	%		
PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001							
55/1	26'00	174.228	1.480	448	30'27	56'92	31/3/2006
57/1	17'33	116.136	988	296	29'96	57'01	27/4/2007
38/1	20'28	117.645	1.000	294	29'40	49'31	30/5/2008
38/3	10'80	62.613	532	156	29'32	49'26	27/6/2008
TOTAL SUZ(D)	**74'41**	**470.622**	**4.000**	**1.194**	**29'85**	**53'76**	
PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001							
MZ/2	5'30	28.099	212	191	90'09	40	28/2/2002
89/4	182'69	1.210.963	9.687	9.387	96'90	53'02	29/11/2002
LC/1	11'56	48.536	347	226	65'13	30'02	27/12/2002
89/3	364'89	2.654.380	22.815	13.856	60'73	62'53	28/12/2004-24/3/2014
88/1	68'04	455.867	4.103	1.641	40'00	60'30	28/4/2005
56/5.1	28'47	151.185	1.512	756	50'00	53'11	26/7/2007
SG/2	36'12	183.021	1.347	457	33'93	37'29	26/7/2007
LC/2	19'13	93.236	850	280	32'94	44'43	25/4/2008
MV/1-2	39'78	184.708	1.740	622	35'75	43'74	24/7/2009
56/5.3	27'09	143.897	1.438	758	52'71	53'08	1/1/2010
MZ/1	23'43	110.332	1.069	380	35'55	45'63	23/7/2010
SG/1	23'84	126.005	1.015	416	40'99	42'58	1/10/2010
61/1	9'69	44.738	388	128	32'99	40'04	21/12/2012
MN/1-2	24'31	127.340	1.216	486	39'97	50'02	31/1/2014
TOTAL SUZ	**864'03**	**5.264.350**	**47.739**	**29.584**	**61'97**	**55'25**	
TOTAL	**938'44**	**5.734.972**	**51.739**	**30.778**	**59'49**	**55'13**	

No se incluye en esta lista el sector de suelo originalmente no delimitado SUZ38/4 (62'87 ha), cuyo plan parcial, que ordenó 3.422 viviendas (892 VPO) y se aprobó el 4 de noviembre de 2008, fue declarado nulo de pleno de recho por los tribunales.

De todos los sectores de suelo urbanizable delimitado en 2025, el mayor con mucha diferencia es el SUZ89/3 (Arcosur), cuyo plan parcial, aprobado en 2004 y modificado en 2014, abarca 364'89 hectáreas (435 con los sistemas generales adscritos) y ordena 22.815 viviendas, que podrían alojar a unas 70.000 personas (1'30 veces la ciudad de Huesca o un 52% de la provincia de Teruel). Como se vio en el apartado XI.5.2, en el área colindante SUZ89/4 (Valdespartera) se había aprobado en 2002 un plan parcial de redacción y gestión municipal con capacidad para 9.687 viviendas (9.387 VPO).

También puede señalarse que en abril de 2025 sólo diez de los 18 planes parciales aprobados cuentan con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente: SUZ(D)55/1 (avenida de Cataluña), SUZ56/5.3 (Miralbueno), SUZ(D)57/1 (Valdefierro), SUZ88/1 (Parque Venecia), SUZ89/3 (Arcosur), SUZ89/4 (Valdespartera), SUZ-MZ/2 (Monzalbarba), SUZ-SG/1 y SUZ-SG/2 (San Gregorio), y SUZ-MN/1-2 (Montañana).

Salvo SG/1, SG/2 y MN/1-2, los sectores con proyecto de reparcelación tienen también proyecto de urbanización, aunque hasta 2025 sólo se han urbanizado los sectores SUZ89/4 (9.687 viviendas), SUZ88/1 (4.103 viviendas), SUZ-MZ/2 (212 viviendas) y una porción de Arcosur con capacidad para 6.710 viviendas (sin contar las manzanas aisladas que se han sumado en la fase 2). Estos cuatro ámbitos tienen capacidad para 20.712 viviendas, de las que en el texto refundido de octubre de 2024 se estimó que se habían construido las tres cuarta partes, aproximadamente; conviene recordar que ninguno de los cuatro había sido delimitado por la revisión del plan general de 2001.

Además, los sectores SUZ(D)38.1 y SUZ56/5.1 tienen aprobado definitivamente el proyecto de urbanización, pero no el de reparcelación.

Son muy ilustrativas las fechas de las aprobaciones definitivas de los planes parciales y los proyectos de reparcelación, claramente desviadas hacia los primeros años de vigencia de la revisión del plan general, en detrimento de los posteriores a la crisis de 2007 o, más propiamente, a su interiorización por los sectores inmobiliario y financiero. El plan más reciente (SUZ-MN/1-2) se aprobó definitivamente en enero de 2014, es decir, hace nueve años y medio; le siguen otro (SUZ61/1) de diciembre de 2012, tres de 2010 (SUZ-SG/1, SUZ-MZ/1 y SUZ-56/5.3), uno de 2009 (SUZ-MV/1-2) y 13 aprobados entre 2002 y 2008. Puede añadirse que las aprobaciones iniciales de los planes aprobados después de 2008 se acordaron en 2001 (SUZ-MZ/2), 2002 (SUZ89/4 y SUZ-LC/1), 2003 (SUZ88/1 y SUZ89/3), 2005 (SUZ(D)55/1, SUZ(D)57/1, SUZ56/5.1 y SUZ-LC/2), 2006 (SUZ38/1, SUZ38/3, SUZ-SG/2 y SUZ-MV/1-2), 2008 (SUZ-SG/1), 2009 (SUZ56/5.3, SUZ61/1 y SUZ-MZ/1) y 2011 (SUZ-MN/1-2).

En cuanto a los diez proyectos de reparcelación, la aprobación más reciente es de enero de 2025 (SUZ-MN/1-2), y le siguenn otras de septiembre de 2019 (SUZ-SG/1), abril de 2015 (SUZ56/5.3), marzo de 2013 [SUZ(D)57/1], abril de 2012 (SUZ-SG/2), julio de 2009 [SUZ(D)55/1], noviembre de 2007 (SUZ89/3), mayo de 2007 (SUZ88/1), marzo de 2005 (SUZ-MZ/2) y noviembre de 2002 (SUZ89/4).

Puede indicarse, por fin, que los planes parciales urbanizados en todo o en parte se aprobaron definitivamente en 2002 (SUZ89/4, de promoción municipal, y SUZ-MZ/2), 2004 (SUZ89/3) y 2005 (SUZ88/1).

Todo lleva a concluir, en primer lugar, que la hipertrofia del desarrollo residencial aprobado, muy por encima de unas expectativas mínimamente realistas de la demanda de

vivienda en Zaragoza, se redujo en buena parte al papel. En segundo lugar, puede decirse que fue un fenómeno muy localizado en el tiempo, que tuvo su eclosión entre 2002 y 2008, coincidiendo con la etapa de mayor auge de la burbuja financiero-inmobiliaria que en España concluyó en 2007-08, y desde entonces se limitó, y no en todos los casos, a la conclusión de expedientes iniciados.

No pocas veces, los servicios municipales de planeamiento han señalado que la única opción real de desarrollo de buena parte del planeamiento pendiente de ejecución es la fragmentación de los sectores, a veces excesivamente grandes, en unidades de ejecución de tamaño reducido que puedan urbanizarse y edificarse al compás de la demanda real de viviendas, con una proporción entre cargas y beneficios a corto plazo que haga viable la obtención de crédito y su posterior amortización.

En algunos casos, los servicios de planeamiento han aplicado procedimientos innovadores, pero ajustados a la ley, para fragmentar ámbitos de ejecución, por la vía canónica de la subdivisión en unidades equilibradas independientes o por la más compleja de una aprobación definitiva parcial de la cuenta de liquidación, que de una unidad mayor excluye una porción que en lo sucesivo se considerará suelo urbano consolidado a todos los efectos; en este caso, la parte liquidada y del resto deben tener la autonomía técnica que permita su puesta en servicio independiente, y sus aprovechamientos medios han de mantener el mismo equilibrio que la ley de urbanismo exige a las unidades de ejecución en que se divide un sector.

Como conclusión de este apartado, puede indicarse que, en 2025, el término municipal tiene suelo urbanizable delimitado con la urbanización terminada o en curso de ejecución (caso de Arcosur) con capacidad para 36.817 viviendas. Las parcelas en las que hasta abril de este año se había concedido licencia urbanística tienen capacidad para 18.351 viviendas (3.879 libres y 14.472 protegidas), distribuidas del siguiente modo:

SECTOR	CAPACIDAD DEL PLAN PARCIAL			PARCELAS CONSTRUIDAS ENTRE 2002 Y 2025*		
	Libres	Protegidas	Total	Libres	Protegidas	Total
SUZ-MZ/2	21	191	212	0	42	42
SUZ89/4	300	9.387	9.687	300	9.387	9.687
SUZ88/1	2.462	1.641	4.103	2.222	1.641	3.863
SUZ89/3**	8.959	13.856	22.815	1.357	3.402	4.759
TOTAL	**11.742**	**25.075**	**36.817**	**3.879**	**14.472**	**18.351**

(*) Como se trata de evaluar la capacidad vacante, se indica la capacidad de las parcelas con licencia, no las viviendas efectivamente construidas, que pueden ser menos.

(**) Sólo urbanizado parcialmente.

Por tanto, obviando el hecho de que no todas las viviendas con licencia están efectivamente construidas, la capacidad de los suelos urbanizables con plan parcial aprobado y urbanización ejecutada o en ejecución es todavía de 18.466 viviendas (7.863 libres y 10.603 protegidas); de ellas, 170 se encuentran en Monzalbarba, 240 en Parque Venecia y 18.056 en Arcosur. Conviene observar que el planeamiento aprobado contemplaba un 68'11% de viviendas protegidas, y de las viviendas con licencia es de este tipo el 78'86%, lo que indica la debilidad de la demanda de vivienda libre en los nuevos suelos urbanizables.

En el suelo urbanizable pendiente de urbanización, pero con todo el planeamiento aprobado, podrían construirse otras 14.922 viviendas, 9.219 libres y 5.703 protegidas (se incluye aquí el área LC/2, aunque no ha de olvidarse que no tiene publicada la aprobación del plan parcial, por lo que no está vigente).

Y, en total, en el suelo urbanizable con plan parcial aprobado en 2025 todavía sería posible edificar 33.388 viviendas (17.082 libres y 16.306 protegidas), además de las 18.351 ya construidas y las que hayan obtenido licencia pero no se hayan construido.

El suelo urbanizable delimitado sin plan parcial aprobado definitivamente [SUZ(D)38/2] podría soportar otras 307 viviendas (aproximadamente, 184 libres y 123 protegidas), lo que supone que la capacidad total del suelo urbanizable delimitado aún era de 33.695 viviendas (17.266 libres y 16.429 protegidas) en abril de 2025. El porcentaje de vivienda libre alcanza el 42'06% y supera en 10'17 puntos el de los planes parciales aprobados y en 20'92 puntos el de las licencias concedidas.

Por otra parte, en 2025 siguen sin delimitar 537’62 hectáreas de suelo urbanizable de uso residencial no delimitado por el plan general, sin contar el área SUZ-LC/2. En la tabla de la página 64, se ha estimado la capacidad residencial de esta superficie considerando la densidad media de los planes parciales aprobados en áreas de suelo urbanizable no delimitado, diferenciando las situadas en la aglomeración central (58’93 viv/ha) y en los barrios rurales (42’37 viv/ha); en algunos casos se ha considerado el número de viviendas previsto en proyectos presentados pero no aprobados, en otros se han tenido en cuenta otros factores, y en el área SUZ-J/1 (Juslibol) se ha restado la zona de flujo preferente en la que el reglamento sobre el dominio público hidráulico no permite la urbanización. Por supuesto, las cifras indicadas no tienen ningún valor jurídico ni significan que el Ayuntamiento dé por buenas las densidades residenciales consideradas.

Estas estimaciones muestran que en el suelo urbanizable aún sin delimitar podrían construirse unas 27.645 viviendas más, si el Ayuntamiento les otorgara unas densidades semejantes a la media de las otorgadas hasta ahora. Si el porcentaje de viviendas protegidas fuera también el mismo que el de los sectores delimitados hasta ahora en esta categoría de suelo (61’97%), serían libres 10.513 viviendas y protegidas 17.132.

Sumando el total de viviendas en suelo pendiente de delimitación a las 33.695 del suelo ya delimitado, se obtienen 61.340 (27.779 libres y 33.561 protegidas), en las que podrían alojarse al menos unas 184.020 personas, lo que supone un 26'11% de los 704.917 habitantes empadronados en Zaragoza el 1 de enero de 2024.

En el cuadro que cierra este apartado, se detalla el estado en que se encuentran el planeamiento parcial y los instrumentos de gestión y urbanización en todos los sectores y áreas de suelo urbanizable calificadas por el plan general de Zaragoza:

[Suelo urbanizable residencial desarrollado entre 2001 y 2008.]

ÁREA/SECTOR	SITUACIÓN	ESTADO	SUPERFICIE (ha)	VIVIENDAS
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO				
SUZ(D)38/1	Aglomeración central	PP	20'28	1.000
SUZ(D)38/2	Aglomeración central	-	6'96	307
SUZ(D)38/3	Aglomeración central	PP	10'80	532
SUZ(D)55/1	Aglomeración central	PP+PR+PU	26'00	1.480
SUZ(D)57/1	Aglomeración central	PP+PR+PU	17'33	988
TOTAL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			**81'37**	**4.307**
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO				
SUZ38/4	Aglomeración central	-	54'32	3.201
SUZ38/5	Aglomeración central	-	15'51	914
SUZ44/1	Aglomeración central	-	13'34	786
SUZ56/4	Aglomeración central	-	4'93	291
SUZ56/5	Aglomeración central	5.1: PP+PU 5.3: PP+PR+PU	261'57	13.955
SUZ59/1	Aglomeración central	-	19'75	1.164
SUZ59/3	Aglomeración central	-	16'88	995
SUZ88/1	Aglomeración central	PP+PR+PU	68'04	4.103
SUZ89/3	Aglomeración central	PP+PR+PU	364'89	22.815
SUZ89/4	Aglomeración central	PP+PR+PU	182'69	9.687
SUZ61/1	Carretera de Logroño	PP	9'69	388
SUZ61/2	Carretera de Logroño	-	47'47	2.560
SUZ-A/1	Alfocea	-	3'10	131
SUZ-C/1	Casetas	-	13'87	588
SUZ-C/2	Casetas	-	10'75	455
SUZ-G/1-2	Garrapinillos	-	23'87	995
SUZ-J/1	Juslibol	-	7'57	321
SUZ-LC/1	La Cartuja	PP (sin BOA)	11'56	347
SUZ-LC/2	La Cartuja	PP	19'13	850
SUZ-MN/1-2	Montañana	PP	24'31	1.216
SUZ-MV/1-2	Movera	PP	39'78	1.740
SUZ-MZ/1	Monzalbarba	PP	23'43	1.069
SUZ-MZ/2	Monzalbarba	PP+PR+PU	5'30	212
SUZ-P/1	Peñaflor	-	5'35	227
SUZ-SG/1	San Gregorio	PP+PR	23'84	1.015
SUZ-SG/2	San Gregorio	PP+PR	36'12	1.347
SUZ-SI/1	Santa Isabel	-	18'90	801
SUZ-SI/2	Santa Isabel	-	26'47	1.122
SUZ-SJ/1	S.Juan de Mozarrifar	-	10'26	435
SUZ-SJ/2	S.Juan de Mozarrifar	-	26'81	1.136
SUZ-VO/1	Venta del Olivar	-	8'87	376
SUZ-V/1	Villarrapa	-	3'59	142
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO			**1.401'96**	**75.384**
TOTAL SUELO URBANIZABLE			**1.483'33**	**79.691**

XI.9. PREVISIONES DE VIVIENDA DEL PLAN GENERAL EN SUELOS DE NUEVA URBANIZACIÓN

Si a la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado o con planeamiento recogido (46.981 nuevas viviendas) se le suma la del suelo urbanizable delimitado por la revisión de 2001 (4.307), la del delimitado por planes parciales posteriores (47.739) y la estimada para el suelo urbanizable aún sin delimitar (27.645), se obtiene que el plan general, en el estado en que se encuentra en 2025, permite construir 126.672 viviendas en suelos de nueva urbanización. Esto supondría aumentar las 283.932 viviendas censadas en 2001 (226.474 principales) en un 44'61%. Considerando una ocupación media de 3 personas por vivienda, adecuada en las de nueva construcción, podrían alojar a 380.016 personas, que, sumadas a las 613.433 empadronadas en 2001 supondrían una población total en el municipio de 993.449 habitantes, prácticamente el millón.

En esta estimación, que se resume en el cuadro de la página siguiente, no se ha tenido en cuenta que en algunas áreas de suelo urbano no consolidado hay viviendas contabilizadas en el censo de 2001, pero tampoco que en el suelo urbano consolidado del término municipal hay solares sin edificar y edificios con menos superficie edificada que la permitida por el plan general vigente, que permitirían un aumento del número de viviendas muy superior a esa corrección en el urbano no consolidado.

Así pues, la disponibilidad de suelo urbanizable y urbano de uso residencial en el término municipal de Zaragoza es todavía muy elevada en relación con la demanda de vivienda a medio e incluso largo plazo y con el ritmo de desarrollo del plan general en estas clases de suelo.

Puede añadirse que la suficiencia de esa disponibilidad se verifica tanto en el interior de la aglomeración central de Zaragoza, con abundante suelo pendiente de desarrollo en las «orlas» Este y Oeste, como en los barrios rurales, donde no se ha urbanizado ninguna de las áreas de suelo urbanizable calificadas en 2001.

CAPACIDAD DE VIVIENDAS EN SUELO DE NUEVA URBANIZACIÓN (6/2025)

	NÚMERO DE VIVIENDAS		
	LIBRES	PROTEGIDAS	TOTAL
1. SUELO CON PLANEAMIENTO ANTERIOR RECOGIDO POR EL PLAN (PR)			
	15.000	3.500	18.500
2. SUELOS DE NUEVA URBANIZACIÓN ORDENADOS POR EL PLAN			
A) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:			
• Áreas de intervención en zona F:	10.004	2.533	12.537
• Áreas de intervención en zona G:	10.899	1.549	12.448
• Áreas de intervención en zona E (estimado):	824	184	1.008
• Áreas en zona K:	840	0	840
• Suelos sujetos a convenio (AC):	1.317	453	1.770
TOTAL SU(NC):	23.884	4.719	28.603
B) SUELO URBANIZABLE DELIMITADO			
• Suelo delimitado por la revisión del plan general de 2001:	3.021	1.286	4.307
• Suelo delimitado por planes parciales posteriores a 2001:	18.155	29.584	47.739
TOTAL SUZ(D):	21.176	30.870	52.046
C) SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (ESTIMADO):			
TOTAL SUZ (estimado):	10.513	17.132	27.645
CAPACIDAD A CORTO Y MEDIO PLAZO [PR+SU(NC)+SUZ(D)]:	60.060	39.089	99.149
CAPACIDAD A LARGO PLAZO [PR+SU(NC)+SUZ(D)+SUZ]:	70.573	56.221	126.794

Considerando las reservas cuantitativas en las distintas categorías y zonas de suelo calificado, la revisión de 2001 señaló los siguientes medios para que las sucesivas corporaciones pudieran desarrollar actuaciones de vivienda con arreglo a sus propios programas:

1) Desarrollos prioritarios de áreas de suelo urbano no consolidado.

2) Redacción de planeamiento de iniciativa municipal.

3) Porcentaje de reserva para viviendas protegidas, fijado en 2001 en el 20% del aprovechamiento real en suelos no consolidados de renovación integral y en el 25% en suelos urbanizables; este porcentaje incluía la participación municipal en el aprovechamiento. Desde 2011, el régimen legal de estas reservas se ha modificado en varias ocasiones; en octubre de 2024 está vigente la ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, que modifica mediante su disposición final cuarta el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana de 2015, elevando el porcentaje de reserva de suelo destinado a vivienda protegida del 30% al 40% de la edificabilidad residencial en actuaciones de nueva urbanización de suelo rural, y del 10% al 20% en actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado; se dice que la legislación autonómica sobre ordenación territorial y urbanística podrá permitir la disminución excepcional de estas reservas en ciertos municipios o actuaciones, siempre que, en actuaciones de nueva urbanización, el planeamiento garantice el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

3) Utilización del 10% de participación municipal en el aprovechamiento medio que prevé por la ley para fines propios del patrimonio municipal del suelo.

4) Establecimiento de reservas de suelo de posible adquisición para incremento del patrimonio municipal del suelo.

5) Convenios con otras administraciones.

XI.10. EL DESARROLLO DEL SUELO PRODUCTIVO

En septiembre de 2025, el plan general califica 1.740'55 hectáreas de suelo urbanizable de usos productivos, todo él no delimitado. Si se suman a esta superficie las de las zonas H y F productivas, la extensión de suelo de este uso prevista por la revisión de 2001 y sus modificaciones aisladas posteriores, alcanza las 2.199 hectáreas.

El suelo productivo calificado por el plan general se amplió con los proyectos supramunicipales aprobados desde 2001 por la Comunidad Autónoma. Del llamado Parque Tecnológico del Reciclado (PTR), de promoción privada y 836 hectárea de extensión, se ha tratado en el anterior apartado IV.1.5. El proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) se aprobó por acuerdo del Gobierno de Aragón de 22 de marzo de 2002 (texto refundido en BOA 29/11/2002), y ordenó un polígono industrial de 1.192 hectáreas. Desde entonces, el proyecto se ha modificado 11 veces:

- Modificación 1, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 6 de mayo de 2003 (BOA 16/5/2003).
- Modificación 2, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 10 de mayo de 2005 (BOA 13/5/2005).
- Modificación 3, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 25 de octubre de 2005 (BOA 5/11/2005).
- Modificación 4, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 18 de julio de 2006 (BOA 28/7/2006).
- Modificación 5, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 18 de diciembre de 2007 (BOA 5/1/2008).
- Modificación 6, aprobada mediante Acuerdo del Gobierno de Aragón de 21 de octubre de 2008 (BOA 25/11/2008).
- Modificación 7, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 15 de diciembre de 2009 (BOA 11/1/2010).
- Modificación 8, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 14 de junio de 2016 (BOA 5/8/2016).
- Modificación 9, aprobada por acuerdo del Gobierno de Aragón de 25 de marzo de 2020 (BOA 3/4/2020; texto refundido en BOA 14/7/2020).
- Modificación 10, aprobada por orden VMV/923/2021, de 20 de julio (BOA 6/8/2021).
- Modificación 11, aprobada por orden VMV/923/2021, de 20 de julio (BOA 6/8/2021).
- Modificación 12, aprobada por orden FOM/256/2024, de 11 de marzo (BOA 22/3/2024).

Tras estas modificaciones, la superficie de PLAZA ha aumentado hasta 13.457.239 m², con aprovechamiento homogéneo de 4.447.357 m^2t_h y aprovechamiento medio de 0'330481 m^2t_h/m^2. De la superficie total señalada, se destinan a zonas verdes públicas 2.599.010 m^2, a equipamiento social 106.653 m^2, a áreas de servicios e infraestructuras 266.174 m^2, a viario y reserva viaria 2.253.570 m², y a parcelas productivas 4.784.443; esta última superficie se divide en 3.775.482 m^2 calificados como área logístico-industrial (ALI), 292.054 m² de área comercial (AC) y 716.907 m^2 de área logístico-industrial comercial (ALIC).

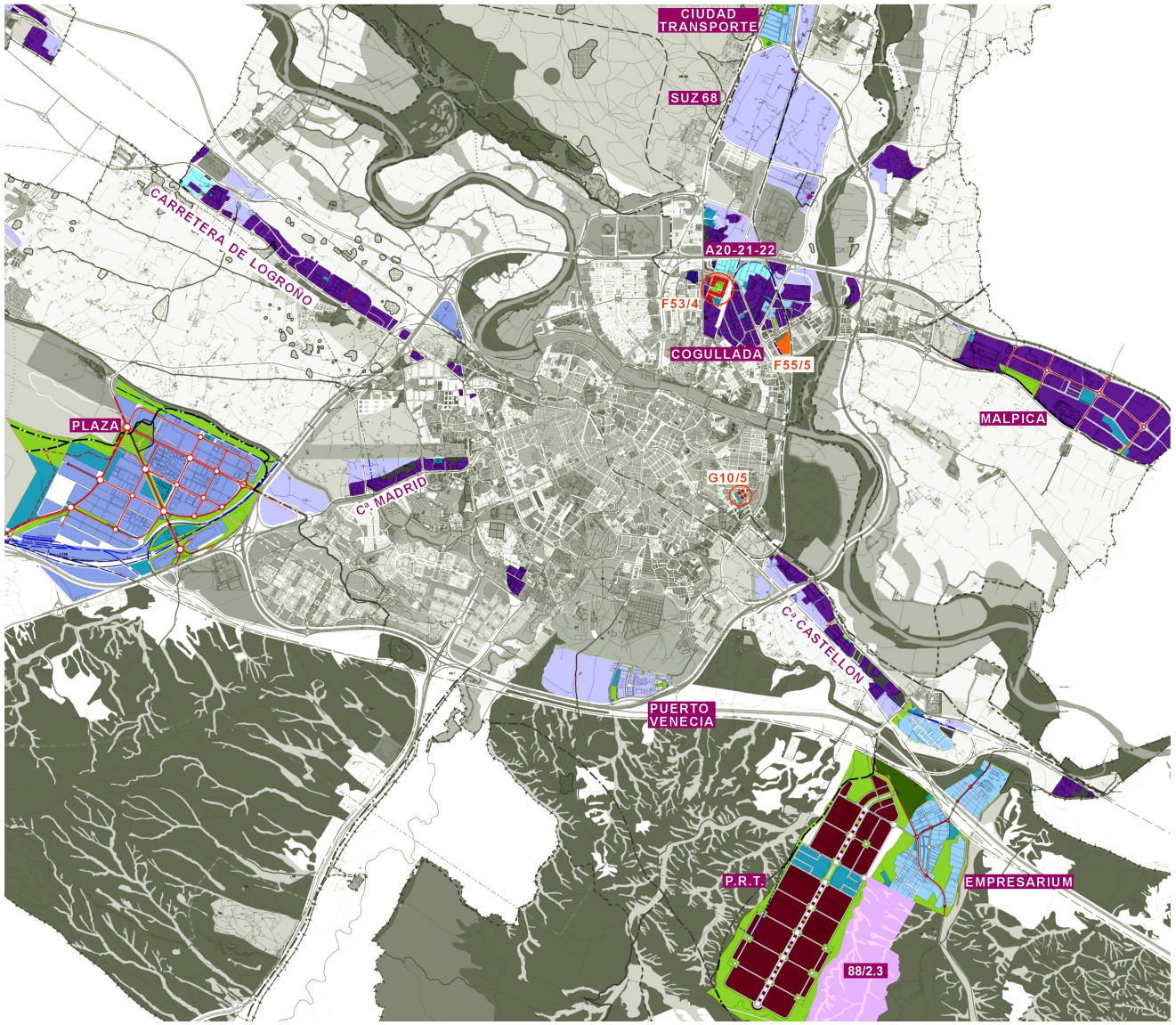
El 2 de diciembre de 2022, el Gobierno de Aragón aprobó inicialmente un plan de interés general de Aragón (PIGA: denominación dada por la ley 8/2014, de modificación de la ley de ordenación del territorio de Aragón, a los anteriores proyectos supramunicipales) para la llamada «Plataforma Logística PLAZA 4.0» (BOA 12/12/2022). Este nuevo desarrollo industrial calificado directamente por la Comunidad Autónoma no era de iniciativa pública, sino instado por la sociedad mercantil Cipsa Norte, S.L., beneficiaria de las expropiaciones del terreno que no poseía en el ámbito, aproximadamente de 1.000.000 m^2. El proyecto de PIGA ordenaba como zona industrial y terciaria («centro logístico destinado al uso logístico, industrial, empresarial terciario y dotacional») 2.086.131 m² de suelo lindante con la margen sur de la carretera de Madrid, frente a PLAZA, calificado por el plan general como no urbanizable especial; en el término municipal de La Muela se sumaban a la superficie anterior otros 335.140 m², para formar un polígono de 2.421.271'03 m². La sentencia 348/2024 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 10 de octubre, anuló la declaración de interés autonómico y el convenio entre el Gobierno de Aragón y la promotora por entender contrarios a derecho los privilegios concedidos a la empresa, la vulneración del derecho de los demás propietarios a participar en el proceso urbanizador y la atribución a la Administración de grandes cargas económicas. La sentencia impidió que el PIGA obtuviera la aprobación definitiva.

Aún se puede añadir a estos ámbitos el afectado por el plan de interés general aprobado por el Gobierno de Aragón el 14 de marzo de 2023 (BOA 23/3/2023) en los terrenos de la Universidad Laboral de Malpica, calificados por el plan general como sistema general de equipamiento de enseñanza, con una superficie de 456.094 m² y pertenecientes a la sociedad estatal SEPES (135.558 m², 33'67%) y a la propia Comunidad Autónoma (302.536 m², 66'33%). El PIGA promovido y aprobado por esta administración suprimió el sistema general, reservó para equipamientos y espacios libres públicos sólo 36.488 m² (justo el 8% de la superficie reordenada, según los datos manejados en el PIGA, aunque algo menos según el PGOU y Catastro) y recalificó como suelo industrial convencional 419.606 m² de suelo, con una superficie edificable lucrativa de 419.606 m^2t. No se especificó para esta superficie un uso concreto que fuera más allá de la genérica atribución de usos industriales, ni se destinó a la implantación de una empresa determinada.

Este PIGA se modificó mediante orden VMV/1015/2023, de 28 de julio (BOA 7/8/2023), que elevó de tres a cinco el número de naves a ejecutar, y de nuevo mediante orden FOM/677/2024, de 13 de junio (BOA 26/6/2024), que modificó los proyectos de reparcelación y de edificiación, y la regulación de las condiciones de ocupación en las normas urbanísticas.

Con las 1.346 hectáreas de PLAZA, las 835 del PTR y las 46 de Malpica, el nuevo suelo productivo calificado directamente por el Gobierno de Aragón y que no contempló el plan general ni se sujetó a su modelo de ocupación del suelo y ordenación urbana alcanza las 2.227 hectáreas y supera por sí solo en 28 hectáreas la superficie total de los suelos urbanizables y urbanos no consolidados calificados por este instrumento.

Las reservas de suelo productivo calificadas por la revisión se han desarrollado muy débilmente tanto en suelo urbano no consolidado como en urbanizable no delimitado, y, además, lo han hecho en momentos muy tempranos de la vigencia de ese instrumento o, lo que es igual, antes de la puesta en marcha efectiva de los polígonos promovidos por la Comunidad Autónoma, y especialmente de PLAZA.



[Suelo de uso productivo en 2008.]

Como se vio en el apartado 2 del capítulo X de esta memoria, en el suelo urbano no consolidado cuentan con plan de desarrollo (cuando es preciso), proyecto de reparcelación y proyecto de urbanización tres zonas F y seis H, con 31 y 46 hectáreas de superficie, respectivamente. Por tanto, están calificadas pero pendientes de desarrollo completo 383 hectáreas.

Merece más atención el suelo urbanizable no delimitado, con áreas de cierta extensión concentradas en el entorno del cinturón Z40 y de las carreteras de Madrid, Castellón, Huesca y Logroño. Desde 2001, sólo se han desarrollado tres de las 23 áreas calificadas, con una superficie conjunta de 392'56 hectáreas: SUZ69/1 (Puerta Norte), en la carretera de Huesca (21'05 hectáreas; plan parcial aprobado en 2004 y reparcelación de 2007), SUZ88/2.1-2 (Empresarium), en la carretera de Castellón (311'75 hectáreas; plan parcial y reparcelación de 2002) y SUZ88/1.3 (Puerto Venecia), en el tramo sur de la circunvalación Z40 y con uso comercial (59'76 hectáreas; plan parcial de 2004 y reparcelación de 2005). Las tres tienen la urbanización ejecutada y buena parte de la edificación construida.

Siguen sin plan parcial 20 áreas de suelo urbanizable no delimitado productivo, con una superficie total de 1.348 hectáreas, que equivale al 77'45% de la calificada por el plan general. Sumada esta cifra a las 383 hectáreas de suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo urbanístico completo, se tiene una superficie de suelo productivo en esta situación de 1.731 hectáreas.

En la carretera de Madrid, destaca el SUZ90/1, situado entre Arcosur, PLAZA y los urbanizables residenciales de Miralbueno, y a través del que el plan general prevé un nuevo vial de sistema general urbanizable (SGUZ), pendiente de ejecución, que constituirá un importante acceso a la plataforma logística. El área tiene 72'46 hectáreas y puede desarrollarse en un solo plan parcial o en más de uno, siempre que su superficie sea mayor de 4 hectáreas. Se admiten actividades industriales y de todos los demás grupos de usos productivos, aunque el anejo VI de las normas del plan general indica, sin mayor precisión normativa, que tendrán prioridad los relacionados con la logística y el transporte.

Cerca del área SUZ90/1, hacia el nordeste, está la SUZ56/6, de 37'99 hectáreas, enclavada entre los polígonos existentes en la margen norte de la carretera de Madrid y el parque Oliver. Se admiten también usos de todos los grupos productivos.

En el tramo sur de la circunvalación Z40 quedan por desarrollar las 101'93 hectáreas del área SUZ88/3 que no ocupó Puerto Venecia, donde se admiten usos de los grupos 3 y 4 descritos por el artículo 5.4.3 de las normas urbanísticas del plan general; es decir, edificios para la venta mayorista o minorista en determinados sectores comerciales (materiales de construcción, maquinaria y bricolaje; vehículos; accesorios y piezas de recambio; combustibles; muebles y equipamiento del hogar y de oficina; instrumentos médicos y ortopédicos; artículos de deportes; armas y artículos de pirotecnia; semillas, abonos, plantas y pequeños animales), además de oficinas, locales de reunión o negocios, servicios personales, hoteles, hostelería, ocio y otros análogos.

En la carretera de Castellón se aprobó el 30 de mayo de 2008 la modificación aislada número 8 del plan general, que calificó como suelo urbanizable no delimitado la nueva área SUZ88/2.3, de 411'51 hectáreas, para la que luego no se tramitó el pertinente plan parcial. Esta nueva área amplía Empresarium hacia el sur y limita con el Parque Tecnológico del Reciclado a lo largo de su borde oriental; se admiten todos los usos productivos contemplados por el plan general, aunque para el 3 y el 4 se establece una superficie máxima conjunta de suelo neto equivalente al 1% de la superficie del sector. La modificación 8 del plan general, instada por Terinza 26, S.L., entonces propietaria del suelo, determinó que toda el área se desarrollara en un solo sector. De acuerdo con el convenio de 13 de julio de 1990 entre el Ayuntamiento y Tudor, modificado según acuerdo plenario de 28 de junio de 2002, corresponderá al Municipio suelo con capacidad para el 30% del aprovechamiento medio; con una edificabilidad sobre superficie bruta de 0'36 m²t/m², esto supondría 444.426 m^2t, ventaja a considerar porque todas las áreas productivas calificadas por el plan general son de propiedad única o fundamentalmente particular, de modo que, si se actuara por los sistemas de compensación o cooperación, como es habitual, el Ayuntamiento no obtendría más suelo lucrativo que el de la cesión gratuita (10% del aprovechamiento medio, salvo SUZ88/2.3) y el que pudiera corresponderle por sus propiedades actuales.

En la carretera de Castellón faltan por desarrollar en 2024 otras cuatro áreas de suelo urbanizable productivo, aunque de tamaño mucho menor que la anterior: la SUZ 38/6, de 13'34 hectáreas íntegramente al sur de la carretera, después de la modificación TR24/06 del plan general; la SUZ86/1, de 15'21 hectáreas; la SUZ86/2, de 10'69 hectáreas, y la SUZ86/3, de 6'20. Además, el sector de usos mixtos SUZ38/4, también sin plan parcial aprobado, incluye una porción de suelo productivo no industrial. En las áreas SUZ38/6 y SUZ86/3 se admiten todos los grupos de uso productivo, y en la SUZ86/1 y SUZ86/2 sólo el 1 y el 2, de naturaleza estrictamente industrial (industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres y almacenamiento, y venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos de más de 2.000 m² especializados en materiales de construcción, maquinaria y bricolaje, vehículos, accesorios y piezas de recambio, y carburantes).

En Santa Isabel se califica la pequeña área SUZ-SI/3, entre el barrio y el polígono de Malpica, con una extensión de 3'51 hectáreas, usos de todos los grupos y superficie mínima de sector igual a la del área. En Montañana, el plan general califica el área productiva SUZ-MN/3 (12'53 hectáreas), con usos de los grupos 1 y 2, y superficie mínima de sector de 2 hectáreas. En Garrapinillos se prevé otra área reducida, la SUZ-G/3, de 6'47 hectáreas, con usos de los grupos 1 y 2, y exigencia de un plan parcial único que la desarrolle junto con las áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso dominante residencial SUZ-G/1 y SUZ-G/2. En la carretera de Logroño hay dos áreas de suelo urbanizable no delimitado industrial en Monzalbarba (SUZ-MZ/3, de 18'85 hectáreas, y SUZ-MZ/4, de 17'09) y otras dos en Casetas (SUZ-C/3, de 11'92 hectáreas, y SUZ-C/4, de 12'84); en la MZ/4 se admiten los cuatro grupos de uso productivo y en las demás sólo el 1 y el 2; en todos los casos, el tamaño mínimo de sector es de 2 hectáreas.

Se ha dejado para el final el corredor de la carretera de Huesca o del Gállego, al que el plan general le otorga, con diferencia, las mayores expectativas de desarrollo industrial en razón de sus excepcionales infraestructuras y los polígonos que ya están en uso. Como se ha visto en el apartado V.3.3 de esta memoria, este corredor ha de constituir un área productiva especializada en actividades complementarias centradas en la logística de transporte y distribución por carretera y ferrocarril, la tecnología y la investigación agroalimentaria, y otros sectores afines que aprovechen la proximidad de Mercazaragoza, la Ciudad del Transporte, el Aula Dei y otros centros de distribución situados en Villanueva.

Al este de la carretera de Huesca se encuentra el área SUZ68-83/1, de 354'54 hectáreas según la revisión de 2001. Es la mayor área de suelo urbanizable productivo del término, aun cuando en 2019 la modificación aislada 161 le restó 94.956 m² que pasaron a ser sistema general urbanizable de servicios públicos urbanos SGU-SP(PU)83.11, para posibilitar la ampliación de las actuales instalaciones de Mercazaragoza. Está limitada, al sur, por el sistema general SGU-SP(PU)83.11 y el suelo urbanizable residencial SUZ-SG/2 (ampliación hacia el norte del barrio de San Gregorio); al oeste, por la carretera nacional N330 (de Alicante a Somport); al norte, por la Ciudad del Transporte, y, al este, por la autovía A23 (de Sagunto a Francia) y la futura prolongación hasta la A23 del enlace de la ronda Hispanidad con la autopista AP-2, del Mediterráneo. Atraviesa el área de norte a sur la línea férrea de Zaragoza a Huesca y Canfranc y a Lérida y Barcelona, de la que derivan hacia el sur los tramos que llevan a la terminal ferroviaria de transporte de mercancías Zaragoza Arrabal (situada entre Cogullada y SAICA). Es, por tanto, un ámbito inmejorablemente comunicado con la ciudad, con el territorio nacional y con la frontera francesa, tanto por carretera como por ferrocarril. Forma parte de un corredor industrial ya potente pero con grandes expectativas de crecimiento, que comienza al sur en SAICA, el polígono de Cogullada y sus ampliaciones hacia el este, e incorpora las zonas industriales del ACTUR (A20 y A21-22), el área de suelo urbanizable productivo no desarrollada SUZ83/1, Mercazaragoza y su futura ampliación, la propia área urbanizable SUZ68-83/1, la Ciudad del Transporte (PP69-A), el área de suelo urbanizable productivo no desarrollada SUZ-SJ/3 y el polígono Puerta Norte (SUZ69/1).

Si se suman las 345'05 hectáreas de la actual SUZ68-83/1, las 25'79 de la SUZ83/1 y las 47'94 de la SUZ-SJ/3 (San Juan de Mozarrifar), resultan 418'78 hectáreas de suelo de uso industrial calificado por el plan general en el corredor de la carretera de Huesca y todavía sin desarrollar. Si se añade el contiguo SUZ83/2, al sur del barrio de San Gregorio, el total crece hasta las 432'14 hectáreas. Sumadas Mercazaragoza (61'33 ha), la Ciudad del Transporte (72'47 ha) y Puerta Norte (21'05 ha), se alcanzan las 587 hectáreas, por contar sólo los terrenos industriales emplazados al norte de la autopista del Mediterráneo. Al sur está el área SUZ53-54/1, con otras 20'24 hectáreas.

El plan general permite desarrollar el área SUZ68-83/1 en sucesivos sectores, cada uno con su plan parcial, siempre que el ámbito de cada uno no sea inferior a 4 hectáreas, y admite todos los grupos de uso productivo (1, 2, 3 y 4), aunque indicando la prioridad de la logística y el transporte. En las áreas SUZ53-54/1, SUZ83/1, SUZ83/2 y SUZ-SJ/3, pueden promoverse planes parciales sobre superficies de 2 hectáreas o superiores; en la SUZ83/1 y la SUZ-SJ/3 se admiten usos de los grupos 1 y 2, en la SUZ83/2 de los grupos 3 y 4, y en la SUZ53-54/1 de los cuatro grupos.

En 2024 es muy visible la ventaja del corredor de la carretera de Huesca, en el que hay una gran cantidad de suelo donde el Ayuntamiento podría completar un polo industrial y logístico moderno y de condiciones muy competitivas, con la posibilidad de aplicar en todo o en parte sistemas de gestión similares a los empleados por el Gobierno de Aragón en PLAZA, esto es, expropiar el suelo por su valor como no urbanizable y enajenarlo por su valor como suelo urbano, una vez urbanizado y dividido en parcelas de extensión y condiciones adecuadas a los actuales requisitos de mercado.

Si se quiere impulsar este desarrollo, deberá tenerse presente que la ley de urbanismo de Aragón permite aplicar el sistema de gestión directa por expropiación, que implica la adquisición por el Ayuntamiento de todo el suelo incluido en una unidad de ejecución que no se acoja a la posibilidad de liberación contemplada por el artículo 149.2 del texto refundido de 2014, previa consignación del importe en presupuestos. Posteriormente, el Ayuntamiento podrá ceder los solares resultantes, conforme al régimen aplicable a los patrimonios públicos de suelo y siempre que en la transmisión se garantice la subrogación del adquirente en la posición del transmitente en cuanto al cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes.

En principio, la ley de urbanismo, aplicable a los instrumentos de ejecución del planeamiento municipal, no contempla la expropiación con beneficiario prevista expresamente por el artículo 48.5 del texto refundido de 2015 de la ley de ordenación del territorio de Aragón para la ejecución de los planes y proyectos de interés general:

> Los promotores de los planes y proyectos de interés general de Aragón, tanto si son particulares como si son organismos públicos, consorcios o empresas públicas, incluidas las sociedades urbanísticas reguladas en la legislación urbanística, tendrán la condición de beneficiarios de la expropiación en los términos establecidos en la legislación de expropiación forzosa. También tendrán dicha condición los organismos públicos, consorcios y empresas públicas cuando gestionen o ejecuten Planes o Proyectos de Interés General de Aragón.

Este mecanismo, utilizado por ejemplo en el proyecto de PIGA de PLAZA 4.0, ampliaría mucho las posibilidades de actuación del Ayuntamiento y, consiguientemente, de desarrollo de las previsiones del plan general. Por este motivo, se ha considerado muy deseable una modificación de la ley de urbanismo de Aragón que permitiera a los municipios desarrollar el planeamiento con herramientas similares a las que posee la Comunidad Autónoma para ejecutar planes y proyectos no previstos por los planes generales, y con plazos también equiparables. De lo contrario, se daría la paradoja de que sería más sencilla, y a veces realmente viable, la promoción de actuaciones ajenas al modelo de ocupación del suelo y ordenación urbana aprobado que la de actuaciones que lo materializaran.

Cabría, sin embargo, recurrir a los sectores concertados de urbanización prioritaria definidos en el artículo 210 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón como ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable que, a ini-

ciativa del municipio y previa declaración de interés general de la actuación por el Gobierno de Aragón, promueven conjuntamente la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, o ambos con la iniciativa privada, para implantar actividades industriales, servicios o equipamientos de especial importancia, o para ejecutar las políticas y programas públicos de vivienda y suelo cuya urbanización inmediata sea necesaria. El plan general podrá ordenar directamente estos sectores, incorporando las determinaciones propias de los planes parciales y, potestativamente, las de los proyectos de urbanización, y respetando los módulos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima establecidos para los planes parciales. La declaración de un sector concertado de urbanización prioritaria determinará qué administración va a gestionarlo, y a ella le corresponderán todas las competencias que la ley atribuye a los municipios para la ejecución del planeamiento urbanístico.

El artículo 211 de la ley de urbanismo se refiere a la documentación y publicidad de la declaración, y determina que los procedimientos administrativos precisos para la declaración, delimitación, ordenación y ejecución de estos sectores se declaran urgentes a los efectos establecidos en la legislación de régimen jurídico de las administraciones públicas y de contratación del sector público; la aprobación definitiva del planeamiento que delimite sectores de suelo urbanizable delimitado concertado implicará también la declaración de urgencia de la expropiación cuando el planeamiento establezca este sistema de actuación. El artículo 212 de la misma ley enumera los efectos de la declaración, y el 213 se refiere a la gestión.

Debe considerarse también la ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, cuyo artículo 24,c determina que «la gestión de los sectores concertados de urbanización prioritaria que se declaren en el término municipal de Zaragoza corresponderá en exclusiva al Ayuntamiento de Zaragoza». Con esta norma y la regulación urbanística referida en los párrafos anteriores, la ciudad podría impulsar directamente la urbanización de sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado tales como los considerados en este apartado, en condiciones no muy distantes de las que rigen en la promoción de los planes de interés general de Aragón.

XII. ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO XII

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

XII.1. EL SUELO NO URBANIZABLE

El plan general incluye en el suelo no urbanizable aquellos terrenos comprendidos en el término municipal que requieren una activa preservación de los procesos de crecimiento del suelo urbanizado, bien por aplicación de medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante del medio natural y rústico, bien mediante medidas positivas de regeneración y mejora de sus condiciones ambientales, de modo que pueda cumplir la función de expansión y pulmón de la ciudad.

Como instrumento de ordenación integral del territorio, obligado a atender el equilibrio de todas las funciones que en él tienen y han de tener lugar, el plan considera ineludible la protección de las áreas territoriales necesarias para mantener la presencia del medio natural y rústico en el término municipal en la proporción requerida por su extensión, de modo que se mantenga el imprescindible equilibrio territorial entre los suelos urbanizados, los destinados a usos productivos que no tienen cabida en la ciudad, y los espacios naturales periurbanos que proporcionen a la población las necesarias posibilidades de expansión y garanticen la sustentabilidad territorial a medio y largo plazo. Es necesaria, por otra parte, una reserva de suelo rústico susceptible de ser utilizado para actividades asociadas a la proximidad de la aglomeración urbana que no pueden situarse en el interior de ésta o entremezclados con urbanizaciones dispersas, ni en espacios de alto valor ecológico o suelos agrícolas de regadío, tales como extracciones de áridos, vertidos de residuos sólidos, industrias molestas, nocivas o peligrosas, etc.

Se trata, en definitiva, de abandonar la visión de la mayor parte del suelo no urbanizable como reserva vacante para el crecimiento del aglomerado urbano y dejar de regularlo como un ámbito residual donde basta prohibir actividades urbanísticas y contraproducentes, como aún hizo el plan general de 1986. Esta clase de suelo debe valorarse por sus contenidos positivos, indisociables de la vida de los ciudadanos, y ofrecer a éstos tanto lugares de esparcimiento y disfrute de la naturaleza, como áreas productivas agrarias que abastezcan la ciudad y contribuyan a su autonomía alimentaria.

Preservando el medio natural se preserva también el modelo urbano y territorial que históricamente ha caracterizado la evolución de la ciudad, ya que lo contrario supondría promover una tendencia pronunciada al abandono de barrios consolidados, un deterioro del patrimonio colectivo y una disgregación social no deseada.

Sobran los ejemplos en las ciudades europeas donde mayor ha sido la expansión urbana reciente y, sobre todo, en las americanas, que demuestran que la tendencia a la expansión suburbana se acompaña, cuando supera lo razonable, con el deterioro de la ciudad interior, el vaciado de población y la formación de guetos. Aun cuando es

evidente que se trata de un ejemplo extremado, casi caricaturesco, Detroit, con la inmensidad de sus solares vacantes y la reintroducción de los usos agrarios en pleno centro urbano, no supone sino el caso más agudo a que esta tendencia podría llevar si la administración olvidara que la necesidad de preservar la racionalidad del sistema y el deber de ordenación integral del territorio.

Cuando se aprobó la revisión del plan general estaba vigente el decreto 4/2000, sobre medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que había suprimido la discrecionalidad en la clasificación del suelo no urbanizable y sólo permitía dar esta clasificación al suelo positivamente protegido en razón de unos valores excepcionales incompatibles con la urbanización. La inercia propia del planeamiento hizo que la norma apenas tuviera consecuencias, al menos en Aragón, hasta su matizada revocación por la homónima ley estatal 10/2003, y de hecho el plan general aprobado en 2001 mantuvo la clasificación como suelo no urbanizable (en su mayor parte especial) de todo el suelo exterior al cuarto cinturón que no se vinculaba al desarrollo de los barrios rurales. Se entendió entonces que el terreno aún no urbanizado dentro de ese cinturón era más que suficiente para permitir el crecimiento a largo plazo de la ciudad y que la urbanización indiscriminada en un término municipal con el tamaño del zaragozano hubiera producido enormes tensiones en los mercados inmobiliarios, costes inabordables para la administración y efectos incontrolables sobre la ciudad existente. Como se dijo en la memoria expositiva de 2001, sería absurdo e incluso aberrante suponer que, al suprimir el decreto de 2000 la alusión de la ley 6/1998 a la necesidad de que el planeamiento atienda al desarrollo urbano adecuado o racional, se hubiera pretendido propiciar o posibilitar el desarrollo urbano inadecuado o irracional, lo que atentaría contra la justificación última de la existencia de las leyes y de la administración pública.

La ley estatal 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, restableció el estado de cosas anterior a 2000 con una nueva redacción del artículo 9.2 de la ley 6/1998, que permitió clasificar como suelo no urbanizable los terrenos «que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior [paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales o relativos a la protección de dominio público], por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística». El criterio de la inadecuación para el desarrollo urbano regresó así a la legislación estatal, que no volvió a ponerlo en entredicho en las leyes posteriores 8/2007, de 28 de mayo, del suelo (texto refundido de 20 de junio de 2008) y 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (texto refundido de 30 de octubre de 2015, vigente en 2024). En Aragón, no llegó a adecuarse al decreto 4/2000 la ley urbanística 5/1999 y la posterior ley de urbanismo 3/2009, de 17 de junio, mantuvo la tradicional referencia al suelo no urbanizable genérico.

El artículo 16 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 8 de julio de 2014, vigente en 2024, divide el suelo no urbanizable en genérico y especial. Según los artículos 17 y 18 se calificarán como suelo no urbanizable especial:

- Los terrenos del suelo no urbanizable preservados de su transformación urbanística por la legislación de protección del dominio público o por normas e instrumentos de ordenación territorial y protección medioambiental o cultural en razón de su valor intrínseco ecológico, agropecuario, forestal, cultural o paisajístico. Se añade a estos supuestos el ambiguo caso de los suelos rurales que el plan general proteja en razón de valores que hayan puesto de manifiesto instrumentos de planificación territorial, ambiental o cultural.

- Los terrenos que no puedan urbanizarse por implicar un peligro para la seguridad de las personas o los bienes (dolinas, inundaciones, desprendimientos...)

Aunque el artículo 18 sólo dice que estos suelos se incluirán obligatoriamente en el no urbanizable especial, la Comunidad Autónoma entiende desde 2014 que el plan general no puede calificar según su propio criterio otros suelos no urbanizables especiales que éstos; sin embargo, se admiten suelos genéricos protegidos por las propias normas del plan general. Si el plan general de Zaragoza se revisara y se quisiera mantener la normativa hoy vigente en esta clase de suelo, bastaría con llamar «genéricas» en lugar de «especiales» a varias de las zonas contempladas; al tramitarse ahora sólo un texto refundido, no es precisa esta alteración, máxime después de que la ley aragonesa 2/2023, de 9 de febrero, de modificación del texto refundido de 2014, hiciera depender el régimen disciplinario de la definición legal del suelo no urbanizable especial y genérico, y no de su calificación en los planes.

Por último, el artículo 17 del texto refundido señala que los planes generales podrán calificar como suelo no urbanizable genérico todos los demás terrenos que, de forma motivada, no consideren transformables en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana fijado.

XII.2. SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

XII.2.1. Zonas de suelo no urbanizable especial

En virtud de sus valores ecológicos, paisajísticos, productivos o como reserva de recursos naturales y antrópicos, o bien en los casos en que concurran determinados elementos de riesgo que así lo justifiquen, la revisión del plan general calificó como especial todo el suelo no urbanizable del término municipal que no estaba vinculado, en acto o en potencia, a usos que hicieran improcedente la protección.

En el marco legislativo vigente entonces, agravado por una inestabilidad legal extrema (si el plan general de 1986 mantuvo su vigencia durante 16 años, en los comprendidos entre 1996 y 2001 se sucedieron en Aragón seis situaciones legales diferentes), se entendió que la mera clasificación como suelo no urbanizable no garantizaba la ordenación del suelo rústico mediante criterios activos acordes con su naturaleza. En efecto, el real decreto ley 4/2000, definía como residual la clase del suelo urbanizable,

atribuida a todo aquel suelo que no se clasificara como urbano por razones de hecho o como no urbanizable en aplicación de un régimen expreso de protección. Una interpretación literalista de esta norma (tan imposible como que la categoría del suelo no urbanizable genérico no había desaparecido) hubiera llevado a concluir que el conjunto del territorio nacional debía destinarse a la urbanización, salvo especialísimas razones ecológicas, paisajísticas o análogas que exigieran su preservación. Lo absurdo de tal idea hacía pensar que el decreto había querido, más bien, obligar al planificador a una ordenación positiva del suelo no urbanizable, expresada en regímenes específicos de protección y regulación acordes con su naturaleza.

Hay que recordar que el Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón alegó durante el trámite de exposición pública del «Documento 2000» (versión del plan general elaborada para una segunda información pública, previa a la aprobación provisional), que «el suelo clasificado como “no urbanizable genérico” carece de protección legal». Interpretaciones como ésta hacían temer por la eficacia de una clasificación del suelo no urbanizable que no estuviera avalada por estudios sobre el valor del suelo ni conllevara medidas específicas de protección. Por esta razón, el Ayuntamiento encargó al Departamento de Geografía de la Universidad de Zaragoza un estudio sobre el medio natural, productivo agrario, paisajístico y cultural del término municipal de Zaragoza, que sirvió al plan general para categorizar y regular la utilización y la protección del suelo no urbanizable del término municipal; se incluye como anejo XI de la memoria del plan general.

Consecuentemente, el plan intenta ontemplar el suelo no urbanizable en toda su riqueza, definiendo un alto número de zonas diferenciadas de ordenación de acuerdo con la complejidad real de sus condiciones, e introduciendo además un sistema de calificación basado en la conjunción de categorías sustantivas («opacas»: una por cada porción de suelo, según sus características esenciales) y adjetivas («transparentes»; cada suelo puede tener, además de la sustantiva, una o más categorías adjetivas que la matizan).

El suelo no urbanizable especial se divide en las categorías siguientes, según las diferentes razones que motivan su preservación:

1. Protección del ecosistema natural:

   1.A. Categorías sustantivas:

   a) Sotos, galachos y riberas fluviales.
   b) Protección de cauces y canales de crecida.
   c) Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.
   d) Montes y suelos de repoblación forestal.
   e) Protección de vaguadas y barrancos.
   f) Protección del suelo estepario.
   g) Otros espacios naturales de interés.
   h) Lugares de importancia comunitaria (***ZEC***/LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA).

   1.B) Categorías adjetivas:

2. Protección del ecosistema productivo agrario:

   2.A. Categorías sustantivas:

   i) Protección de la huerta honda.
   j) Protección de la agricultura en el regadío alto tradicional.
   k) Protección la agricultura en el secano tradicional.
   l) Vales.

3. Protección del patrimonio cultural en el medio rural (categoría sustantiva):
   - bienes de interés cultural,
   - elementos catalogados,
   - edificaciones rurales tradicionales de interés,
   - yacimientos arqueológicos y paleontológicos,
   - molinos, azudes y otros elementos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, agraria, de comunicaciones, etc.

4. Terrenos de transición del tramo urbano del Ebro (categoría sustantiva).

5. Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias:

   5.A. Categorías sustantivas:

   m) Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
   n) Áreas de la Defensa (instalaciones propias de la Defensa).

   5.B. Categorías adjetivas:

   o) Protección de áreas de la Defensa (zonas próximas de seguridad).
   p) Protección del paisaje:
   - Protección pasiva del paisaje.
   - Protección activa del paisaje.
   - Restitución del paisaje.

   q) Protección de riesgos naturales singulares:
   - Dolinas (grado muy alto).
   - Riesgo de hundimientos por disolución del estrato yesífero.
   - Zonas inundables por encharcamiento.
   - Escarpes inestables.
   - Conos aluviales.
   - Márgenes fluviales con riesgos de erosión.

Aunque no se contemplen expresamente en el plan, tienen efectos equivalentes a las normas de calificación adjetiva las limitaciones derivadas de regulaciones sectoriales con incidencia territorial (servidumbres de infraestructuras, entornos de BIC, afección de dominios públicos...)

Sobre esta base, se asignan usos admitidos y prohibidos a cada categoría según sus peculiaridades naturales o agrarias, lo que supone limitaciones muy restrictivas en el ecosistema natural, los suelos con riesgos naturales y la huerta honda, o la admisión de todos o casi todos los usos que le legislación permite en el suelo no urbanizable en el ecosistema productivo agrario de regadío o, más aún, de secano. En cada porción del territorio se aplicará la normativa de su calificación sustantiva con las limitaciones adicionales que supongan las adjetivas.

Como cada porción de suelo puede sumar a su calificación sustantiva una, varias o ninguna adjetiva, el método empleado proporciona una enorme variedad de combinaciones y permite que la regulación del suelo no urbanizable responda a todos los condicionantes concurrentes. Así, un suelo puede ser de secano, regadío, monte de repoblación o ribera fluvial, por citar cuatro categorías sustantivas; pero las zonas de seguridad de la Defensa o de especial protección para las aves, o los terrenos con dolinas pueden ser, además, de secano, regadío o monte, y sobre un suelo de regadío afectado por la protección de una vía férrea pueden recaer también una protección de la Defensa u otra paisajística.

Se da también la circunstancia de que un terreno con calificación sustantiva como suelo no urbanizable genérico puede elevarse a no urbanizable especial por causa de una calificación adjetiva de esta naturaleza.

XII.2.2. Protección del ecosistema natural

XII.2.2,a. Criterios generales de protección

Se consideran como ecosistemas naturales las zonas deshabitadas o con baja densidad de población, donde las actividades humanas no cambian apreciablemente la fisonomía, la estructura ni la función del espacio, ni limitan su capacidad para la autorreproducción. Las áreas naturales operan sin flujos energéticos o económicos directamente controlados por el hombre; constituyen sistemas accionados básicamente por el sol, que dependen de la luz solar y de otras fuerzas naturales, como la lluvia, los flujos de agua y el viento, que son también formas indirectas de energía solar. Se trata de espacios que pueden carecer de valor económico inmediato, pero que tienen una función ecológica fundamental para el equilibrio territorial, por su intervención activa en la purificación del aire y de las aguas, en la producción de alimento para la fauna y, en general, en el desarrollo de aquellos procesos necesarios para el mantenimiento de la vida. Su uso y disfrute debe ser limitado según su particular capacidad de soporte.

Por otra parte, la protección de los ecosistemas naturales se ha diseñado de acuerdo con las necesidades de relación mutua entre los suelos, de acuerdo con su dimensión y posición en el espacio. Una misma superficie verde tiene distinta significación si se encuentra atomizada en múltiples islas inconexas, si están enlazadas entre sí por corredores biológicos o si se trata de un único espacio de grandes dimensiones.

Admitido que una serie de pequeños espacios abiertos no tiene el mismo valor ecológico que uno grande de las mismas dimensiones, debido a la influencia de las perturbaciones y efectos periféricos, se prevén espacios abiertos de grandes dimensiones cubiertos de vegetación con funciones ecológicas prioritarias. Las áreas prioritarias para la expansión de zonas verdes son las riberas y la llanura de inundación del Ebro inmediatamente aguas arriba y aguas debajo de la ciudad, tanto por el riesgo de inundación como por la fragilidad del freático, además de la alta productividad primaria de estos medios. Los grandes espacios de huerta y regadío con funciones productivas son plenamente complementarios y compatibles con la función ecológica.

Para reducir los efectos de aislamiento de las poblaciones vegetales y animales de los espacios abiertos, se ha diseñado una red de pasillos verdes así como un sistema de escalones o espacios abiertos adicionales. Un corredor arbolado debe extenderse a lo largo de los 32 km de recorrido del Ebro por el término municipal de Zaragoza por ambas orillas, desde el parque natural de Juslibol hasta la reserva de los galachos de La Alfranca, La Cartuja y El Burgo. Los espacios abiertos adicionales más significativos son el soto de Ranillas, la desembocadura del Gállego y el soto de Cantalobos. Donde todavía es posible, este gran eje oeste-este conecta, según el principio de unión de espacios abiertos, con el sistema de parques urbanos (parque lineal del Huerva, parque Bruil).

Otro eje verde lineal, al que se refirió más extensamente el anterior apartado VI.4, es el Canal Imperial de Aragón, que recorre el término municipal y conecta los espacios verdes urbanos de Oliver, Arcosur/Valdespartera, Rosales del Canal, Montecanal, depósitos municipales de agua, parque Grande, parque Pignatelli, plaza del Canal Imperial, plaza de la Crónica del Alba, parque de la Paz, cabezo Cortado, parques de las Víctimas del Terrorismo y Calaverde, y Quinta Julieta.

En el medio semiárido, la función de unión de los espacios abiertos del suelo no urbanizable se procura a través de las líneas de cumbre, los barrancos y las cabañeras.

Otro de los principios rectores de la ordenación de los ecosistemas naturales es la preservación de la diversidad de espacios naturales, manteniendo su carácter ribereño, estepario, endorreico, etc. Zaragoza se encuentra en el contacto entre un medio húmedo fluvial y un medio estepario, donde las plantas son muy resistentes, y muchas de ellas aromáticas y hermosísimas, aunque no coincidan con los cánones del gusto impuesto por una moda absurda que uniforma todas las ciudades.

Se establecen ecotonos y mosaicos diversos en el contacto entre las áreas núcleo de conservación natural y los espacios de cultivo. Buena parte de las actividades agrícolas en el secano son compatibles e incluso mejoran las condiciones ambientales de los ecosistemas naturales; un ejemplo son las vales cultivadas en el dominio de los espacios esteparios. Así, existe una complementariedad entre actividades productivas y conservacionistas, beneficiosa ecológica y económicamente.

Con estos criterios, el plan general define las categorías de suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural a que se refieren los siguientes apartados.

XII.2.2,b. Sotos, galachos y riberas fluviales

Los corredores fluviales (los ríos, las riberas y la huerta) son el elemento más característico del medio natural de Zaragoza, de gran valor como recurso medioambiental y parte esencial del paisaje. Hasta fecha reciente, han sido valorados, ante todo, como soporte de la producción agrícola y del crecimiento urbanístico (la huerta se convierte en solar, el riego en abastecimiento y el propio río sirve como desagüe), dando lugar a desarrollos tentaculares a lo largo de los cauces.

Actualmente, se hace necesario anteponer su función como espacios verdes naturales de escala metropolitana, próximos a los corredores de comunicaciones y articulados con el medio urbano. Suponen una oportunidad, no exenta de dificultades, para la formación de un modelo metropolitano integrado en un entorno verde singular.

Los bosques de ribera o sotos son ecosistemas de indubitable valor, tanto por su papel ecológico como fluvial, y en el valle medio del Ebro su interés ecológico aumenta hoy especialmente por su carácter residual y discontinuo. En la ciudad de Zaragoza, la naturalidad de los sotos contrasta paisajísticamente con las importantes infraestructuras artificiales urbanas, a la vez que constituyen enclaves privilegiados para la fauna y recreo para el hombre.

El notable gradiente ecológico de los sotos propicia una riqueza biológica incomparable, dándose la máxima variedad de comunidades vegetales y animales en un espacio reducido. Tienen también un importante papel geomorfológico, al frenar la fuerza de los caudales de crecida e impedir la erosión de las orillas; el entramado de las raíces de un soto bien desarrollado y conservado constituye la defensa más efectiva contra la erosión fluvial, siendo igualmente el sistema de contención que menos cuidado y mantenimiento requiere.

Un bosque de ribera en situación de avenida aumenta la rugosidad de la orilla, generando turbulencias locales que dispersan la fuerza de la corriente, y favorece la sedimentación diferencial de gravas, arenas y limos, formando un suelo aluvial muy rico.

Todo lo expuesto ofrece argumentos más que suficientes para considerar los sotos que aún perviven en las riberas del Ebro en Zaragoza como un conjunto de espacios naturales del máximo interés, cuyos valores ecológicos y recreativos deben ser completados y aprovechados en toda actuación municipal.

No obstante, en el término municipal de Zaragoza los sotos han perdido la continuidad de antaño y tienen un marcado carácter insular. Los usos agrícolas, propiciados por obras de defensa y acondicionamientos del terreno, han sustituido en muchos casos a los sotos naturales, que perviven parcialmente con un marcado carácter residual y discontinuo, alternativo con infraestructuras urbanas y usos agrícolas. Por ello, se delimita una banda de protección de las riberas del río que incluye sotos lineales, el espacio del dominio público hidráulico (pendiente de deslinde por la Confederación Hidrográfica del Ebro) y el espacio de huertas más inmediato. Los sotos y galachos (257'05 ha) incluidos en estas riberas son por sí mismos espacios naturales recogidos en el catálogo municipal y ***en*** el plan de ordenación de los recursos naturales (PORN) de los sotos y galachos del Ebro.

Tampoco puede pasarse por alto que los ríos, con sus riberas y sus huertas, son ecosistemas frágiles sometidos a amenazas representadas por usos ilegales del suelo, extracciones de gravas, vertederos, degradación de riberas, erosiones, etc., frente a las que es necesario establecer medidas normativas y también activas de protección.

XII.2.2,c. Cauces y canales de crecida

Es un espacio que geomorfológica y ecológicamente forma parte del río***, y*** viene a coincidir, aproximadamente, con el corredor ripario o área de interfase entre el ecosistema acuático y el terrestre. Durante las avenidas más importantes, el agua desbordada del cauce ordinario es conducida por el lecho mayor y antiguos meandros, provocando procesos de erosión y deposición, encharcamientos y bruscos cambios en el trazado del cauce. Su funcionamiento es compatible en la mayoría de los casos con los usos agrícolas, pero no con las construcciones, vallados o cualquier tipo de obstáculo que se oponga a la circulación del agua.

XII.2.2,d. Masas arbóreas y terrenos forestales naturales

Se identifican como tales los bosques espontáneos de las vertientes superiores de las muelas, vestigio de las masas abiertas que debieron de ocupar una superficie mayor antes de la intensa deforestación acometida desde la baja Edad Media.

Predominan los pinares de pino carrasco (pinus halepensis), con un cortejo amplio de especies heliófilas**.**

Como indica el plan director de la infraestructura verde (2017), las masas arbóreas y bosques del término municipal, naturales o de repoblación, son actualmente islas dentro de la estepa, estrechamente relacionadas con ella y con los cultivos de secano, y con las limitaciones al crecimiento de la vegetación que imponen la aridez del clima y la pobreza de un suelo erosionado, con afloramientos de yesos y calizas. Sustentan un gran valor ecológico dentro del territorio por la diversidad que aportan y por constituir un valioso refugio y zona de cría para la fauna.

XII.2.2,e. Montes y suelos de repoblación forestal

Las condiciones climáticas y edáficas, y sobre todo la intensa sobreexplotación por la ganadería y la extracción de leñas durante largos períodos históricos ha determinado la completa deforestación de montes del entorno de Zaragoza. Este proceso de desertificación de un medio semiárido requiere dos órdenes de medidas correctoras de los impactos: la protección de los montes que evolucionan positivamente hacia estados climáticos más avanzados, y la intervención con revegetación y reforestación cuando los procesos conducen hacia estadios regresivos.

En el estudio previo realizado por la Universidad de Zaragoza se cartografiaron como tales espacios ya intervenidos con repoblaciones que actuarán como núcleos, y un sistema de cerros y espacios residuales de la actividad agrícola que configurarán las áreas de ecotono y corredores biológicos.

El plan de la infraestructura verde clasificó los montes de Zaragoza, según su régimen de propiedad, en cuatro categorías:

- Montes patrimoniales, pertenecientes al Ayuntamiento de Zaragoza (unas 8.759 hectáreas). Es un caso especial el monte Vales de María (unas 3.000 hectáreas), situado en el municipio de María de Huerva y propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza, aunque con un derecho real de carácter comunal de los aprovechamientos agrícolas, de pastos y de leñas, a favor de los vecinos de ambos municipios; sobre este monte hay además problemas de ocupaciones, presiones urbanísticas, vertidos, etc.
- Montes demaniales no catalogados: San Gregorio, del Ministerio de Defensa (296 hectáreas). Se sitúa en el Centro de Adiestramiento San Gregorio (CENAD), que constituye el campo de maniobras y tiro más grande de Europa, con 33.836 ha de superficie, toda ella de tipo forestal.
- Montes de utilidad pública: riberas del río Gállego, 233 hectáreas.
- Montes privados, más escasos y poco representativos. Son un ejemplo los Montes de Torrero y Cuarte, pertenecientes a la Comunidad de Bienes Montes de Torrero (273 ha). También aparecen otras manchas de montes privados en el entorno del vértice Pedregosa y vértice Sillero, al sureste del municipio.

Señala también el plan director que el Ayuntamiento ha repoblado en sucesivas campañas más de 1.600 hectáreas de monte, sobre las que el servicio de guardería forestal realiza labores continuas de seguimiento y vigilancia. El plan cree preciso perseverar en el mantenimiento y la mejora de las masas forestales existentes, haciéndolas evolucionar hacia estados más avanzados de desarrollodesarrollo y favoreciendo estructuras maduras, con mayor diversidad de estratos y regeneradas de manera natural siempre que sea posible; además, convendrá mejorar la composición florística de los pinares, que en muchos casos ocupan la posición de sabinares y carrascales. Con todo ello los montes aumentarán los servicios que prestan en cuanto a protección, biodiversidad, uso recreativo, etc.

Además, se recomienda aumentar la superficie forestal arbolada, para evitar los procesos de erosión y desertificación en el medio semiárido que rodea la ciudad, y persiguiendo objetivos de conexión ecológica. Será recomendable utilizar diversas especies además del pino carrasco, para que dependiendo de la localización de la repoblación, consigan evolucionar hacia unas determinadas comunidades florísticas u otras.

En la modificación aislada 154 del plan general se añadió a las normas un nuevo artículo (6.3.16 TR2024) sobre condiciones específicas de protección de masas arbóreas, terrenos forestales y montes, que aúna la mejora de la vegetación, con extensión de las repoblaciones y utilización de especies autóctonas, y la de los hábitats faunísticos, prescribiendo la apertura de las partes menos frágiles de las zonas forestales al uso recreativo y el trazado de recorridos señalizados que faciliten el acercamiento de los zaragozanos a este medio. También prevé la integración de las masas forestales en la red municipal de zonas verdes y espacios libres públicos, conectándolas entre sí, con otros espacios naturales de interés y con el medio urbano, a través de las vías pecuarias y caminos rurales históricos o nuevos.

Esta regulación se completa con dos normas autonómicas posteriores a la revisión del plan general: la ley 10/2205, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón, y el decreto legislativo 1/2017, de 20 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de montes de Aragón.

XII.2.2,f. Protección de vaguadas y barrancos

Su protección se justifica por el hecho de que en ellos se concentran los escasos recursos hídricos y los nutrientes del medio semiárido, ***que propician*** una concentración preferente de la vida natural y actúan, además, como corredores biológicos privilegiados en razón de su carácter lineal continuo.

Por otra parte, la irregularidad de las precipitaciones y las características particulares de las cuencas con escasa capacidad de infiltración y sin el efecto regulador de la cubierta vegetal, provocan inundaciones y crecidas repentinas. Además, los cauces de los barrancos excavados en las vales, conocidos localmente como «tollos», presentan procesos de «piping», razón por la que son lugares que revisten una elevada peligrosidad.

XII.2.2,g. Protección del suelo estepario

El plan director de la infraestructura verde define la estepa propiamente dicha como un tipo de formación vegetal que domina grandes zonas de la depresión del Ebro y constituye un estado subclímax producto de las duras condiciones físicas del sustrato y el clima, así como de alteraciones históricas humanas que produjeron procesos intensos de deforestación. Es un paisaje de gran singularidad, formado por superficies prácticamente desarboladas, con vegetación rala, predominio de matorrales, matas y pastizales xerofíticos intercalados con cultivos agrícolas de secano. Los suelos están muy erosionados y son de naturaleza gipsícola o caliza. La vegetación es singular por su capacidad de sobrevivir en suelos casi minerales formados por yesos y calizas, bajo un clima semiárido y fuertemente continentalizado.

El estudio realizado en 2001 por el Departamento de Geografía señaló la gran singularidad de las estepas zaragozanas, particularmente por la riqueza y diversidad de su flora y fauna, y por la belleza de su paisaje. Son por otra parte espacios muy sensibles a las alteraciones humanas que pueden generar impactos irrecuperables. Como su capacidad productiva es poco significativa, debido a la concurrencia generalizada de procesos de erosión y pérdida de suelo, en 2001 no se previeron conflictos impor-

tantes con la función ecológica asignada a estos parajes. El plan director de la infraestructura verde matizaría 16 años después optimismo:

> Debido a su gran disponibilidad y mejor precio, el suelo de la estepa ha sido el lugar donde desarrollar en los últimos tiempos gran parte de las actividades de gran impacto ambiental del municipio, como son las grandes infraestructuras relacionadas con vías de comunicación (autopistas A-2 y A-23), ferrocarril (AVE Madrid-Barcelona), canteras, minas a cielo abierto, vertederos de residuos, polígonos industriales (Parque Tecnológico del Reciclado López Soriano), centros logísticos (PLAZA), aeropuertos, campos de maniobras militares (San Gregorio) y otros usos edificatorios.
>
> Las infraestructuras lineales de comunicación como el AVE han creado una fractura en la estepa y secanos del sur de Zaragoza, difícilmente salvable.
>
> Por otra parte, la presión humana ha deteriorado lugares singulares de gran interés botánico y faunístico como son el barranco de las Almunias, debido al vertido de escombros y basuras, y a las molestias para la fauna por la excesiva presión de los ciclistas de BTT. En concreto, ésta práctica no está regulada por ninguna ordenanza en el municipio. Otra actividad recreativa de gran impacto es el tránsito no regulado de vehículos todo-terreno, motos y quads por los terrenos esteparios. Existen también algunas explotaciones mineras abandonadas que no han sido restauradas.
>
> El terreno en las zonas militares como San Gregorio presenta daños por erosión debido al tránsito de tanques y vehículos pesados. Además, existe un alto riesgo de incendios por la explosión de proyectiles y material abandonado, algo que ha ocurrido en repetidas ocasiones. Por el contrario y a pesar de las maniobras, permiten el establecimiento de algunas zonas de tranquilidad para la fauna, cerradas al público.
>
> El propio abandono de actividades tradicionales como la agricultura y la ganadería extensiva, ocasiona dinámicas de evolución en los ecosistemas con pérdida de hábitats para cierta fauna especializada como es el caso de la alondra de Dupont o ricotí.

Una importante superficie de la estepa de Zaragoza está recogida en los lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC) en razón de su gran interés botánico y geográfico, al constituir un enclave africano con especies que no transcienden a latitudes más septentrionales.

Además, la estepa es área de nidificación del cernícalo primilla (falco naumanni), por lo que las normas urbanísticas especifican en este ámbito y en sus vales reglas de protección acordes con lo dispuesto por el decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, que establece un régimen de protección para la conservación de esta especie.

De acuerdo con el artículo 6.3.12 de las normas del plan general, el Ayuntamiento aprobó inicialmente el 18 de diciembre de 2014 un plan especial de la estepa y el SNU del sur del término municipal de Zaragoza, a instancia de la Agenda 21 Local (Unidad de Medio Ambiente). Este documento deslindó tres zonas en función de su interés y las consiguientes necesidades de conservación:

- Una amplia zona A, que comprende las áreas esteparias de mejor calidad, correspondientes principalmente a terrenos yesíferos y vaguadas ocupadas por matorral gipsícola.
- Una zona B llamada de amortiguación.
- Una zona C de menor interés, que se considera un resto del plan especial y comprende la franja de terreno próxima a los suelos urbanizados y el área agrícola de la mitad occidental del ámbito del plan.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental eximió el proyecto del trámite de evaluación ambiental por resolución de 23 de mayo de 2016, al considerar que aumentaba la protección de los valores naturales de su ámbito, e impuso varias prescripciones que deberían cumplirse antes de su aprobación definitiva. En 2024, el servicio municipal de Parques y Jardines e Infraestructuras Verdes aún no ha elaborado un documento susceptible de aprobación definitiva.

El artículo 6.3.18 del texto refundido del plan general de 2024, introducido por la modificación 154, profundiza en el régimen de la zona de protección del suelo estepario, considerando lo previsto en el proyecto de plan especial de su porción meridional y las recomendaciones del plan director de la infraestructura verde.

Por otro lado, la modificación 200 del plan general, sobre la que se volverá en el apartado XII.4.1, reformó la regulación de las explotaciones ganaderas situadas en esta zona, con el fin de favorecer las que no perjudiquen al medio y puedan proporcionarle una utilidad económica acorde con su naturaleza que contribuya a que no se convierta en un espacio vacío. Con esto objeto, además de permitirse las cría de ovino y caprino en instalaciones preexistentes, se admite y regula su modernización y también la construcción de edificaciones de nueva planta, siempre que sea compatible con las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

XII.2.2,h. Otros espacios naturales de interés

El plan general considera los valores ambientales del Canal Imperial de Aragón como segundo corredor biológico en orden de importancia del municipio después de los corredores fluviales. (Cabe añadir al respecto que el Canal Imperial constituye un impotante elemento del patrimonio cultural zaragozano y que cuenta con expediente incoado para su declaración como BIC y protección de sus elementos construidos en el catálogo municipal de bienes inmuebles de interés.)

Se incluyen también en esta categoría subsidencias kársticas con afloramiento de agua, lagunas y humedales.

XII.2.2,i. Zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria, y zonas de especial protección para las aves

La categoría adjetiva de protección de zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria (ZEC/LIC) y zonas de especial protección para las aves (ZEPA) recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con estas denominaciones y presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de hábitats 92/43/CEE), que pretende contribuir al mantenimiento de la biodiversidad. Las superficies afectadas por estas calificaciones son las siguientes:

ZONAS DE ESPECIAL CONSERVACIÓN (ZEC)	
CALIFICACIÓN/DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (hectáreas)
Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro	167'74
Sotos y mejanas del Ebro	218'16
Planas y estepas de la margen derecha del Ebro	11.309'16
Montes de Zuera	0'20
El Castellar	12.668'22
Bajo Gállego	288'69
TOTAL	24.652'17

ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LAS AVES (ZEPAs)	
CALIFICACIÓN/DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (hectáreas)
Río Huerva y Las Planas	5.171'21
Galachos de La Alfranca de Pastriz, La Cartuja y El Burgo de Ebro	466'88
Estepas de Belchite, El Planerón y La Lomaza	4.384'05
Montes de Zuera, Castejón de Valdejasa y El Castellar	1.336'51
TOTAL	11.358'65

Fuente: Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente: Gobierno de Aragón

La definición de la red incluye la de los corredores ecológicos necesarios para asegurar la conexión de los lugares que constituyen actualmente enclaves tróficos, de descanso y refugio frente a agresiones del hombre y demás depredadores, funcionando como rutas para la migración y el intercambio genético de la fauna y de la flora silvestres. Para lograr la mejor funcionalidad ecológica de estos pasillos, ha de valorarse la movilidad diaria, estacional o en fase de dispersión de la fauna, y de acuerdo con las necesidades de peces (preservación y mejora de la calidad del agua), anfibios (corredores entre cauces y zonas húmedas), reptiles y mamíferos (áreas a resguardo de actividades antrópicas con adecuado soporte topográfico y cobertura vegetal) y aves (corredores aéreos). La protección de estos corredores deberá concretarse, en un desarrollo pormenorizado futuro, en medidas para la generación de soportes topográficos, vegetales o de restauración de biotopos que sean precisas para cumplir las funciones ecológicas para el paso de la fauna, para cuya determinación se deberán establecer las oportunas comprobaciones mediante inventarios de fauna en las distintas estaciones del año.

XII.2.3. PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO

XII.2.3,A. CRITERIOS GENERALES DE PROTECCIÓN

La fertilidad de las tierras aluviales y el trabajo constante durante milenios ha creado una de las expresiones más características de la tradición mediterránea de los usos del agua: la huerta. La existencia de regadíos, que se constata desde la época prerromana, experimentó en Aragón un impulso definitivo en el período andalusí, que en Zaragoza se extendió desde el año 714 al 1118. La organización de la distribución de las aguas y su reglamentación han permanecido en buena parte vigentes hasta nuestros días.

La huerta se identifica como un espacio llano y abierto estrechamente vinculado a la ciudad, regado por las acequias históricas, dedicado tradicionalmente al cultivo intensivo de hortalizas con algunos árboles aislados, y salpicado de torres y casetas. La conjunción de la diversidad ecológica con valores paisajísticos y simbólicos del sustrato arcaico mediterráneo, hacen de ella una rica herencia cultural y natural, que ha de preservarse como un recurso de gran valor e irrepetible y que se acompaña, además, con un patrimonio arqueológico hidráulico extraordinario.

En 2001 se decía que, sin embargo, la huerta había sido arrollada por el crecimiento continuado de la ciudad y sufría una intensa degradación progresiva de sus valores. Por su proximidad a zonas urbanas, constituía una franja en espera de urbanización, azotada por el impacto de las infraestructuras que la alteran, planteadas sólo desde la lógica urbana, y por multitud de agresiones y ocupaciones que rompen la estabilidad del espacio agrícola y los ecosistemas naturales.

La huerta, se decía, recibe todo aquello que arroja o no tiene cabida en la ciudad y absorbe funciones que, en determinados casos, requieren condiciones de cierto alejamiento, tamaño suficiente y menor precio del suelo.

La desvalorización de sus productos, pero sobre todo la crisis general del sistema de la huerta, lleva consigo, además, el abandono de las prácticas tradicionales, substituidas por el cultivo de cereales, maíz y alfalfa que requieren menos dedicación. La amenaza de desaparición se acentúa cada día: especialmente desde el punto de vista medioambiental, pero también en términos sociales y culturales, es un espacio desarticulado, debido al uso arbitrario que de él se ha hecho, sometido muchas veces a intereses privados, escudados por la inercia permisiva de las administraciones.

El restablecimiento de relaciones equilibradas entre la ciudad y su huerta exige tomar en consideración las nuevas funciones de la agricultura periurbana, y restaurar el espacio degradado, revitalizarlo ecológica, cultural y económicamente para satisfacer las nuevas demandas sociales de expansión y recreo. Las nuevas funciones de los espacios rurales han de basarse, de uno u otro modo, en las privilegiadas condiciones ambientales que ofrecen frente a los espacios propiamente urbanos. Con esta idea, la huerta podría reorientar sus funciones para:

- proporcionar alimentos frescos y de buena calidad que compitan en el mercado local y puedan ser consumidos con garantía,

- mantener la capacidad de producción para la sociedad del futuro,
- reducir la dependencia del exterior,
- contribuir al reciclado de los ecosistemas urbanos degradados,
- ofrecer un paisaje de alta calidad, abierto y natural,
- ser soporte de numerosas actividades recreativas y educativas vinculadas al medio natural y rural. Numerosas actividades científicas y educativas pueden desarrollarse sobre el patrimonio rural periurbano, contribuyendo a su conservación, conocimiento y valoración.

En cualquier caso, el resto de funciones del espacio periurbano dependen en gran medida de la vitalidad de los espacios agrícolas inmediatos.

Finalmente, es muy importante tener en cuenta las necesidades reales de las gentes y su papel decisivo en la definición y puesta en marcha de las estrategias socio-culturales, económicas y ambientales. La protección agraria del suelo no urbanizable no implica otra cosa que lo que su nombre indica: preservación de su capacidad agraria, algo muy distante de su consideración como espacios naturales o puramente paisajísticos; no se considera procedente, en consecuencia, imponer restricciones que impidan o coarten excesivamente la capacidad productiva del campo en aras de valoraciones artificiosas que podrían resultar más nocivas que beneficiosas.

Antes de pasar a exponer detenidamente las características de cada categoría del suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario, procede advertir acerca de la relación entre los criterios de inclusión manejados y la efectiva dedicación actual de los terrenos a usos agrarios. De acuerdo con lo dispuesto por la legislación urbanística, la clasificación por el plan general de una zona del término municipal como suelo no urbanizable no obedece tanto a una constatación física, finca por finca, del destino concreto de los terrenos en un momento dado, sino a la consideración genérica de la necesidad de preservar parte del suelo del desarrollo urbanizador, por tratarse de áreas destinadas tradicionalmente y en su conjunto, a esta finalidad y aptas para ello. El plan general no se limita, por tanto, a reflejar una situación de hecho, sino que pretende preservar con la calificación del suelo sus valores históricos, paisajísticos y culturales, y la incidencia en su conjunto sobre la ordenación de la ciudad, ya manteniendo sus usos actuales, ya favoreciendo la sustitución de los que se consideren inadecuados a su naturaleza y posición por otros que no lo sean.

En la zona del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario se han delimitado las categorías que se describen a continuación.

XII.2.3,b. Protección de la huerta honda

Los suelos de regadío de Zaragoza se caracterizan por la conservación de la capa vegetal, el sistema de irrigación, la estructura fragmentada de la propiedad, la explotación privada y la tradición de existencia de edificación agrícola en algunas zonas.

En los suelos de regadío hay que distinguir dos situaciones: la de las huertas más bajas, en las que la calidad de la tierra es máxima y los niveles freáticos están próximos, tradicionalmente libres de edificación; y las huertas más elevadas, de peor tierra, próximas a los núcleos habitados y mejor comunicadas, que se van transformando por abandono de cultivos y «barbecho social» o se dedican de forma irregular a usos periurbanos (parcelaciones familiares o acopios, desguaces, etc.)

Se han identificado como huerta honda o baja espacios generalmente regados por acequias tradicionales, que se dedicaron históricamente al cultivo de hortalizas y que mantienen una óptima aptitud para este aprovechamiento. Son suelos ricos y evolucionados de alta capacidad productiva. Desde el punto de vista geomorfológico son llanuras aluviales coincidentes con las terrazas bajas y la parte de la llanura de inundación no expuesta a problemas de erosión durante los desbordamientos. Se excluyen por tanto los espacios por los que circula preferentemente el agua durante las crecidas desbordantes y que están sometidos a problemas de erosión.

En atención a su singular fertilidad y al riesgo de inundación, la revisión del plan general de 2001 otorgó a la huerta honda el nivel más alto de protección entre los suelos productivos, equiparado en lo esencial al de los suelos de protección del ecosistema natural. Aunque se permite el mantenimiento y la transformación de la edificación rural tradicional, se prohíbe la construcción de nuevos edificios de cualquier uso. Se admiten también los cultivos y explotaciones agrarias hortofrutícolas y forrajeros, y al resto de usos agrarios existentes se les considera tolerados. Con el fin de favorecer la utilización de esta zona con usos adecuados a sus características, evitando su abandono o la contaminación con actividades inadecuadas, la modificación 153 añadió la cría de invertebrados (helicicultura, apicultura, mariposas…) con elementos construidos sean reversibles y una correcta integración paisajística, y las promociones de huertos familiares con lotes inferiores a la parcela mínima en regadío, siempre que cumplieran ciertas condiciones:

- El terreno donde se promuevan no tendrá una superficie inferior a 10.000 m^2 y su propiedad será única.
- Los lotes no tendrán menos de 50 m^2 ni más de 500.
- El cultivo de los lotes se regulará en contratos de arrendamiento o fórmulas que no impliquen reconocimiento de título permanente de los cultivadores sobre porciones concretas del terreno. En cualquier caso, supondrán un derecho personal y no real.
- No se admitirá ningún tipo de edificaciones individuales en las parcelas, debiendo habilitarse para guardar los aperos construcciones colectivas, exteriores al suelo adjudicado a cada cultivador, con superficie construida no superior a 5 m^2 por parcela ni al 5% de la superficie del terreno, y altura no mayor de 2’50 m.
- No se admitirá la instalación en las parcelas de caravanas, tiendas de campaña, casetas prefabricadas o móviles, construcciones no autorizadas, estacio-

namientos permanentes de vehículos y cualquier otro uso no acorde con el fin del cultivo hortofrutícola.

- El Ayuntamiento podrá denegar la autorización si considera que conlleva riesgo de formación de núcleo de población, de parcelación por debajo de las superficies mínimas, de deterioro de la salubridad pública o del entorno, o que, sumada a otras actuaciones anteriores, puede producir una trituración excesiva de los usos del suelo.

XII.2.3,c. Suelos de protección la agricultura en el regadío tradicional

Se denomina regadío al espacio en el que es característico el riego por gravedad. Difiere de la categoría anterior por ocupar una posición marginal respecto a la huerta honda tradicional, tener unos suelos menos evolucionados y dedicarse preferentemente a los cultivos de cereales, forrajeras o cultivos industriales. No obstante, en un medio como el aragonés, se trata de un suelo de calidad agraria valorable, apreciablemente superior a lo que es común en el entorno de la ciudad.

Como quedó dicho, además del retroceso de la agricultura, el suelo agrícola está potencialmente amenazado por el fenómeno conocido como «barbecho social» y la invasión de usos suburbanos y situaciones de indisciplina en la aplicación de su régimen de uso. El suelo periurbano viene utilizándose para recibir actividades que no tienen cabida en las zonas urbanizadas por razones de espacio o que buscan, sobre todo, menores costes del suelo: centros de enseñanza, sociedades deportivas, almacenamientos, desguaces, instalaciones militares, centros de asistencia sociosanitaria, etc., unas veces autorizadas por el procedimiento de declaración de interés público y otras veces de forma irregular.

Esta situación se agudiza en áreas como el corredor entre la carretera de Logroño y el Canal por la abundancia de viviendas aisladas sobre la unidad mínima de cultivo vigente cuando se edificaron y de parcelaciones irregulares.

Por su proliferación, estas implantaciones no coexisten con la huerta, sino que la desplazan, fragmentando el suelo agrícola en áreas separadas, facilitando la regresión del cultivo y realimentando nuevos usos suburbanos. Semejante forma de ocupación tampoco aporta cualidad urbana al territorio, ya que las distintas actividades no se comunican ni potencian entre sí, como es propio de las ciudades, sino que se relacionan únicamente con la ciudad de la que dependen, haciendo del entorno un espacio subordinado y empobrecido, tanto con respecto al medio rural original como con respecto al medio urbano.

En particular, la implantación de actividades como residencias de ancianos, colegios y otros tipos de dotaciones por el procedimiento de la declaración de interés público, no sólo tiene efectos perjudiciales para el medio ambiente, en la medida en que provoca tensiones urbanas que generan usos más o menos agresivos y compiten con la agricultura, una actividad de por sí delicada que pasa por un evidente bache en su interés económico (bache que sólo la falta de perspectiva histórica puede suponer definitivo), sino que causan efectos no menos perjudiciales sobre la ciudad: en Zaragoza, numerosos equipamientos privados emigraron en el último tercio del siglo XX al espacio periurbano buscando menores costes del suelo y mayores beneficios, en ocasiones aumentados por el producto de la venta de terrenos centrales ocupados hasta el momento del desplazamiento. Los usuarios de esos servicios se ven así forzados a desplazarse también a espacios ajenos a la ciudad, lo que resulta especialmente sangrante en el caso de los ancianos, sometidos, por la sola ley del máximo beneficio, a un exilio definitivo fuera de los barrios en los que han vivido y en los que podrían seguir encontrando una vida social y una relación con su medio que resulta tanto más importante una vez jubilados.

Algo parecido pasa con los usos lucrativos industriales, que, ubicándose en el suelo rústico, provocan desplazamientos incómodos de sus trabajadores y desequilibran el medio en que se sitúan. En Zaragoza, estas migraciones industriales tienen el efecto negativo añadido de que privan a los numerosos polígonos del suelo urbano no consolidado (la mayoría del suelo industrial de la ciudad) de una inversión que le es vital, a la vista de sus malas condiciones generales de urbanización, al tiempo que amenazan con seguir reproduciendo un desorden del suelo productivo que en la actualidad tiene ya dimensiones verdaderamente graves.

Consecuentemente, la revisión del plan general contuvo una normativa restrictiva de las implantaciones en el suelo no urbanizable de usos que encontrarían mejor cabida en la ciudad, coherente, por lo demás, con el contenido de la legislación urbanística vigente.

Conforme a lo expuesto al tratar del medio natural, se estima preciso evitar la implantación de usos pseudourbanos en el suelo no urbanizable, tanto por los inconvenientes de consolidar un modelo disperso como por la dificultad de establecer auténticas relaciones urbanas en una mezcla desordenada de usos sin relación entre si. La solución debe tender a frenar una transformación más profunda y, en todo caso, detener el deterioro y recuperar en lo posible sus condiciones propias.

En el suelo no urbanizable de protección de la agricultura en el regadío se mantiene la prohibición, establecida en el plan general de 1986, de las extracciones de áridos, muy frecuentes durante decenios en este territorio. La prohibición es coherente con la necesidad de proteger a largo plazo los valores agrarios y ambientales del suelo de regadío, que se deteriorarían con toda evidencia en caso de someterse a procesos de extracción de sus áridos, no sólo por la eliminación de la vegetación, el aspecto desolado y la alteración topográfica que suponen, o por la emisión de polvo y vertido sobre su entorno de residuos procedentes del lavado, sino también por el deterioro de la capacidad de drenado de las aguas y de aireación de los suelos que implica la eliminación de sus áridos, con menoscabo grave e irreversible de su valor agrícola. En el mejor de los casos, la llamada restitución ambiental obligada tras los procesos de extracción no es más que una restauración de la apariencia de unas tierras que nunca podrán recuperar la calidad perdida; de ahí que sea preferible que las extracciones se desplacen hacia suelos de secano, dentro o fuera del término municipal, donde se produce un mejor equilibrio entre el interés de beneficio inmediato de la explotación minera y el interés general de mantenimiento de la capacidad productiva a largo plazo.

Se ha arbitrado una norma transitoria por la que se permite la continuidad en la actividad de las explotaciones autorizadas y efectivamente existentes, condicionándolas a la restitución paisajística, entendida como mal menor en comparación con el abandono de la extracción. También se ha definido una nueva categoría adjetiva de protección del paisaje que contempla su restitución.

En el texto refundido del plan general de 2024 se contempló la posible autorización en el regadío alto de promociones de huertos familiares en las mismas condiciones en que los admitieron la modificación 153 en la huerta honda y la 154 en el suelo de transición del tramo urbano del Ebro. Más que modificarse el plan, se armonizó con las dos modificaciones anteriores, contemplando en el menos valioso de los tres tipos de regadío contemplados por las normas una actividad ya admitida en los otros dos.

XII.2.3,d. Protección de la agricultura en el secano tradicional

Son espacios de dedicación cerealista, dependientes de las lluvias o del bombeo de aguas desde el Canal Imperial de Aragón o aguas subterráneas. Ocupan las plataformas cimeras de las muelas y los glacis y las vales del piedemonte.

La zona del secano tradicional no es incompatible con la existencia de regadíos promovidos a título individual o, en general, sin afectar a la estructura del territorio, por bombeo o captación de aguas subterráneas: no se refiere el plan a una categoría catastral, agraria o hidráulica, aspecto regulado por otros órdenes normativos, sino a una categoría territorial y cultural, valorada en función de su incidencia sobre los usos urbanos, actuales o potenciales, del suelo.

Por este motivo, mientras que en el suelo de protección del regadío alto tradicional y de la huerta honda corresponden siempre a terrenos donde la orden AGA/523/2025 del Gobierno de Aragón considera una unidad mínima de cultivo de 20 hectáreas, en el secano pueden darse dos supuestos diferentes: el del secano que en virtud de la legislación agraria deba considerarse como tal, donde la unidad mínima de cultivo será de 5 hectáreas, y aquel que se haya puesto en regadío por extracción de agua del subsuelo, donde, si se dan todas las condiciones requeridas por esa legislación, la unidad mínima será de sólo 2'50 hectáreas.

Consecuentemente con todo lo expuesto, la protección asociada con esta categoría de suelo no urbanizable tiene por objeto preservar los terrenos de la afección por usos y construcciones de naturaleza urbana o que puedan actuar en el futuro como arietes de la urbanización en detrimento de la capacidad productiva primaria del territorio; pero no se dirige específicamente, como es natural, a la protección del secano en sí mismo, de modo que, siempre que resulte adecuado desde el punto de vista de la gestión agraria del territorio, se admitirán las puestas en regadío de estos terrenos mediante bombeos, extracciones de aguas subterráneas, etc. Pero hay que advertir que, aunque un terreno calificado se ponga en regadío por estos medios, no variarán las condiciones de uso y edificación que el plan general atribuye a la zona en que se encuentra en función de las condiciones consolidadas por las características naturales y las transformaciones históricas del territorio.

Esta es una de las diferencias básicas entre el suelo de protección de la agricultura en el secano tradicional y el suelo de protección del ecosistema natural estepario, donde, como es lógico, no se admitirán las operaciones de puesta en regadío de los suelos.

Constituye otra causa de protección del secano tradicional del término municipal el hecho de que sea área de nidificación del cernícalo primilla (*falco naumanni*). Consecuentemente, las normas urbanísticas detallan un régimen específico de protección acorde con lo dispuesto por el decreto 109/2000, de 29 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para la conservación de esta especie.

XII.2.3,e. Vales

Esta categoría sustantiva comprende barrancos de fondo plano con laderas generalmente muy escarpadas, enclavados en el suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural estepario, por los que se canalizan las aguas de lluvia. El relleno de los fondos de valle que no es evacuado por las escasas precipitaciones sirve de sustrato para los cultivos de secano a que está dedicada la gran mayoría de las vales. El plan director de la infraestructura verde señala que en ellas pervive, además, la vegetación autóctona, y aportan un gran valor ecológico como refugio y zona de cría de fauna.

Su fondo está constituido por limos yesíferos y niveles de gravas intercaladas que rellenan el primitivo perfil en V. Tienen origen mixto: por una parte, las condiciones naturales proporcionan una sobrecarga de sedimentos sobre el «talweg» que el barranco es incapaz de evacuar longitudinalmente, con el consiguiente relleno del valle; por otra, la acción humana ha procurado durante milenios la formación de estos rellenos para el cultivo, construyendo muretes transversales. Cuando las precipitaciones son intensas (caso frecuente en el clima de Zaragoza), la respuesta hidráulica de las vales se manifiesta en descargas violentas de agua que ocupan durante algunos minutos todo su fondo y arrastran cuanto se encuentran a su paso. Por otra parte, el relleno sedimentario es muy proclive a la formación de «pipes» o conductos subterráneos que provocan hundimientos locales del suelo.

Las cuencas de las vales, además, están formadas por laderas en las que afloran los yesos sin apenas suelo ni cubierta vegetal.

En razón de la capacidad portante de los suelos, del riesgo de inundación torrencial y por los procesos de «piping» que las afectan, todas las vales se clasifican como suelo no urbanizable especial. Se prohíben las construcciones e instalaciones que pudieran interrumpir la circulación natural del agua, y sólo se consideran autorizables construcciones y edificaciones vinculadas a explotaciones agropecuarias localizadas en las márgenes de la val y que no ocupen más de una décima parte de la anchura de su fondo.

Cuando resulte absolutamente necesario, podrá autorizarse la construcción de infraestructuras viarias siempre que se contemplen medidas de corrección de los impactos sobre el medio hidráulico.

XII.2.4. Protección del patrimonio cultural

La red de acequias y canales, la trama del parcelario agrícola, la red de caminos y el sistema de poblamiento traducen físicamente en el paisaje sistemas de aprovechamiento y de gestión que tradicionalmente han optimizado las oportunidades que proporcionaba el medio. Son el reflejo de la voluntad de ordenar el territorio de acuerdo con las diferentes culturas y medios técnicos que se han sucedido en la colonización del espacio. Del análisis de su morfología y estructura pueden deducirse las lógicas de la formación y de los cambios del territorio, y sobre todo muestran la capacidad de los diferentes ámbitos como soporte de nuevas situaciones de construcciones físicas y de cambio.

En los planos del plan general se delimitan como suelo no urbanizable especial de protección del patrimonio cultural en el medio rural aquellos terrenos en los que es necesario establecer condiciones específicas de protección por concurrir valores históricos, arqueológicos, paleontológicos o culturales. Se incluyen, en particular, los siguientes elementos:

a) Bienes de interés cultural.

b) Elementos catalogados.

c) Edificaciones rurales tradicionales de interés.

d) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

e) Molinos, azudes y otros elementos con interés histórico de ingeniería e infraestructura hidráulica, de comunicaciones, agraria, etc.

En la memoria de la revisión se advertía de la preocupante situación de estos elementos. El crecimiento continuo de la ciudad y los proyectos de nuevas infraestructuras someten el patrimonio cultural, y en especial los elementos territoriales con huella humana poco intensa, a fuertes presiones de las que derivan impactos muy significativos, entre los que destacan:

- La compartimentación y aislamiento del espacio agrícola. Las nuevas infraestructuras viarias e hidráulicas se imponen interrumpiendo las tramas parcelarias, viarias y de irrigación del modelo tradicional.

- El abandono o la transformación drástica de los sistemas de poblamiento, que producen la desaparición y la ruina del patrimonio construido. En la actualidad, tras la quiebra del modelo tradicional, las viviendas dispersas presentan un elevado nivel de degradación y abandono, y los caseríos rurales, que han servido de aglutinadores en el proceso de desarrollo urbanístico, han sido integrados en el tejido urbano continuo. Las torres, perdida completamente su función, están en vías de desaparición pese a su valor emblemático de la huerta zaragozana: como ejemplo significativo, en 2001 se citaba la torre de Alqué en Monzalbarba. Otro tanto ocurre con los molinos que permanecen cerrados o en ruina: el abandono es tan grande que bien pronto será difícil encontrar un molino con el que poder reconstruir su memoria.

La modificación 153 del plan general, aprobada en mayo de 2018, intentó favorecer la recuperación de algunas de estas construcciones tradicionales permitiendo desarrollar en ellas usos hosteleros que no se permiten en construcciones de nueva planta. Se tratará de este nuevo régimen en el apartado XII.4.2 de la memoria expositiva.

XII.2.5. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro

La revisión del plan general de 2001 delimitó bajo esta denominación el cuadrante sudeste del meandro de Ranillas y parte de su entorno al otro lado del Ebro, la huerta de Las Fuentes y la margen derecha de la desembocadura del Gállego, ámbitos en todos los casos correspondientes a los parques fluviales diseñados por el proyecto de plan director del Ebro que se tramitaba en 2001.

Se trataba de riberas fluviales particularmente delicadas: por una parte, por la calidad inherente al medio natural y rural que afectaban; por otra, porque la inmediatez a la ciudad las hacía extremadamente frágiles por efecto de la presión urbana, que tendía visiblemente a desalojar sus usos de cultivo tradicionales: eran tierras de gran calidad donde en 2001 se situaban los principales y casi únicos cultivos de hortalizas en el entorno urbano, ya que en el resto predominaban los cultivos extensivos.

La revisión entendió que la amenaza sobre estos suelos era grave y exigía una respuesta decidida, ya que soportaban la presión debida al retroceso de este tipo de agricultura, presta a ceder ante la contaminación por las rentas urbanas. A cambio, la inmediatez de la ciudad y del río daba una serie de ventajas que, de aprovecharse convenientemente, podrían permitir operaciones públicas tendentes a combinar la preservación del espacio natural (incluso como parque rural, destinado al ocio naturalista y a actividades didácticas) con la implantación de determinadas dotaciones de interés público de tipo deportivo o cultural, que contribuirían a potenciar la recuperación y el disfrute del Ebro mediante la adecuación de los extremos de su tramo urbano.

Se pensaba que la incorporación de estos suelos al parque fluvial del Ebro supondría la preservación rigurosa frente a usos ajenos al cultivo y el mantenimiento de éste a corto y medio plazo.

La revisión del plan general previó el desarrollo de las zonas de transición al tramo urbano del Ebro mediante planes especiales de protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, a través de los que se regularían las condiciones para el establecimiento, en todo o en parte, de zonas verdes públicas, parques agrarios y equipamientos comunitarios deportivos y culturales de interés público que contribuyeran al desarrollo de estos espacios abiertos. En todo caso, las edificaciones e instalaciones asociadas a estas actividades deberían conservar y respetar las especies arbóreas autóctonas propias de la ubicación, adaptándose al ambiente y al paisaje en que se situaran.

En tanto no se redactaran dichos planes especiales, los suelos de esta categoría se equipararon, a efectos de su regulación, al suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda.

Cuando, 18 años después, se aprobó la modificación aislada 154 del plan general, las condiciones consideradas en 2001 eran muy distintas, sobre todo por causa de la celebración entre junio y septiembre de 2008 de la exposición internacional sobre agua y desarrollo sostenible en el meandro de Ranillas, una de las cuatro zonas calificadas por la revisión como áreas de transición al tramo urbano del Ebro. Como se ha visto en el apartado IX.8, la sociedad Expoagua Zaragoza 2008, constituida por el Estado, la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento, no encauzó las transformaciones precisas en el meandro mediante los instrumentos previstos en la revisión de plan general, sino que promovió su modificación 16, aprobada definitivamente en septiembre de 2005 (y objeto, más adelante, de otras tres modificaciones), para dar a los terrenos de la Expo calificaciones de equipamiento público y de usos lucrativos (hotelero, comercial, oficinas…) que posibilitaran su reutilización como un pedazo más de ciudad después de 2008.

Como consecuencia, hoy quedan en el término municipal tres zonas de transición al tramo urbano del Ebro, sin un destino definido y con una regulación diseñada en otras circunstancias: una larga franja de suelo que bordea la Z40 a la altura del meandro de Ranillas, la margen derecha de la desembocadura del Gállego, junto a Vadorrey, y, sobre todo, la extensa huerta de Las Fuentes.

En las circunstancias actuales, el plan general debe fomentar la mejora de las cualidades productivas, culturales y paisajísticas de estas zonas. En la memoria de la modificación aislada 154 se expuso que todas ellas, y sobre todo la huerta de Las Fuentes, deben constituir grandes dotaciones rústicas donde no sólo se recuperen o mantengan los cultivos que han prevalecido históricamente, hoy en franco declive, sino que se enriquezca la vida urbana, muy en particular en los barrios más cercanos, creando áreas de huertos familiares, sociales y escolares accesibles a los vecinos, instalaciones que apoyen los cultivos ecológicos con vistas al suministro a los mercados locales y actividades de esparcimiento que atraigan visitantes. Se argumentaba entonces que la huerta no sólo debe valorarse como un recurso económico imposible de restituir una vez perdido, sino como una parte activa del territorio urbano, que históricamente ha definido sus límites y cuyo mantenimiento aporta a la ciudad:

- La capacidad de producción de alimentos, equilibrando la huella ecológica generada por sus habitantes y reduciendo la necesidad de transporte de mercancías a larga distancia.
- Un valor paisajístico inmediato a las viviendas e imposible de lograr con zonas verdes de diseño artificial.
- Un verdadero equipamiento urbano que proporciona a los habitantes de los barrios, a los escolares y a los ancianos un tipo de esparcimiento especialmente adecuado, además de alimentos producidos por ellos mismos. Aparte de los servicios públicos convencionales, terminales de la actividad de la administración, dotaciones como ésta contribuirán a revitalizar la vida social y a reconstruir una cultura participativa donde los individuos vuelvan a sentirse parte activa de un vecindario y de un espacio físico, superando la escisión alienante entre el tiempo dedicado a un trabajo no creativo y el tiempo dedicado a un ocio improductivo.
- La progresiva adquisición por la gente de conciencia de su capacidad para participar en la construcción de su entorno, que permitiría implicarla en las propias tareas de reconstrucción paisajística de la huerta a través de organizaciones vecinales, talleres-escuela, colegios y centros especiales de empleo o de terapia ocupacional. No sería preciso que esos trabajos se realizaran en una sola fase, sino que podrían prolongarse a lo largo de un tiempo relativamente prolongado, haciéndose una actividad social más la ejecución y el mantenimiento de las plantaciones a lo largo de los senderos, en los espacios recreativos habilitados en sus márgenes y en los sotos.

Con estas intenciones, la modificación 154 previó el desarrollo de las zonas de transición al tramo urbano del Ebro mediante planes especiales de mejora del medio rural que regulen las condiciones para la regeneración y mejora de los terrenos rústicos y el establecimiento de las zonas verdes públicas, los equipamientos comunitarios y los servicios adecuados para la revitalización del ámbito y su disfrute por los ciudadanos. Subyace aquí una idea de la rehabilitación rústica que va más allá de la estricta política agraria para utilizar los instrumentos de planeamiento y gestión previstos por la legislación urbanística en el suelo no urbanizable, considerando valores ambientales, históricos y culturales, y preservando las redes históricas de caminos y de acequias, la estructura general de la parcelación agraria y los elementos tradicionales vinculados a la explotación primaria del suelo.

Los planes especiales mantendrán en general la propiedad privada del suelo hortícola y centrarán la actuación municipal en la red de caminos rurales, completándola y mejorándola, dotándola de arbolado para hacerla más agradable y visible, y dando acceso desde ella a terrenos públicos de extensión moderada donde puedan emplazarse huertos escolares y familiares, lotes en concesión para cultivos ecológicos, centros de interpretación, granjas-escuela, centros de terapia ocupacional, instalaciones complementarias de la explotación agraria, áreas de picnic, zonas verdes con tratamiento paisajístico integrado en el entorno cultivado e instalaciones que faciliten el disfrute ciudadano de la huerta sin alterar su naturaleza. La ubicación dispersa de estas actividades a lo largo de la red de caminos permitirá a los planes elegir las parcelas menos aptas para el cultivo privado o de hecho no cultivadas adecuadamente, de modo que se altere lo menos posible el régimen de explotación, la estructura catastral y el aspecto general de la huerta, al disponer las actividades de titularidad pública de acuerdo con el parcelario actual. También se admiten actividades hosteleras, culturales, recreativas o de venta de productos relacionados con la horticultura sobre suelo público en régimen de concesión o en edificios rurales existentes que el plan especial mantenga; se permite a los particulares promover huertos familiares con las mismas condiciones de la huerta honda, y, en Las Fuentes, se contempla la posible expansión del campus de Veterinarias. Las instalaciones destinadas a reforzar la relación entre la

huerta y la ciudad se situarán preferentemente a lo largo de las zonas de contacto, sobre todo si requieren la construcción de edificios de carácter permanente.

Los terrenos que el plan especial prevea incorporar al dominio municipal de modo inmediato y forzoso se calificarán como sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 8.2.42 de las normas del texto refundido de 2024, incorporado por la modificación 86 del plan general. Esta calificación permitirá que los terrenos no sólo puedan obtenerse por avenencia, sino también por expropiación o por adscripción a suelos urbanizables o urbanos no consolidados.

Para evitar que la huerta se convierta en un parque temático o una zona de puro recreo, y para garantizar que siga siendo dominante la característica propiedad fragmentada del suelo, el plan general determina que los planes especiales de áreas de transición limitarán la calificación como sistema general de mejora del medio rural a una superficie comprendida entre el 10% y el 35% de la incluida en la correspondiente área de transición al tramo urbano del Ebro (no de la ordenada por el plan especial, si fuera mayor). En la huerta de Las Fuentes, donde la calificación afecta a 1.542.718 m^2, estos porcentajes supondrían mantener un suelo cultivado de propiedad privada comprendido entre 1.002.767 y 1.388.446 m^2, a la espera de mayor precisión en el futuro plan especial.

No se incluyen en estos límites la red de caminos rurales y las dotaciones de titularidad pública existentes antes de aprobarse al plan especial.

Todo el suelo calificado como transición al tramo urbano del Ebro que el plan especial no destine a dotaciones públicas deberá dedicarse a actividades agrarias, con las limitaciones establecidas por las normas para la huerta honda y los matices que establezcan las normas del plan especial en atención a la naturaleza concreta de los terrenos. En consecuencia, se prohíbe la vivienda en cualquiera de sus modalidades, salvo el mantenimiento y transformación de la vivienda rural tradicional.

Aparte de los suelos calificados como sistema general de mejora del medio rural y ya sin limitación de superficie, los planes especiales podrán delimitar áreas de tanteo y retracto, que en sus diez años de vigencia facilitarán la adquisición de terrenos destinados a la mejora agraria del área. Los terrenos así obtenidos podrán cederse a terceros, normalmente en alquiler, aunque sin exclusión de otras fórmulas que al final lleven a la plena propiedad de los cultivadores. Por supuesto, la administración también podría adquirir terrenos en el mercado libre, con éste u otro fin.

XII.2.6. Protecciones sectoriales y complementarias

Finalmente, el plan general define un grupo de categorías específicas de protección en razón de características singulares de los terrenos o de las infraestructuras y las instalaciones que discurren sobre él. Salvo la protección de comunicaciones e infraestructuras, que requiere la calificación sustantiva por corresponder en buena parte a infraestructuras pendientes de ejecución y proyecto detallado, y las áreas de la Defensa (zonas de interés), donde los procedimientos legales de autorización son ajenos al Ayuntamiento, se trata de categorías adjetivas del suelo no urbanizable especial, que se superponen a las demás y las condicionan.

No merecen comentario detenido las categorías de la protección del sistema de comunicaciones y infraestructuras y de protección de las áreas de la Defensa, que preservan estas instalaciones con las condiciones de protección que imponen sus respectivas normativas sectoriales.

Mayor detenimiento merece la nueva categoría de protección del paisaje, con la que se pretende preservar este elemento, evitando la instauración de usos y construcciones que impliquen un impacto visual negativo, o propiciando la recuperación de suelos deteriorados. El suelo no urbanizable especial de protección del paisaje se ha subdividido en tres grados en razón de la finalidad de la protección:

a) La protección pasiva del paisaje, tendente a preservar la imagen del territorio visible desde elementos significados, tales como determinados enclaves urbanos, arquitectónicos o naturales, o desde infraestructuras de transporte relevantes (autovías de acceso, cinturones de circunvalación, ferrocarriles…) Se han señalado al efecto, en general, bandas de 100 m de espesor en torno a estos elementos, incluyéndose también la totalidad de los terrenos afectados por nudos y espacios de alta concentración de infraestructuras de transporte.

b) La protección activa del paisaje, tendente a preservar el entorno de elementos naturales, culturales o construidos relevantes, a fin de proteger la imagen y perspectivas de éstos desde el resto del territorio. Con este objeto, se han considerado los entornos de los elementos más significativos del patrimonio cultural, atendiendo las delimitaciones a las distintas cuencas visuales; debido a su gran visibilidad, también se ha dado esta calificación a la totalidad del escarpe de Alfocea y Juslibol, así como a una banda de protección de 500 m hacia el interior de los parajes de San Gregorio, medidos desde la línea de ruptura de la pendiente.

c) La restauración del paisaje, tendente a impulsar operaciones de restitución paisajística para subsanar un deterioro notable, especialmente en grandes graveras en desuso (Juslibol, Garrapinillos…)

También es necesaria la referencia a la protección de los riesgos naturales singulares, mediante la que se han señalado aquellas zonas en las que se conoce la existencia de elementos que producen riesgo objetivo para determinados usos del suelo, y, en especial, para los relacionados con las actividades constructivas y edificatorias. La importancia urbanística de esta circunstancia radica en la obligación de calificar los suelos afectados como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con el artículo 18, en relación con el 16,1,b, del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, y con el régimen disciplinario que resulta de la ley aragonesa 2/2023, de modificación de la ley de urbanismo, que restringe la imprescriptibilidad de las infracciones a los terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espa-

cios libres o suelo no urbanizable especial, siempre que responda a la definición del artículo 18 de la ley de urbanismo.

Para este trabajo se tomó como documento de partida el mapa geotécnico y de riesgos geológicos de la ciudad de Zaragoza (IGME,1987).

El riesgo de inundaciones está presente en las llanuras aluviales de los principales ríos, en las depresiones, en los cauces de las vales y barrancos y en los conos aluviales. El riesgo de inundaciones fluviales no se ha representado explicitamente como tal en los planos del plan general, sino que se ha integrado en la zonificación de las categorías de cauce y huerta honda. En el área urbana y periurbana el riesgo de inundación por el Ebro se contempla específicamente en el reciente proyecto de riberas del Ebro en Zaragoza, acompañado de las medidas estructurales de defensa necesarias. En 2024, la cartografía y el régimen de las zonas inundables y de flujo preferente debe remitirse a los mapas elaborados y mantenidos por la Confederación Hidrográfica de Ebro, accesibles a través de Internet, y al reglamento de dominio público hidráulico, que contiene severas medidas de protección frente a estos riesgos tras la modificación aprobada por real decreto 638/2016, de 9 de diciembre.

Se consideran asimismo áreas de riesgo las vaguadas y barrancos que encauzan las aguas torrenciales de precipitaciones intensas propias de la región. Los riesgos se relacionan con la erosión en las laderas fuertemente inclinadas de los yesos en los que se producen fenómenos de arroyada y con los procesos de «piping» en el fondo de las vales, que provocan huecos y conductos en los rellenos sedimentarios de limos yesíferos que, a su vez, dan lugar a colapsos y hundimientos.

Existe especial peligro de hundimientos kársticos en la depresión de Valdespartera, sector de la carretera de Logroño-Garrapinillos.

Finalmente, hay áreas sometidas a riesgos ligados a la inestabilidad de laderas y a la erosión de las márgenes fluviales en tramos cóncavos de meandros.

En términos generales, la presencia de los fenómenos de riesgo natural detallados hace incompatible la actividad constructiva en los terrenos detallados en la cartografía con esta categoría. Dado el desigual desarrollo de los estudios en el término municipal de Zaragoza, la fiabilidad de los mapas no es homogénea en toda su extensión por lo que, si necesariamente se ha de construir alguna infraestructura en estos lugares, se exige la realización de sondeos y estudios detallados previos.

Es preciso evitar la edificación y el trazado de infraestructuras y conducciones en las zonas de peligrosidad real alta y muy alta en relación con los hundimientos kársticos. Deben mantenerse como tales las escasas dolinas que en la actualidad se conservan en estado natural.

Ha de evitarse el riego excesivo en campos de labor y zonas ajardinadas dentro de las áreas de peligrosidad de hundimientos; debe optarse por espacios deportivos pavimentados o jardines de tipo árido o mediterráneo en las áreas de peligrosidad alta y muy alta.

Aparte de cumplir todo lo dispuesto por el reglamento de dominio público hidráulico, la memoria de la revisión se refería a la prohibición de edificar viviendas y construir infraestructuras y servicios esenciales en la zona expuesta a inundación transitoria por flujos laminares de agua de arroyada y abanicos aluviales, así como excavar sótanos en las edificaciones incluidas en las zonas inundables. En las zonas con yesos y limos yesosos susceptibles de encharcamientos, deberán emplearse en los hormigones de cimentaciones y estructuras subterráneas sistemas de protección contra las aguas selenitosas.

El plan general de Zaragoza distingue varias zonas específicas de riesgo natural en el suelo no urbanizable:

- Dolinas. Grado muy alto:

  El riesgo de hundimientos del terreno debido a la disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo la cubierta aluvial cuaternaria está muy presente en el término municipal de Zaragoza, y en buena parte se asocia a áreas de riego intenso, como demuestra su relación geográfica con la red de acequias. Se cartografían en esa categoría las depresiones cerradas o dolinas en las que el suelo experimenta una subsidencia continuada e inevitable a razón de unos centímetros por año, sufriendo asimismo ocasionales eventos de colapso repentino. Este problema produce cuantiosas pérdidas económicas en infraestructuras y edificaciones. Presentan por lo general bordes netos y en numerosas ocasiones aflora el agua en su interior creando interesantes humedales. La práctica más común ha consistido en aterrar con escombros y otros vertidos las dolinas para ganar tierras de cultivo e incluso para construir encima, con los consiguientes riesgos y pérdidas económicas. La categoría incluye aquellas dolinas constatadas cuya persistencia y actividad continuada se pone de manifiesto por haber sido observadas en todos o en la mayoría de los años de los que se tiene información, independientemente de que se hayan generado por colapso o por subsidencia lenta

- Riesgo de hundimientos por disolución del sustrato yesífero. Grado alto:

  El riesgo de hundimientos del terreno debido a la disolución de los yesos del sustrato mioceno bajo depósitos de glacis, terrazas o rellenos limosos abarca una superficie notablemente mayor que las dolinas incluidas en el apartado anterior; el carácter más difuso de estas depresiones enmascara el peligro existente. Se cartografían en esta categoría únicamente las áreas con riesgo alto, incluyendo un entorno de seguridad de 15 m, por la tendencia de las depresiones a crecer y para compensar imprecisiones cartográficas. Teniendo en cuenta la experiencia regional y las velocidades de subsidencia medidas (en torno a 5 cm por año), puede considerarse que en las zonas asignadas a esta categoría existe la probabilidad elevada de que, en un plazo de 10 a 15 años, los movimientos diferenciales del terreno produzcan daños en eventuales construcciones.

  Debe advertirse que, como indica la memoria informativa del plan general, no se grafían necesariamente todos los suelos afectados por riesgo de hundimiento

por dolinas o por disolución del sustrato yesífero, bien por posible falta de evidencia de su presencia, bien por no haberse incluido más que aquellas con riesgo alto o muy alto que hacen merecedor al suelo de una calificación especial. En las zonas que han merecido la calificación como suelo no urbanizable especial en razón del riesgo real alto y muy alto de hundimientos kársticos (zonas de dolinas y de riesgo de hundimiento por disolución del sustrato yesífero), se evitará la realización de todo tipo de edificaciones y obras de infraestructura o trazado de conducciones.

En aquellos terrenos cuyo grado de riesgo es menor, no se entiende necesario establecer limitaciones específicas de los usos o la intensidad admitidos por el planeamiento, y procede más bien que los correspondientes proyectos de urbanización y edificación se acomoden a las características geotécnicas del terreno.

Así, en zonas con riesgo potencial medio o alto de hundimientos kársticos, antes de acometer cualquier obra de edificación o infraestructura deberán realizarse estudios detallados que permitan zonificar y valorar la presencia y distribución de posibles focos de hundimiento no manifestados claramente en superficie; dichos estudios deben incluir campañas de sondeos mecánicos y reconocimientos geológicos y geomorfológicos adecuados. En todo caso, se utilizarán cimentaciones profundas (pilotes) que apoyen en niveles firmes bajo los que esté descartada la existencia de oquedades.

Dentro de las áreas de riesgo real y potencial medio y alto se evitará el riego excesivo en campos de labor y zonas ajardinadas; si en las zonas de riesgo real se disponen jardines o espacios deportivos se pavimentarán o se dispondrán acabados del suelo de tipo árido o mediterráneo.

- Zonas inundables:

  El riesgo de inundaciones está presente en las llanuras aluviales de los ríos Ebro, Gállego y Huerva, en las depresiones, en los cauces de las vales y barrancos y en los conos aluviales.

  En 2001 se supuso que el peligro de inundaciones por lluvias torrenciales se circunscribía principalmente a la depresión de Valdespartera. La topografía original cerrada y su amplia cuenca de recepción, agravadas por la modificación antrópica que ha supuesto la construcción de la autovía y de la Feria de Muestras, hacen que una lluvia torrencial sobre los relieves situados al sur y al oeste pudiera acarrear una inundación grave en la zona central más baja. La depresión de Valdespartera (en la zona del barrio que hoy recibe este nombre y del vecino Arcosur), con una constitución geológica de yesos parcialmente recubiertos de limos yesíferos resulta propensa, además de este tipo de fenómenos, a los riesgos de hundimiento por disolución de los yesos. El plan parcial aprobado en 2001 para el área SUZ89/4 adoptó en consecuencia precauciones entre las que destacaba la formación de una amplia zona verde de sistema general, con algunos equipamientos, en todo el espacio comprendido entre los lagos de laminación construidos en el nivel más bajo y el cuarto cinturón, dejando completamente expeditas anchas franjas de terreno en correspondencia con los pasos inferiores de esta infraestructura.

  Se consideran áreas de riesgo, así mismo, todos los terrenos incluidos en las categorías de protección del ecosistema natural en el grupo de protección de vaguadas y barrancos, y del ecosistema productivo en la categoría de vales, que encauzan las aguas torrenciales debidas a precipitaciones intensas; no se cartografían ni regulan como integrantes del suelo no urbanizable especial de protección frente a riesgos naturales, puesto que las citadas categorías ya contienen una normativa que tiene en cuenta ese peligro.

  No se han representado tampoco como zonas específicas del suelo no urbanizable especial de protección de riesgos naturales los terrenos sujetos a peligro de inundaciones fluviales, puesto que se integran por sistema en las categorías de protección de sotos, galachos y riberas fluviales, de cauces y canales de crecida, y de protección de la huerta honda, en las que la propia regulación contenida en el plan general contempla ese peligro.

  La memoria de la revisión señaló que en los terrenos sujetos a riesgo de inundaciones fluviales, deberían aplicarse los siguientes criterios de protección:

  a) Las áreas inundables cada 1'5 años, coincidentes con el verdadero cauce mayor del río, deben conservarse íntegramente en su estado natural, sin ninguna construcción ni obra.

  b) Las áreas inundables cada 5 años (riesgo de inundación del 20%), deben conservarse también libres de construcciones, y su uso debe circunscribirse a la agricultura, vías de comunicación no estratégicas, campos públicos y campos de deportes sin construcciones en altura, tales como canchas de tenis, o campos de fútbol o baloncesto sin gradas.

  c) Las áreas inundables cada 25 años o más pueden utilizarse para las construcciones de edificios y fábricas de productos no tóxicos que se admiten en la categoría en que se incluyan, siempre que se prevean las medidas de seguridad que sean necesarias y que quede asegurado que su planta superior emerja de la inundación. No deben situarse en esta zona, bajo ningún concepto, instituciones hospitalarias, cuarteles de bomberos o cualesquiera otros servicios indispensables para la comunidad en caso de catástrofe. Tampoco resultan admisibles fábricas que produzcan poroductos tóxicos, insalubres o peligrosos.

  La modificación aislada 154 del plan general adaptó sus normas urbanísticas a los importantes cambios introducidos por la modificación del reglamento del dominio público hidráulico de 2016. En todos los artículos afectados, se concretó que en las zonas de flujo preferente sólo podrán establecerse actividades que no sean vulnerables frente a las avenidas ni reduzcan significativamente la capacidad de desagüe, y que en las zonas de protección de sotos, galachos y ribe-

ras fluviales, y de cauces y canales de crecida deberán satisfacerse las condiciones impuestas a los usos y las construcciones por esa norma.

- Escarpes inestables:

  El escarpe de Remolinos-Juslibol, desarrollado en la orilla izquierda del Ebro, presenta el riesgo de desprendimientos esporádicos de grandes paneles rocosos a partir de planos de despegue rotacional, coladas de bloques, derrumbes y caídas de cantos de yeso. Si la inestabilidad resulta relativamente peligrosa, la vulnerabilidad está mitigada por la inexistencia de bienes susceptibles de recibir daños, por lo que el riesgo es bajo mientras se mantengan las actuales circunstancias y no se realicen construcciones o actividades incompatibles.

- Conos aluviales:

  Están formados por la descarga de fuertes caudales intensos y esporádicos de barrancos. Las laderas desnudas y la impermeabilidad de las formaciones litológicas dominantes se suman al carácter irregular e intenso de las precipitaciones, provocando respuestas espasmódicas en las cuencas fluviales. La descarga hídrica se acompaña de una considerable carga sólida con importantes aportes de sedimentos que presentan el peligro de aterramiento. Los principales conos aluviales se localizan en el contacto entre los afloramientos de los yesos miocenos y los rellenos aluviales de los valles. Destacan por su peligrosidad los que salen del escarpe de Alfocea-Juslibol, los de el sector Academia-San Juan de Mozarrifar y los del sector de La Cartuja.

- Márgenes fluviales con riesgos de erosión.

  Las orillas cóncavas de los meandros constituyen bordes sujetos a riesgos que pueden ser considerables para el hombre y para sus actividades. En el tramo del Ebro que discurre por el término municipal de Zaragoza, se han detectado las siguientes localizaciones de riesgos de esta naturaleza:

  - En el meandro de Alfocea, el Ebro describe una curva en la que, a pesar de la reducción del peligro gracias a la amplitud del radio, concurre un alto riesgo por la elevada vulnerabilidad del sector, por causa de la existencia de numerosas construcciones ilegales y de vallados.

  - En el meandro de Partinchas, el río, después de un tramo recto, choca frontalmente contra la orilla izquierda, socavando el muro y la escollera de defensa. En la orilla opuesta, en cambio, se sedimentan acumulaciones de gravas formando una extensa playa de tipo «point-bar». En este lugar, el cauce se estrecha notablemente y, por consiguiente, se ahonda para formar una poza. Este proceso natural se considera peligroso, puesto que afecta a las defensas de Partinchas que protegen de las crecidas las huertas de Juslibol.

  - En la concavidad del meandro que separa las huertas de Monzalbarba y La Almozara se ha observado cierta actividad erosiva desarrollada durante todo el siglo XX. Al riesgo de grado medio que presenta este tramo, se añade una vulnerabilidad elevada, por efecto de la existencia de construcciones entre la ribera y el camino de Monzalbarba, lo que acaba conformando una banda de riesgo considerable.

  - En la concavidad del meandro siguiente, inmediatamente aguas arriba de Juslibol, se presenta otra zona de riesgo, aunque inferior a la anterior, puesto que no se localizan construcciones residenciales en el área que podría resultar afectada por la rotura de las defensas, que en su totalidad es un espacio agrícola.

  - En la concavidad del meandro de Cantalobos, protegida por un muro de escorias de fundición cuyo impacto paisajístico es deplorable. El dinamismo de este meandro, atestiguado por la fotogrametría diacrónica, queda patente, además, por el desarrollo de una gran barra de «point bar» que provoca el estrechamiento mayor del río en todo el tramo del término municipal.

  - Aguas debajo de La Cartuja, hasta el límite del término municipal por el este, el río tiene un importante dinamismo que convierte sus orillas en altamente inestables.

    En las márgenes fluviales con riesgos de erosión procede prohibir toda intervención que no se dirija a la protección de las márgenes, así como el vertido de basuras y escombros, y la construcción de defensas con materiales de derribo.

Finalmente, son necesarias dos advertencias. La primera es que no sólo los suelos afectados por la calificación adjetiva de riesgos naturales singulares están sujetos a riesgos que motivarían por sí mismos la calificación como suelo no urbanizable especial. Además, hay varias calificaciones sustantivas del suelo no urbanizable que conllevan esta motivación en toda su extensión y no puntualmente: entre los de protección del ecosistema natural, es el caso de los sotos, galachos y riberas fluviales, la protección de cauces y canales de crecida, y la protección de vaguadas y barrancos; entre los de protección del ecosistema productivo agrario, están en este supuesto la huerta honda y las vales, y han de considerarse además los terrenos de transición del tramo urbano del Ebro, que constituyen una modalidad específica de la huerta honda.

También debe advertirse que no todas las zonas de riesgo natural se clasifican como suelo no urbanizable. Aparte, claro está, de las que pudieran subyacer en suelos históricamente urbanizados, en 2001 se tuvo en cuenta la especificidad de aquellos ámbitos de riesgo que estaban aislados con respecto al suelo no urbanizable clasificado por el plan general y rodeados por suelos urbanos o urbanizables, en los casos en que su magnitud y su posición no permitían suponer la persistencia de usos rústicos ni atribuir a sus propietarios el deber de mantener los terrenos en condiciones ambientales adecuadas, sin posibilidad real de las actividades productivas o de otro tipo propias del suelo no urbanizable. Se puso entonces el ejemplo de la depresión inundable de Valdespartera, en la que no cabía suponer que, rodeada en su momento por suelo urbanizado residencial, unos titulares privados fueran a mantener en el suelo en las deseables condiciones paisajísticas sin obtener nada a cambio; se añadía a ello

que estos suelos serían más útiles a la ciudad como espacios libres públicos, tratados y conservados en consecuencia, que como terrenos privados. En casos como éstos, se optó por calificar los terrenos como sistemas generales de espacios libres o bien, en algún caso, como dotaciones locales a ejecutar en desarrollo del planeamiento parcial o especial del ámbito en que estuvieran, cuando la situación de los suelos sujetos a riesgo en relación con la ciudad no los hiciera necesarios para acoger zonas verdes de sistema general.

XII.3. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO

Finalmente, el suelo no urbanizable genérico afecta a zonas vinculadas con carácter estable y en extensiones apreciables a actividades, implantadas o previstas, que excluyen la dedicación agraria, de modo que no procede la protección del ecosistema productivo, y que no están sujetos a otras categorías de protección en razón de la normativa específica que las regula o de los valores naturales del suelo. En esta zona del suelo no urbanizable se admiten los usos vinculados a la actividad concreta que motiva su calificación.

Se distinguen suelos no urbanizables genéricos de vertido y tratamiento de residuos, núcleos rurales tradicionales en el suelo no urbanizable y núcleos tradicionales de cuevas. Esta zonificación del suelo genérico constituye la manifestación última y más clara de la voluntad de ordenación positiva de todo el término municipal que tuvo la revisión del plan general de 2001, que incluso en la categoría residual por excedencia quiso que prevalecieran los intereses urbanísticos concretos.

En 2001 se calificó además suelo no urbanizable genérico de actividades vinculadas a la gestión y valorización de residuos, e industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho y vertederos, y de actividades logísticas ligadas al transporte. En ambos casos, se recogían en el plan general los procedimientos de declaración de interés supramunicipal que más adelante llevarían a la aprobación de los proyectos supramunicipales del llamado Parque Tecnológico del Reciclado (acuerdo de 11 de junio de 2002; BOA 14/6/2002) y la plataforma logística PLAZA (acuerdo de 22 de marzo de 2002; BOA 25/3/2002). Una vez aprobados y ejecutados los dos proyectos, con sus posteriores modificaciones y ampliaciones, los terrenos afectados han adquirido la condición de suelo urbano, conforme al artículo 46.1 del texto refundido de 2015 de la ley de ordenación del territorio de Aragón. Por esta razón, ya no procede clasificar sus ámbitos como suelo no urbanizable, y el texto refundido del plan general de 2024 recoge su ordenación y su normativa en los planos de ordenación y en un nuevo anejo específico X de las normas urbanísticas.

XII.4. LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Establecida la calificación del suelo no urbanizable con los criterios expresados en el apartado XII.3, las secciones segunda y tercera del capítulo 6.3 de las normas urbanísticas determinan en cada zona las condiciones de aprovechamiento, posición y uso, fijando los siguientes parámetros:

- Superficie mínima de parcela a efectos de división y de construcción.
- Limitaciones de posición, volumen edificado y uso.
- Condiciones de protección en áreas de interés.
- Condiciones que impiden la formación de núcleos de población.
- Régimen especial en núcleos rurales tradicionales, en parcelaciones ilegales, etc.

Para aplicar estas normas debe tenerse en cuenta, como quedó dicho, que cuando un suelo suma a su calificación sustantiva alguna adjetiva, hay que partir de lo permitido en la primera y suprimir lo que no se admite en las superpuestas, tomando en todos los contenidos de la regulación aquello que resulta más restrictivo para que se cumplan simultáneamente las condiciones de todas las calificaciones concurrentes.

En la sección segunda del capítulo 6.1 de las normas se definen las condiciones generales de los usos a que se refiere el capítulo 6.2. Como no puede ser de otro modo, se sujetan a los límites impuestos por los artículos 34 y 35 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, diferenciándose las actividades del sector primario (llamadas «usos productivos rústicos»), las de interés público general, las de interés público específico y la vivienda unifamiliar. Se trata de ellas en las secciones primera y segunda del capítulo 6.1, que especifican también los procedimientos de autorización correspondientes. La sección tercera del capítulo contiene las condiciones de edificación atinentes a los distintos usos admitidos.

XII.4.1. ACTIVIDADES DEL SECTOR PRIMARIO

El artículo 6.1.6 de las normas del plan general considera usos productivos rústicos las actividades de cultivo, las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y los usos extractivos, que constituyen formas tradicionales de aprovechamiento de los recursos naturales. De acuerdo con la legislación vigente, el plan exige además que la explotación de los recursos del territorio sea racional.

Entre las pocas novedades introducidas desde 2001 a 2024 relativas a las actividades agrícolas, puede recordarse la regulación ya comentada de los huertos familiares, admitidos en las tres zonas de regadío que califica el plan general (huerta honda, regadío alto y transición del tramo urbano del Ebro).

Merecen una atención más detenida la ganadería, con grandes superficies de naves, y las extracciones de áridos, que transforman el medio y el paisaje. En estos casos, la racionalidad requerida por la legislación no sólo es la puramente económica ni la de su localización en el espacio, sino la que atañe a la ordenación general del territorio; por tanto, no puede considerarse racional que la explotación privada de un recurso perjudique a valores tales como el paisaje, el suelo o sistemas naturales que interesan a la sociedad en conjunto. En suma, ha de prevalecer la «sustentabilidad» de los recursos naturales afectados directa o indirectamente por la explotación.

La ordenación de las actividades que explotan estos recursos requeriría planes de ordenación de los recursos naturales o procedimientos específicos de evaluación del impacto ambiental de cada actividad concreta. En ausencia de éstos planes y de procedimientos de evaluación de impacto cuando no los exija la legislación específica sobre el medio ambiente, la revisión del plan general determinó los criterios de tamaño y las condiciones de licencia, imponiendo medidas restrictivas para evitar la implantación de actividades y usos que puedan tener efectos perjudiciales sobre el medio ambiente en ecosistemas delicados o sobre el paisaje cuando éste tenga particular interés. Por supuesto, deberá satisfacerse también la normativa sectorial que afecta a la ganadería y a las explotaciones mineras, que añade trámites específicos a la autorización urbanística.

En 2001 se regularon las actividades ganaderas con criterios acordes con las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas aprobadas mediante decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón. La modificación aislada 200 del plan general, aprobada definitivamente el 28 de septiembre de 2022, adecuó su regulación a las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas por decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de mayo, en las que se contemplaron los importantes cambios normativos, tecnológicos y socioeconómicos acaecidos desde 1997, relacionados sobre todo con la capacidad de acogida del territorio.

Esta norma y la ley de prevención y protección ambiental de 2014 establecieron procedimientos sectoriales de autorización rigurosos y detallados, que contemplan todas las condiciones de cada instalación en función de las especies animales a que se se dedique y del territorio en que se establezca, y consienten una regulación urbanística más flexible, que tenga en cuenta que en los procedimientos medioambientales seguidos en la autorización de cada actividad se valorará suficientemente su compatibilidad con el medio.

Consecuentemente, la modificación 200 suprimió la referencia a instalaciones ganaderas que ya no permite la normativa sectorial, armonizó su clasificación con la contemplada en ésta, acomodó a ella los procedimientos de autorización y redujo algunas restricciones excesivas de la normativa de 2001, para no obstaculizar la capacidad productiva natural del territorio cuando su desarrollo no contradiga sus usos tradicionales ni atente contra su integridad ambiental. Impedir actividades económicas que son compatibles con la naturaleza y la historia del territorio lo convertiría en un espacio vacío, conservado como objeto de museo y no como parte viva de la realidad, y en última instancia contradiría el principio conservacionista básico de compatibilizar la protección con la utilidad social de parajes como los esteparios.

En el suelo no urbanizable de protección de la estepa, la revisión de 2001 permitió las instalaciones ganaderas de ovino y caprino, pero sólo si ocupaban construcciones preexistentes. Desde 2022, se admiten también cuando supongan la realización de nuevas edificaciones, siempre que éstas respondan a las características requeridas por el plan general y las directrices sectoriales. Así, no sólo se reconoce a la estepa una posible utilidad económica acorde con su utilización histórica, sino que se permite modernizar las explotaciones existentes y adaptarlas a nuevas normas de índole ambiental o sobre bienestar animal.

En relación con esta última cuestión, se permite elevar sobre los límites urbanísticos genéricos la ocupación o la superficie construida de una explotación ganadera existente y debidamente autorizada y registrada, cuando sea imprescindible para adaptarla a los requisitos establecidos por la legislación sobre bienestar animal y siempre que el aumento no conlleve aumento de su capacidad ni disminución de las distancias mínimas que determinan las directrices sectoriales con respecto a núcleos de población, viviendas, elementos relevantes del territorio u otras instalaciones ganaderas.

Las extracciones de áridos se han regularon en 2001 según los siguientes criterios generales de localización:

a) Salvo estudios específicos muy detallados, en ningún caso se autorizarán nuevas extracciones, ni ampliaciones o reformas de las existentes, en el cauce y la llanura aluvial del río Gállego.

b) No se autorizarán extracciones el el cauce aluvial del río Ebro, ni en sus sotos y galachos. En casos singulares, podrán ser beneficiadas las gravas de las islas, siempre que éstas estén desprovistas de vegetación y se constate que no puede derivarse de ello una alteración grave del curso del río.

c) Se evitarán las extracciones de áridos de las terrazas más bajas (T1 y T2) de los ríos Gállego y Ebro, puesto que son las más idóneas para el desarrollo de la agricultura.

d) Se considerarán como las situaciones más adecuadas para las extracciones las terrazas altas (T4), terrazas-glacis y glacis que no correspondan a zonas de regadío y estén alejadas de los núcleos urbanos y de los ejes de comunicación territoriales cuya importancia requiera unas condiciones paisajísticas cuidadas.

Como localización más aconsejable para estas extracciones, así como para otras actividades derivadas de la aglomeración urbana pero que no pueden convivir con ésta, se considera la extensión de suelo de secano situada al oeste del término, lindando por el norte-nordeste con la base aérea y el área de actividades logísticas.

Aunque no se trate de usos primarios, puede indicarse aquí que el plan general también establece una fuerte restricción para las actividades relacionadas con el vertido, almacenamiento y tratamiento de los resíduos sólidos urbanos, y con las industrias vinculadas a su reciclado que no tengan cabida en el suelo urbano, para las que la revisión delimitó una categoría específica del suelo no urbanizable genérico (actualmente suelo urbano de uso productivo), de modo que no contaminen en pequeñas y desperdigadas localizaciones el conjunto del término municipal.

Fuera de esta categoría específica de suelo y del suelo de protección del ecosistema productivo agrario en el secano tradicional, y ello en las condiciones expresadas por el artículo 6.3.7 de las normas urbanísticas, no se admiten más actividades relaciona-

das con el vertido, almacenamiento, gestión y valorización de residuos que aquellas que gozan de la condición de servicio público, que, en cuanto tales, quedarían incluidas simultáneamente dentro de los grupos 3.b y 3.g de los usos vinculados a actuaciones específicas de interés público considerados por el artículo 6.1.13 de las normas del texto refundido de 2024. En tales casos, en atención a su interés público indiscutible, se ha considerado que la adscripción al grupo 3.g prevalece sobre el 3.b; consiguientemente, dichas actividades se entenderán admitidas, con las condiciones medioambientales que en cada caso proceda considerar, en aquellas categorías de suelo en las que las normas admiten tales usos 3.g.

XII.4.2. La edificación rural tradicional

La revisión del plan general aprobada en 2001 reguló de una forma sumaria y en algún aspecto confusa la edificación rural tradicional aislada y los núcleos rurales dispersos por el suelo no urbanizable del término municipal. La modificación aislada 153, aprobada definitivamente el 28 de mayo de 2018, deslindó en artículos distintos, que el texto refundido de 2024 denomina 6.2.3 y 6.2.4, la regulación de los edificios rurales aislados y agrupados, y estableció normas más claras para unos y otros.

Las normas urbanísticas de 2001 determinaron que el Ayuntamiento formaría un inventario de edificación rural tradicional, que concretaría en qué edificios existentes podía aplicarse la regulación de esta zona. Mientras ese instrumento no existiera, se aplicaría a todos los edificios situados en el suelo no urbanizable que se hubieran construido antes de 1959.

Este régimen daba a los edificios afectados ciertos privilegios sobre las demás construcciones existentes en el suelo no urbanizable, incluso construidas con licencia, y esto aún se puso más en evidencia cuando el Ayuntamiento posibilitó, mediante la modificación 153, su dedicación a actividades hosteleras generalmente prohibidas en esta clase de suelo, y, en particular, a la celebración de bodas y otras celebraciones particulares parecidas. Se estableció entonces que esta posibilidad sólo se justificaba si los edificios gozaban de un interés manifestado en una protección pública positiva, ya por declaración autonómica como bien de interés cultural o perteneciente al Patrimonio Cultural Aragonés, ya por inclusión en el catálogo municipal de bienes de interés histórico-artístico o, cuando se redactara, en el inventario de edificaciones rurales tradicionales previsto en 2001.

Aunque lo deseable es que el inventario o la catalogación de la edificación en el suelo no urbanizable se aborde en campañas de cierto alcance territorial o conceptual, se entendió que también cabe la calificación individual, como mera ampliación puntual del catálogo formado en 2006 y ya en muchas ocasiones ampliado y modificado. En consecuencia, la modificación 153 requirió que los edificios donde se autoricen usos excepcionales u obras no admitidas en otros edificios o terrenos, estén incluidos en el catálogo municipal de inmuebles de interés con grado, al menos, de interés ambiental, categoría aplicable sin violencia normativa a las «bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural» a que se refiere el artículo 35.1 del texto refundido de la ley de urbanística de Aragón de 2014 cuando trata de la implantación de actividades como las propuestas en el suelo no urbanizable, o a la equivalente «edificación tradicional rústica», que el artículo 6.2.2,1 de las normas de la revisión del plan general había definido como la «existente en el suelo no urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano».

Una vez admitidos los inventarios parciales y las catalogaciones individuales de la edificación rural tradicional, el artículo 6.2.3 de las normas se independizó para regular exclusivamente la edificación rural aislada, contemplando tanto las características volumétricas y formales de las rehabilitaciones y ampliaciones, como los usos admitidos.

Como principal novedad, la modificación 153 permitió ejercer, mediante autorización especial, «usos hosteleros, con o sin cocina, y hoteleros en su modalidad de turismo rural» en construcciones rurales aisladas (en los núcleos rurales ya los admitía la revisión de 2001) que, por sus cualidades tipológicas y rasgos arquitectónicos o paisajísticos conformes con la tradición del medio rústico, estén incluidas en el inventario previsto o en el catálogo municipal de inmuebles de interés cultural; se requiere además que el uso proyectado sea compatible con los valores protegidos por los instrumentos de planificación territorial o ambiental, que no se ocupen terrenos de riesgo geológico o hidráulico, y que el Ayuntamiento entienda adecuada la actuación en razón del interés de la edificación y de su relación con las vías de comunicación, lugares de interés, etc. Como la motivación del uso es su contribución a la conservación del edificio tradicional existente, su autorización se vincula a la ejecución de las obras de rehabilitación que sean precisas para garantizarla, cuya terminación se exige para el inicio de la actividad. Además, se condiciona la autorización del uso a la legalización o extinción de todas las construcciones o actividades localizadas en la parcela que no satisfagan las condiciones exigidas por la normativa urbanística o sectorial, condición extendida a todas las autorizaciones en el suelo no urbanizable.

Se admite la ampliación de la edificación tradicional existente en la finca donde se implanten usos hosteleros u hoteleros hasta alcanzar los límites establecidos por el artículo 6.1.20 de las normas del texto refundido de 2024, que entre otras cosas señala un índice máximo de 0'10 m^2/m^2 siempre que no concurran circunstancias que aconsejen reducirlo, puesto que, a diferencia del suelo urbano, no es un derecho asociado a la parcela. Como sería incoherente dejar sin uso la edificación tradicional que se trata de mantener, sólo es aceptable la ampliación si dicha construcción es insuficiente para albergar los usos autorizados, ya incluyan sólo la actividad hostelera o ésta más otra complementaria. En este caso, el Ayuntamiento podrá autorizar la ampliación en la magnitud precisa y siempre dentro de los límites expresados por el artículo 6.1.20 o, si supone una superficie menor, del límite impuesto por el artículo 35.1,c de la ley de urbanismo de Aragón, que no permite el incremento de la superficie construida de una edificación rural tradicional (no de toda la preexistente) en más de un 100%.

En suelo no urbanizable especial de protección de la huerta honda y del ecosistema natural, las normas del plan general prohíben las construcciones de nueva planta que no se dediquen directamente a la protección, conservación y divulgación del patrimonio y el medio, o a servicios públicos que no puedan localizarse en otro lugar, y sólo

permiten mantener «la vivienda rural tradicional con arreglo a estas normas (grupo 4.a)». Esto supone la prohibición de ampliar los edificios rurales tradicionales que se sitúen en esta categoría de suelo, aunque puedan conservarse y rehabilitarse.

No obstante, la modificación 153 admitió en la huerta honda la legalización de ampliaciones realizadas entre 1959 y 2001, año de la aprobación de la revisión de plan general que estableció la distinción entre el suelo no urbanizable de protección del regadío y de la huerta honda, y, con ella, la limitación citada. Para ello, se exige el cumplimiento de las condiciones establecidas por el plan general sobre parcela mínima edificable, uso, superficie máxima edificable (con el añadido de que la superficie construida después de 1959 no supere a la construida antes), y adecuación paisajística y arquitectónica, así como las contenidas en la normativa hidráulica, sobre protección del patrimonio, etc. Como en otros casos, esta posibilidad rige para cualesquiera usos admitidos en esta zona y no sólo para el hostelero.

XII.4.3. Los núcleos rurales

En el regadío de Zaragoza existen distintos tipos de asentamientos rurales tradicionales (líneas, grupos, edificios característicos, etc.) que, en general, han servido de soporte a nuevas edificaciones y, en ocasiones, han sufrido ciertos grados de indisciplina y de desfiguración de su fisonomía original.

Estos núcleos, en lo que sea realmente edificación tradicional (o al menos anterior al primer plan general de la ciudad, de 1959) encajan en la situación de las edificaciones a que se refiere el artículo 36.2,c del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, lo que posibilita su mantenimiento y renovación, y también la implantación de servicios de infraestructura colectiva, sin necesidad de crear islas o corredores de suelo urbano ni de utilizar un régimen normativo propio de esta clase de suelo (consolidado, no consolidado, aprovechamiento objetivo, solar, etc.), conceptualmente inadecuado para las pequeñas agrupaciones rurales.

Consecuentemente, la revisión del plan general de 2001 estableció en el suelo no urbanizable una zona específica del suelo no urbanizable genérico denominada «núcleos rurales tradicionales» (SNU-G/NRT). El artículo 6.2.2,2 de las normas los definió como «las agrupaciones de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes, corrales, establos, y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, siempre que su dimensión o características morfotipológicas no justifiquen la clasificación y tratamiento como suelo urbano y que respondan a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, y aun cuando existan en ellos esporádicos ejemplares de edificación no tradicional».

El plan general prevé que en cada uno de estos núcleos se apruebe un plan especial en el que se regulen las actuaciones y los servicios urbanísticos que sean necesarios para resolver globalmente sus necesidades. El artículo 6.2.4 del texto refundido de 2024 detalla el contenido de estos planes, que deberán incluir la delimitación definitiva del ámbito (trazada en los planos de calificación del plan general a título orientativo), la regulación detallada de la edificación y de los usos, el trazado de las infraestructuras, y posibles reservas para dotaciones colectivas.

El artículo 6.2.5 establece además normas transitorias precisas para posibilitar intervenciones individuales en estos núcleos cuando aún no se hayan aprobado sus planes especiales. Cumpliéndolas y con el procedimiento y documentación que se indica, es posible la sustitución o la nueva edificación doméstica con características similares a las consolidadas, e incluso algunos cambios de uso.

El plan general distingue dos tipos de asentamientos tradicionales: aquellos en los que, antes de la aprobación del plan especial, pueden realizarse construcciones aisladas en virtud del régimen transitorio regulado por el artículo 6.2.5, y aquellos en los que no existe un régimen de este tipo por las especiales características de fragilidad que, por una u otra causa, tiene el conjunto, caso éste de las cuevas de Juslibol y del monasterio de Santa Fe de Huerva.

En 2024, todavía no se ha aprobado ningún plan especial de ordenación de un núcleo rural tradicional, ni en una situación ni en la otra.

Las modificaciones aisladas 90 y 153 perfeccionaron la regulación de los núcleos rurales tradicionales, independizada de la establecida para los edificios aislados tradicionales. La modificación 90, aprobada el 21 de diciembre de 2012, aclaró su regulación, que había dado lugar a interpretaciones contradictorias, en tres aspectos importantes:

a) El primero se refería a la posibilidad de ampliar edificios existentes en los núcleos rurales tradicionales o de edificar parcelas sin restos construidos. La norma de 2001 permitía rehabilitar o reconstruir edificios existentes y advertía que, cuando éstos no fueran aprovechables o su ruina no permitiera saber qué volumen había tenido, podría levantarse un edificio total o parcialmente nuevo con un máximo de 150 m² construidos (salvo que razones particulares del núcleo supusieran la reducción de este límite) y dos plantas. No quedaba claro si podían ampliarse hasta los 150 m^2 edificios de menor volumen, ni qué podía hacerse en parcelas sin ningún resto visible. La modificación 90 zanjó estas dudas al determinar que en toda parcela se permitirá restaurar, consolidar, rehabilitar, acondicionar o reconstruir un edificio existente manteniendo su volumen y características, pero que, si el propietario prefiere levantar una nueva construcción (hubiera o no restos en la parcela), podrá alcanzar los 150 m² construidos, con dos plantas y 7 m de altura; para adecuarla a las casas vecinas, podrá autorizarse una planta menos o más, sin que esto posibilite aumentar la superficie construida máxima. También podrá ampliarse una construcción anterior hasta alcanzar estos límites.

b) La segunda cuestión tenía que ver con la delimitación de cada núcleo rural tradicional, que en el plan general es sólo provisional y orientativa. Esta condición y el criterio restrictivo en el otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable antes de aprobarse el plan especial previsto, implican denegar las que no satisfagan los requisitos generales en el suelo no urbanizable (por su des-

tino, superficie de parcela o superficie construida) cuando afecten a parcelas situadas en los extremos del núcleo y no se trate de actuar sobre edificios existentes. De otro modo, se propiciaría su ampliación sin cumplimiento de las normas generales de parcela mínima, superficie edificable y limitación de la formación y expansión de los núcleos de población en esa clase de suelo.

c) Por último, sometió las licencias en terrenos no edificados comprendidos en núcleos rurales tradicionales sin plan especial (por no haberse edificado nunca o haberse deteriorado una construcción anterior hasta ser inutilizable) a un criterio discrecional que permite al Ayuntamiento denegar motivadamente la nueva construcción o la reconstrucción si estima que el suelo puede ser útil para un destino público o colectivo, a determinar por el futuro plan especial. En particular, debe garantizarse la suficiente permeabilidad de las manzanas, evitándose que se consoliden longitudes tales que en el futuro las calles o caminos interiores al núcleo rural tengan travesías demasiado espaciadas. Por tanto, se denegará la autorización para edificar parcelas no construidas cuando eso implique la formación de frentes construidos de longitud superior a 150 m entre calles, caminos o espacios libres de uso público. Al tomar como referencia el frente edificado, esta limitación no operaría cuando, por la propia configuración del parcelario, los edificios dejaran espacios libres intermedios, aun privados, susceptibles de dar paso en la futura ordenación de detalle a nuevas travesías de anchura suficiente (nunca menor de 6 m) que cumplieran esa condición.

La modificación aislada 153 permitió que en núcleos rurales tradicionales sin plan especial se acometieran ciertas obras de infraestructura básica asociadas al abastecimiento y la evacuación de agua, la electrificación, la telefonía, el alumbrado público y la mejora de la red viaria, al entender que son fundamentales para la salubridad y la vida de los moradores y no hay razones jurídicas o de oportunidad para aplazarlas (sí podría haberlas técnicas, pero eso ha de valorarse en cada caso). Para ello se tuvo en cuenta que en estos núcleos se admite incluso la edificación ex novo y que no se trata de urbanizaciones ilegales cuya regularización esté pendiente de trámites de planeamiento y gestión.

XII.4.4. La preservación de la residencia urbana y otros usos en el suelo no urbanizable

El plan general contiene diversas normas tendentes a preservar el suelo no urbanizable de la invasión por la residencia periurbana, con especial atención a aquellas que permiten evitar la formación previa de parcelaciones que posteriormente puedan dar lugar a núcleos urbanísticos ilegales. Se han desarrollado para ello normas detalladas de parcelación y de definición del concepto de núcleo de población, que intentan subsanar carencias históricas en la definición urbanística de estos conceptos y aprovechan al máximo las posibilidades brindadas por la ley urbanística de Aragón para la limitación de las parcelas mínimas en esta clase de suelo, no sólo a efectos de edificación, sino también de parcelación, en relación con las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo.

Para regular las condiciones de parcelación, la revisión del plan general se apoyó en la regulación contenida en la ley urbanística de Aragón, 5/1999, que a su vez se fundamentaba en el contenido de las leyes estatales 6/1998 y 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias. Esta última asignaba a las comunidades autónomas la competencia para regular, mediante decreto, las unidades mínimas de cultivo a las que se refería el régimen establecido por la ley para la segregación y la división del suelo (con la importante novedad, con respecto a la ley de reforma y desarrollo agrario de 1973, de eliminar la excepción al régimen general de las promociones de huertos familiares). La ley 6/2023, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, sustituyó las unidades mínimas de cultivo establecidas por la orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 por unas nuevas de superficies muy superiores: si la vieja norma, a la que aún se atuvieron la revisión del plan general de 2001 y sus textos refundidos de 2002 y 2007, determinaba para el suelo comprendido en el término municipal de Zaragoza unidades de 4.000 m^2 en regadío y de 25.000 en secano, ahora estas unidades se elevaban a 100.000 m^2 en secano y 50.000 m^2 en regadío, salvo regadíos tradicionales de riego por gravedad, en los que se reducía a 20.000 m^2. Al promover esta importante modificación de las superficies vigentes desde 1958, la ley consideraba su incompatibilidad con el modelo de agricultura familiar moderna y con el empleo de la maquinaria e infraestructuras que hoy podrían hacer competitiva la producción, y pretendía evitar una segregación continuada de parcelas que se oponga a las políticas agrarias de concentración parcelaria y de reordenación de la propiedad. Posteriormente, la ley 2/2025 y la orden AGA/523/2025 del Departamento de Agricultura, Ganadería y Alimentación modificaron estas magnitudes; en el término municipal de Zaragoza, la unidad mínima de cultivo en secano se redujo a 50.000 m^2, y, en regadío, se fijaron 20.000 m^2 independientemente de que fuera por gravedad o no. En Zaragoza, esto supone elevar la parcela mínima a efectos de segregación (que no de uso o edificación) a 20.000 m^2 en los suelos de regadío alto, huerta honda y transición al tramo urbano del Ebro, y, en secano, requerir 50.000 m^2 en fincas que merezcan esa misma calificación en la regulación agraria y 25.000 m^2 en las que ésta considere de regadío.

Por otro lado, el artículo 21 de la ley urbanística de 1999, equivalente al 28 del texto refundido de 2014, prohibía expresamente en el suelo no urbanizable las divisiones, segregaciones y fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo. La adicional segunda de ambas leyes determina que a los efectos previstos en los artículos citados se aplicarán las unidades mínimas de cultivo que la Comunidad Autónoma establezca mediante decreto, y sólo en ausencia de éste las superficies determinadas por la orden de 1958.

La conclusión ha de ser que las unidades mínimas de cultivo han adquirido el estatuto urbanístico de parcelas mínimas a efectos de parcelación, división o segregación en el suelo no urbanizable, y que sus superficies no pueden ser inferiores a las que establece la legislación agraria autonómica, por lo que el texto refundido del plan general de Zaragoza formulado en 2024 se remitió a la ley 6/2023, de rango superior al decreto a que se remite la ley de urbanismo. No obstante, el artículo 6.1.4 de las normas prevé que, si las superficies establecidas por esta ley se modificaran, las parcelacio-

nes en suelo no urbanizable se regirían por las nuevas (como de hecho procede desde la publicación de la orden AGA/523/2025, de 21 de marzo), aunque en ningún caso se admitirían fincas resultantes que midieran menos de 4.000 m² en suelo de regadío ni de 25.000 m² en secano, conforme a lo determinado por la revisión del plan general de 2001.

Por lo demás, ha entrado tradicionalmente en la esfera de las capacidades del plan establecer parcelas mínimas a efectos de edificación, y para ello se establecen valores, en general, de 10.000 m^2 en el regadío y 25.000 m^2 en el secano, buscando la disposición suficientemente dispersa de la edificación en esta clase de suelo. En la revisión de 2001 se omitió la excepción prevista por el plan general de 1986 para parcelas segregadas antes del momento de su aprobación inicial (1984) que, no alcanzando los 10.000 m^2, superaran los 4.000. Ello se debe a que se estimó más procedente regular el derecho en función de las condiciones objetivas de los terrenos y del resultado material que, al fin y al cabo, habrá de producirse sobre el territorio.

De las dimensiones generales señaladas en el párrafo anterior se exceptúan algunos tipos de edificación para los que se entiende que resultan admisibles otras menores en razón de las características del uso y de la tradición de su implantación en el término municipal: es el caso de las gasolineras (2.000 m^2 en cualquier caso), de las casetas de aperos e invernaderos sin actividad comercial (sin limitación) y de las construcciones vinculadas a las explotaciones agrarias y ganaderas (salvo porcino) que no incluyan residencia de personas y fueran fincas independientes antes del 17 de mayo de 1984 (donde se establecen 4.000 m^2 en regadío y 10.000 en secano). El criterio interpretativo aprobado por el Ayuntamiento pleno el 28 de abril de 2005 extendió esta última excepción a los siguienmtes casos:

- Parcelas de regadío y de huerta honda mayores de 10.000 m^2 el 17 de mayo de 1984 (fecha de aprobación inicial del plan general de 1986) pero que, por afección del planeamiento y no porque el propietario hubiera practicado una segregación, sean en la actualidad menores de esa superficie, pero no de 4.000 m², y pertenezcan a un agricultor o ganadero profesional.
- Parcelas de secano tradicional y de vales mayores de 25.000 m^2 el 17 de mayo de 1984 que, por afección del planeamiento y no porque el propietario hubiera practicado una segregación, sean en la actualidad menores de esa superficie, pero no de 10.000 m², y pertenezcan a un agricultor o ganadero profesional.

Las superficies indicadas en los párrafos anteriores sólo operarán en la autorización de edificaciones sobre parcelas existentes, pero no podrán motivar nuevas divisiones o segregaciones por debajo de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la legislación sobre protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón.

Por lo demás, los artículos 6.1.19 y 6.1.20 de las normas del texto refundido de 2024 regulan las condiciones de la edificación en el suelo no urbanizable con mayor detalle que el plan general de 1986, estableciendo regulaciones diferenciadas según los usos a que se destinen. Se determinan condiciones relativas a la adecuación ambiental, las dimensiones y los materiales a emplear, exigiéndose además la plantación de árboles destinados a constituir barreras visuales cuando sea previsible el efecto desfavorable de las construcciones promovidas.

Se posibilita, sin precedente en planes anteriores, la construcción en cualquier parcela agrícola del suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario, independientemente de su superficie, de casetas para aperos hasta 5 m^2, a fin de no forzar de entrada la ilegalidad obligada de pequeñas obras tan ignoradas como necesarias en ocasiones, forzamiento que tradicionalmente ha justificado el que los usos en el suelo rústico se implanten al margen de los controles urbanísticos exigidos por la legislación. Esta excepción no rige en núcleos de población ni en suelos próximos que puedan ampliarlos.

Se exime también de limitaciones de superficie de parcela la instalación de invernaderos y cubiertas transparentes de materiales plásticos destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias, siempre que cumplan las condiciones de separación a linderos, ocupación máxima y altura dadas en las normas, y que no se trate de viveros o invernaderos comerciales, en cuyo caso sí se exige la satisfacción de las condiciones generales de parcela mínima edificable.

Por último, pueden mencionarse aquí los planes especiales de recuperación y mejora de la red de caminos rurales previstos por el artículo 6.1.5 de las normas, que tienen por objeto favorecer el acceso al entorno natural de la ciudad, mejorando su conocimiento y sus condiciones de uso, y merecen un particular interés, junto con las vías pecuarias, como elementos de conexión de los espacios naturales y rústicos de interés incluidos en el sistema de zonas verdes y espacios libres que poco a poco deberá realizarse en el término de Zaragoza y los municipios vecinos.

El inventario de caminos de dominio público de titularidad municipal aprobado por el Ayuntamiento en 2009 identificó en el término 141 caminos que componen una red poco densa y a veces incompleta, facilitando su defensa frente a roturaciones u ocupaciones ilegales, y el acceso público a las áreas naturales y rurales. De acuerdo con él, se han señalizado recorridos como el CR-31 (camino del monte de Peñaflor), una ruta circular de 16 km que discurre por el alto del Campillo y Val Carbonera, con la ermita de San Cristóbal como punto de partida.

XII.4.5. La prestación patrimonial en el suelo no urbanizable

En la modificación aislada 153 del plan general, el Ayuntamiento reguló la prestación patrimonial contemplada por el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, mediante la que los promotores de ciertas actuaciones lucrativas en el suelo no urbanizable deberán compensar al municipio por la autorización de ciertas actividades más lucrativas que las admitidas con carácter general en el suelo no urbanizable.

El artículo 31.6,b del texto refundido de la ley incluye entre las obligaciones de los propietarios que promuevan actuaciones autorizadas conforme a sus artículos 34 («Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico»), 35 («Autorización de usos en

suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial») y 36 («Procedimiento para la autorización especial»), la satisfacción de «las prestaciones patrimoniales que se establezcan mediante ordenanza municipal, en su caso, para legitimar usos privados del suelo no incluidos en el artículo 34.1.a)». Se fija una cuantía máxima para estas prestaciones patrimoniales del 5% del importe total de la inversión en obras, construcciones e instalaciones a realizar, y se determina que se devengará de una sola vez con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística.

De acuerdo con la ley y la modificación 153 del plan general, el artículo 6.1.7 del texto refundido de 2024 regula el canon por prestación patrimonial. Se exime de él a los usos productivos agropecuarios (cultivos y explotaciones agrarias o ganaderas) y a las actuaciones relacionadas con la protección y mejora del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o mediante concesionarios.

En el resto de los grupos, se establece una prestación del 5%, que podrá reducirse al 2% en usos productivos agrarios no vinculados funcionalmente a una explotación (industrias de primera transformación o manipulación de productos agrarios, envasado, centrales hortofrutícolas, cámaras frigoríficas y centros de recogida y tratamiento de la leche…), usos de carácter científico, docente y cultural, rehabilitación de construcciones rurales tradicionales para su uso original, restauración o rehabilitación íntegra de construcciones de interés arquitectónico o monumental, y recuperación ambiental y paisajística de terrenos calificados como suelo de protección del ecosistema natural.

Por fin, se exceptúan del pago de la prestación las actividades promovidas por las administraciones públicas o entidades sin ánimo de lucro que tengan carácter de equipamientos y servicios públicos y prevea eximir la correspondiente ordenanza. En relación con las actuaciones promovidas por otras administraciones, se contempla el régimen establecido para los proyectos y planes de interés general de Aragón por la ley de ordenación del territorio de Aragón.

El artículo 6.1.7 determina que las cantidades que ingrese el Ayuntamiento en concepto de prestación patrimonial se destinarán a los fines propios de los patrimonios públicos de suelo, y que, mediante convenio urbanístico, podrá pactarse que el canon no se abone en forma de dinero, sino con la cesión de terrenos que interesen al Municipio y no tengan un valor inferior.

Para acomodar el régimen de la prestación a los requisitos de concreción que exige el que a unos usos se les requiera el pago y a otros no, se aclara en el artículo 6.1.12 del texto refundido el alcance del concepto «aprovechamiento de los recursos naturales», que distingue a aquellos que, al dirigirse sólo a la mejora del medio, no estarán obligados a abonarlo, de los que no exige este fin y se promueven en razón del lucro económico que procuran, que sí lo estarán.

XII.5. LAS PARCELACIONES ILEGALES

XII.5.1. Caracterización del fenómeno

Según estudios realizados por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón, en el término municipal de Zaragoza había en 2001 más de un centenar de parcelaciones ilegales, desparramadas por el suelo no urbanizable del plan de 1986. Como se decía en la memoria expositiva de la revisión, en términos generales estas parcelaciones presentan las siguientes características:

a) Se promovieron sin planeamiento previo que las ordenara, ni una supervisión del proceso de ocupación por parte de la administración.

b) No existe una adecuada implantación de infraestructuras ni se cumplen las condiciones mínimas de seguridad y salubridad en los servicios existentes. Los accesos suelen estar mal pavimentados.

c) Los promotores se limitaron a deslindar los caminos de acceso imprescindibles y a vender parcelas, todo ello con procedimientos propios del derecho civil, y normalmente abusando del juego entre las facultades de disposición y las lagunas que dejan los derechos agrario y urbanístico, obviados por completo. Con cierta frecuencia, las parcelaciones se produjeron en más de una fase o por acumulación de iniciativas diferentes sobre fincas matrices colindantes o próximas. No es raro que parcelas vendidas en origen con unas dimensiones se hayan fragmentado en posteriores reventas, reduciéndose a la mitad.

d) Morfológicamente, estas parcelaciones suelen definirse como alineaciones de parcelas rectangulares, con predominancia de tamaños de 500 a 1.000 m^2, a los lados de tramos de caminos rurales preexistentes o de ramificaciones de esos caminos creadas ad hoc, con abundancia de soluciones en fondo de saco y secciones muy estrechas que implican dificultades, por ejemplo, para satisfacer las condiciones de accesibilidad mínima exigidas por la normativa de protección frente a incendios. Suelen ser, en definitiva, formaciones muy inadecuadas desde el punto de vista urbanístico, que no permiten hablar de tramas urbanas asumibles por la ciudad.

e) El destino de las parcelas es residencial, muchas veces limitado a períodos de vacaciones y fines de semana. No suele haber ninguna parcela destinada a usos colectivos, dotaciones o zonas verdes. Sí pueden aparecer mezclados, dentro de las parcelas residenciales, usos ajenos de difícil integración en la lógica urbanística (chatarrerías, corrales, criaderos de perros, cultivos hortofrutícolas, venta de materiales de construcción, residencias de ancianos clandestinas o semiclandestinas…)

f) Los parcelistas acometieron, sin programa ni criterio conjunto, la construcción ilegal de las edificaciones, a menudo híbridos entre la construcción auxiliar y la vivienda temporal que han ido creciendo con el tiempo. Muchas de las

construcciones tienen muy poca entidad, de manera que se hace difícil pensar que, en caso de legalización, sus propietarios vayan a pagar gastos de urbanización de la entidad necesaria, descompensados con el valor de las construcciones. En todo caso, y aun cuando la apariencia exterior de las casas es mejor, debe tenerse en cuenta que han sido construidas sin proyecto arquitectónico, supervisión administrativa ni dirección de obra por técnicos competentes, por lo que hay que suponer que la calidad constructiva es, cuando menos, dudosa.

g) La temporalidad del uso de la mayoría de las viviendas, unida a las condiciones físicas y la ubicación de las parcelaciones, producirían graves problemas de gestión y mantenimiento en caso de legalización: depuración de aguas sólo producidas en determinadas temporadas, recogida de basuras producidas también intermitentemente, acceso por caminos rurales que a veces ni siquiera son de titularidad pública y carecen de condiciones de seguridad para el tráfico rodado, edificación a los lados de sendas asfaltadas que alteran el régimen de drenaje y escorrentía de aguas del suelo rústico, etc.

h) La mayoría de las parcelaciones ocupa suelos de regadío, calificados como no urbanizables de protección del regadío por el plan general de 1986 o como no urbanizables especiales de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío tradicional, o categorías aún más restrictivas, por la revisión de 2001. Por tanto, al plantearse las posibilidades de regularización no sólo hay que preguntarse por las características y las expectativa de los propios núcleos ilegales, sino también, y más aún, por sus efectos sobre el territorio, teniendo en cuenta la amenaza que supondría, para un medio valioso y frágil como la huerta y el regadío, la consolidación jurídica de decenas de núcleos urbanos dispersos, de difícil conexión, contaminantes, contagiosos, escasamente controlables y con la posibilidad de convertirse en polos de desarrollos autónomos. También debe considerarse que algunas de las parcelaciones ocupan suelos sujetos a riesgos naturales, sobre todo de inundaciones por la inmediatez o proximidad de cauces fluviales.

i) Casi todas las parcelaciones ilegales fueron promovidas en la segunda mitad de los años setenta y la primera de los ochenta; desde entonces, se ha producido un claro descenso de este fenómeno, mucho menos activo desde mitad de los noventa. Una causa de esta interrupción es que en su momento ya se parceló mucho suelo, en Zaragoza y en su entorno, que aún está sin edificar o soporta hoy construcciones en desuso. Pero, sobre todo, han influido los cambios en las modas residenciales de los ochenta en adelante: si, durante los años setenta, muchas familias de clase media baja poseían un piso en un barrio obrero y un chalé autoconstruido en una parcelación ilegal periurbana, desde los noventa ambos productos se unificaron en los modelos de vivienda principal en adosados suburbanos o manzanas de vivienda colectiva con piscina y zonas recreativas comunes, al tiempo que el homo faber que venía del campo a trabajar a las fábricas, y los domingos cultivaba su parcela y construía su propia casa, dejó paso al urbanita pleno que consume productos terminados.

j) Las consideraciones anteriores han de matizarse con la tendencia, constatada desde hace unos años y ya muy apreciable en 2001 en el sur de España o en el entorno de Madrid, hacia la «chabolización» de algunas parcelaciones ilegales de segunda residencia, por transformación de sus casetas de alojamiento temporal en viviendas permanentes ocupadas por inmigrantes, por familias pobres procedentes de zonas urbanas renovadas, o por gente que ha perdido su trabajo o ha sido desahuciada de pisos alquilados. Esta transformación, que en 2001 era en Zaragoza incipiente pero ya visible, puede haber avanzado por causa de la afluencia de inmigrantes extranjeros desde 2001 y, sobre todo, la crisis social e inmobiliaria iniciada en 2007; como se decía en la memoria de 2001, supone un verdadero y grave problema social, muy diferente del que se daba en la primera fase de los años setenta y ochenta, y merece una consideración detenida, pero desde los servicios sociales y las políticas de vivienda. No se entiende procedente, en cambio, abordarla como una cuestión urbanística, dotando de servicios a estos ámbitos o habilitando la concesión de licencias y, en definitiva, perpetuando una ciudad con dos órdenes estructurales de calidad urbana (pues no sólo estamos ante un problema de infraestructuras básicas y actos administrativos, sino de viviendas dignas, equipamientos, zonas verdes, sistemas de transporte, seguridad de la edificación, etc.)

Las parcelaciones ilegales salpican el suelo no urbanizable, especialmente en los entornos de la carretera de Logroño, del Gállego y de la carretera de Pastriz, y le infligen un profundo deterioro, en la medida en que su abundancia y proximidad tiende a producir efectos desfavorables sobre los intersticios. La mayoría de ellas ha demostrado, además, escasa o nula capacidad de incorporarse al crecimiento urbano, hasta tal punto que en el entorno del suelo urbano de Zaragoza se distinguen dos ámbitos perfectamente diferenciados: el regadío, afectado parcialmente por la parcelación ilegal y con una estructura catastral pulverizada, donde no se dan solicitudes de reclasificación por parte del sector profesional de la promoción, y los suelos, principalmente de secano, no contaminados por esos usos y con fincas de extensión mucho mayor, donde se concentraron durante el proceso de revisión del plan general las solicitudes de reclasificación. Puede decirse que los suelos de huerta y regadío alto tradicional en que se sitúan las parcelaciones clandestinas se produce una cierta protección de hecho frente al desplazamiento de la capacidad productiva y los valores paisajísticos y culturales por los usos urbanos, que no se considera adecuado socavar.

Todo lo dicho aconseja como la solución más prudente y razonable el mantenimiento de la clasificación de los suelos que invaden como no urbanizables en razón de sus características intrínsecas, alentando la progresiva desaparición de las parcelaciones, que probablemente se producirá en un plazo mayor o menor si no se introducen factores distorsionantes en sentido contrario, y si se controla que no se consoliden procesos de sustitución de la segunda vivienda por infravivienda permanente.

Por añadidura, en previsión de la necesidad de acelerar los procesos de extinción, conforme a lo previsto por la ley urbanística de Aragón, la normativa del plan declara la utilidad pública a efectos de la expropiación del suelo afectado por procesos de parcelación urbanística ilegal, con objeto de permitir su reposición al estado previo a las infracciones cometidas y sin perjuicio de la aplicación de las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder. Claro está que la expropiación no es una actuación que el Ayuntamiento deba acometer necesariamente en todas las parcelaciones ilegales (aunque no quepa renunciar a hacerla efectiva cuando convenga al interés público), y que, en general, puede convenir más garantizar la efectividad de los regímenes de fuera de ordenación y usos no tolerados, sin dedicar a acelerar estos procesos fondos públicos que también podrían destinarse a otros fines más perentorios.

En apoyo de esta decisión, hay que aducir que estas parcelaciones han producido escasas transformaciones irreversibles en el medio, ya que han aprovechado caminos rurales existentes o bien se han apoyado en otros nuevos practicados según criterios muy alejados de la lógica urbanística. Tampoco sus infraestructuras pseudourbanísticas suelen tener una entidad que permita hablar de una transformación del destino del suelo.

Hay que recordar, igualmente, que la legislación urbanística determina que los suelos afectados por parcelaciones ilegales no podrán ser solares, lo que impide hacer extensiva a estos suelos la norma general de consolidación por la edificación como criterio para la clasificación como urbanos, que sólo procede cuando la implantación de esa edificación se ha producido conforme a los procedimientos y las condiciones establecidos por la legislación y el planeamiento urbanísticos.

Una línea jurisprudencial consolidada señala, desde la sentencia del Tribunal Supremo 481/89, que para que unos terrenos merezcan la clasificación como suelo urbano no basta con que tengan unos servicios urbanos adecuados (condición que tampoco se verifica en las parcelaciones ilegales), sino que es necesario que esos servicios tengan origen en la ejecución del planeamiento, sin que quepa aplicar el régimen del suelo urbano a terrenos que hayan accedido a los servicios de modo fraudulento, «ya que de otra forma se llegaría al resultado, jurídicamente inadmisible, de que las ilegalidades urbanísticas se impondrían por la fuerza de los hechos». Mantuvieron la misma argumentación las sentencias de 11 de julio 1989 y 6 de mayo de 1997, que establecieron que «los servicios adquiridos por la vía de hecho no imponen la clasificación de un suelo urbano», lo que en definitiva exige que dichos servicios puedan calificarse como municipales, por proceder de la ejecución de planeamiento debidamente aprobado, para atribuir al terreno en que se implantan la necesaria clasificación como suelo urbano.

Frente a la clasificación del suelo afectado por parcelaciones irregulares como no urbanizable no cabe argumentar, como en ocasiones se ha intentado, pretendidos derechos urbanísticos por el hecho de estar gravados por el impuesto sobre los bienes inmuebles urbanos, ya que es indudable que la ley reguladora de las haciendas locales utiliza el concepto de «inmuebles de naturaleza urbana» a los solos efectos de la aplicación del impuesto sobre bienes inmuebles, sin que quepa trasladar esa definición al ámbito urbanístico.

Resulta igualmente inadecuado el argumento, frecuentemente invocado, de la prescripción de las infracciones, por cuanto el transcurso del plazo de prescripción de la infracción urbanística, en el caso de que se pudiera acreditar esta circunstancia, no implicaría nunca la legalización de las obras realizadas, sino tan sólo la imposibilidad de incoación de expediente sancionador. En este sentido se pronuncia expresamente el párrafo cuarto del artículo 269 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, que proclama que «el mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido».

Como excepción a la regla general, el párrafo tercero del precepto citado, con la modificación introducida por la ley 2/2023, de reforma de la de urbanismo, prescribe que «si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o sobre terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable especial definido en el artículo 18, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el apartado primero de artículo anterior, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito». En suelo no urbanizable especial al que se refiere este precepto es:

a) el calificado por los planes generales por preservarlo de la transformación urbanística la legislación de protección o policía del dominio público, de proyección medioambiental, de patrimonio cultural o cualquier otra legislación sectorial, así como los terrenos que deban someterse a tal protección conforme a los instrumentos de planificación territorial;

b) los terrenos que no sean susceptibles de transformación urbanística por el peligro para la seguridad de las personas y los bienes motivado por riesgos de cualquier índole, y

c) los terrenos preservados de su transformación urbanística por los valores que concurran en ellos, incluso ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, cuando el plan general se los reconozca por haberse puesto de manifiesto en un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural.

Hay que tener en cuenta, por último, el profundo rechazo que el legislador ha manifestado desde hace muchos años hacia los fenómenos de urbanización ilegal, hasta el extremo de haber tipificado como delito la construcción irregular en el suelo no urbanizable en el Código Penal de 1995. De ahí que sea extremadamente delicada la valoración urbanística de estas actuaciones, especialmente en los casos en que todavía quedan bolsas de suelo por vender (caso en que una reclasificación llevaría al enriquecimiento espurio de los causantes de la situación) o existen infracciones e incluso delitos por resolver.

XII.5.2. Procedimiento de regularización

Aunque la gran mayoría de las parcelaciones urbanísticas existentes en el término municipal se clasificaron en 2001 como suelo no urbanizable especial, previéndose a corto, medio o largo plazo su extinción, unas pocas de ellas, inmediatas a los núcleos urbanos consolidados o a las carreteras locales, en las que no se verificaban las circunstancias expuestas en los párrafos anteriores, quedaron bajo el perímetro de expansión de los usos residenciales urbanos y se les dio, en consecuencia, la clasificación de suelo urbano no consolidado.

Este fue el caso de las siguientes parcelaciones:

a) Fuente la Junquera, situada en el interior del cuarto cinturón, al sur de la ciudad, y con acceso desde el camino homónimo. Forma el área de suelo urbano no consolidado K59/1.

b) El Regao y Los Guarales, en el barrio de Peñaflor; se trata de seis núcleos muy consolidados y próximos entre sí, e inmediatos a su vez a una nueva vía territorial, variante de Montañana a Peñaflor, que se incluyen en el área K82.

c) Conde Fuentes, en Garrapinillos, con acceso por el camino de Bárboles e inmediata al área de suelo urbanizable no delimitado SUZ-G/2 clasificado al sur de él; junto con los pequeños núcleos de El Cañón y La Sagrada forma el área K65/2.

d) Joaquín Costa, también en Garrapinillos e inmediata al núcleo urbano tradicional. Forma el área K65/3.

Tanto el área K65/2 como la K82 tienen superficies importantes, y todas poseen un alto grado de consolidación por la edificación desde hace décadas, asemejándose más a urbanizaciones de baja densidad que a las características ocupaciones clandestinas que salpican la huerta. Son, en definitiva, irrecuperables como suelos rústicos y pueden considerarse situaciones irreversibles donde resulta más adecuado permitir la transformación en suelos urbanos que esperar una extinción muy improbable.

La entidad de estas parcelaciones y las características de sus edificios llevaron a pensar que podrían acometer a su costa todas las infraestructuras y servicios necesarios para dotarse de las condiciones exigidas al suelo urbano. Para alcanzar este objetivo, la revisión plan general arbitró un procedimiento para la redacción, tramitación y ejecución de planes especiales destinados a adecuar sus condiciones urbanísticas, tanto en orden a la regulación de aprovechamientos, como a la delimitación de viales, espacios libres y suelos para dotaciones con dimensión suficiente, y a la implantación de las infraestructuras y servicios necesarios para conseguir las condiciones exigibles.

Mediante la normativa que se diseñó, se intentó limitar la consolidación de derechos a la situación consolidada, posibilitando la mejora de dotaciones e infraestructuras, y asegurando un régimen estrictamente restrictivo hasta que los propietarios, por propia iniciativa, promovieran las actuaciones de regularización.

El procedimiento recuerda, en lo esencial, el que había previsto en el borrador de ley especial de parcelaciones ilegales redactado en 1991-94 por encargo del Gobierno de Aragón, que no llegó a convertirse en ley y que fue objeto de un libro publicado por la Diputación General en 1994.[1] En 1995, la propuesta dio lugar a un decreto de alcance excesivo, declarado nulo por sentencia judicial. En ambos casos se proponía la redacción de planes especiales sobre suelo no urbanizable, procedimiento más seguro pero que, en el contexto jurídico vigente en 2001 se consideró inviable para un instrumento con el rango de un plan general.

En consecuencia, se propuso la clasificación como suelo urbano no consolidado, pero con un régimen transitorio de prohibición absoluta que lo equipara en la práctica al no urbanizable, y que permite desarrollar planes especiales de contenido similar. Para la determinación de los parámetros urbanísticos de estos planes, las normas urbanísticas del plan general recurren a conceptos estadísticos que intentan reflejar el estado consolidado actual, aunado con una equiparación de derechos (de hecho, el valor máximo de la edificabilidad a ordenar por los planes reproduce la definición de las resistencias característica y de cálculo del hormigón, de acuerdo con su normativa sectorial).

En términos generales, se pretende lograr la calificación para dotaciones y, sobre todo, zonas verdes, de aquellas parcelas no edificadas en las que aún sea posible, así como implantar las redes infraestructurales que permitan sanear estos núcleos tan próximos a suelos urbanos regulares, a caminos y a carreteras, cuya permanencia en la insalubridad actual es de por sí negativa, siendo extremadamente improbable su desaparición espontánea.

A pesar de que el procedimiento se consideró prudente, la memoria de 2001 advirtió de los riesgos que implicaba una decisión que en sí misma era muy innovadora. Por una parte, calificar como suelo urbano no consolidado las parcelaciones que ocupan suelos que por sí solos podrían justificarlo, sin necesidad del hecho consumado, no significa que la decisión pueda extenderse a otras parcelaciones que ocupan suelos de protección de la huerta y el regadío, alejadas de la ciudad y de sus barrios y que siembran el territorio con una perdigonada de ocupaciones cuya consolidación será muy negativa para el medio.

Por otro lado, en contextos sociourbanos de profundas alteraciones en el suelo urbano consolidado, con operaciones de reforma y mejora que pueden promover desplazamientos de población, y, más aún, de frecuentes desahucios por impago de hipotecas o alquileres en viviendas urbanas, y de afluencia de inmigrantes con ingresos muy bajos o sin ingresos, y que en ocasiones se encuentran en el país sin cumplir los requisitos legales para ello, puede provocar tensiones sobre las parcelaciones (aunque, a decir verdad, no parece que en ello pueda influir demasiado su legalidad urbanística) que exigen extremar los controles disciplinarios. Incluso el mismo proceso de regularización podría elevar el atractivo de las parcelaciones calificadas como zona K y hacer más necesaria la inspección en los períodos transitorios, así como expectati-

[1] Ramón Betrán y Yolanda Franco, *Parcelaciones ilegales de segunda residencia. El caso aragonés*, Zaragoza, DGA, 1994.

vas infundadas de una futura reclasificación en las parcelaciones que permanencen en suelo no urbanizable especial.

Para concluir este apartado, en 2001 se señaló que el marco legislativo vigente no contemplaba más procedimientos de regularización que la clasificación del suelo afectado como urbano no consolidado o como suelo urbanizable. La disposición transitoria séptima de la ley 5/1999, urbanística de Aragón, dejó fuera de las alternativas que enumeraba el suelo urbano consolidado, y determinó expresamente que las parcelaciones incluidas en el suelo no urbanizable genérico serían «reclasificadas» como suelo urbanizable, a desarrollar mediante el correspondiente plan parcial. Esta última norma, aparte de apuntar indirectamente nuevos criterios de calificación del suelo no urbanizable como especial o genérico, se revelaba inaplicable en la práctica para los supuestos existentes en Zaragoza, ya que supondría la exigencia de módulos de reserva para dotaciones que las parcelaciones son incapaces de satisfacer.

En 2024, está vigente el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, que dedica a la legalización de parcelaciones ilegales sus artículos 247 a 253. En lugar de aprovechar las amplias prerrogativas de una norma con rango de ley, y posponer el cambio de clasificación urbanística al cumplimiento de todos los deberes que implica la regularización, estos artículos regulan un régimen muy similar al contemplado por la sección tercera (II) del capítulo 6.2. de las normas del plan general de Zaragoza (art. 6.2.12 a 6.2.18 NN.UU.2024), con abundantes pasajes literales y diferencias mínimas, como la posibilidad de calificar el suelo como urbano no consolidado o urbanizable y, en consecuencia, de utilizar planes especiales o parciales, indistintamente y de hecho sin ninguna diferencia.

Por tanto, el marco legal no es distinto en 2024 que en 2001, y sigue sin dejar más alternativa para la regularización que la clasificación del suelo como urbano no consolidado o como urbanizable.

Analizadas las parcelaciones existentes en el término municipal, con los datos que el Ayuntamiento posee, no parece haber otras situaciones susceptibles de integrar en la zona K que las que se consideraron en 2001, por las razones que se han enumerado en este apartado. Las demás constituyen núcleos dispersos, dislocados y poco consolidados que no pueden sustraerse del suelo no urbanizable para incorporarse al urbano, con todo lo que ello supone.

XII.5.3. Actuaciones en las zonas K desde 2001

Tras la aprobación de la revisión del plan general, presentaron a tramitación los planes especiales requeridos en las áreas K los propietarios de las cuatro parcelaciones o conjuntos de parcelaciones ilegales K59/1 (Fuente la Junquera), K65/2 (Conde Fuentes, La Sagrada y El Cañón, en Garrapinillos), K65/3 (Joaquín Costa, en Garrapinillos) y K82 (El Regao y Los Guarales, en Peñaflor).

La zona K59/1 abarca 27.232 m^2, divididos en 19 parcelas y con muy buena situación urbana, ya que está cerca de varias urbanizaciones regulares que bordean el Huerva entre el tercer y el cuarto cinturón, y linda directamente con la urbanización Manantial de la Junquera (plan parcial modificado en 1990). En 2003 (y de nuevo en 2008), la comunidad de propietarios de la calle del Geranio, n.º 3 presentó a trámite un proyecto de plan especial que hubiera permitido edificar un máximo de 23 viviendas unifamiliares de dos plantas y 200 m^2t como máximo, con una edificabilidad conjunta de 4.600 m^2t y parcela mínima de 860 m^2. El plan se aprobó inicialmente en febrero de 2010, pero, desde entonces, los propietarios no han mostrado interés en cumplir las prescripciones que puso el Ayuntamiento, y la parcelación sigue sin legalizar y sujeta, por tanto, a las condiciones del suelo no urbanizable especial de regadío.

Como se expuso en el apartado XI.3.7 de esta memoria, los propietarios del área K65/2 (Garrapinillos), que incluye las parcelaciones Conde Fuentes, La Sagrada y el Cañón, presentaron en 2003 un plan especial que se aprobó definitivamente en abril de 2007 y que contemplaba la posible construcción de un máximo de 374 viviendas unifamiliares en otras tantas parcelas. Como los vecinos manifestaron la gran dificultad de calificar la zona verde pública requerida dentro de las parcelaciones regularizadas o pegada a ellas, el Ayuntamiento admitió que se adosara a la alejada zona verde de sistema general calificada en 2001 al norte del núcleo tradicional, para reforzar con una ampliación de 37.799 m^2 hacia el oeste el corredor verde previsto entre él y la urbanización Vistabella. Posteriormente, se presentó a trámite un proyecto de urbanización que elevó el presupuesto de contrata (IVA incluido) de 4.202.034 € a 8.932.973; puede deberse a esta circunstancia el poco interés mostrado por la propiedad en completar el desarrollo urbanístico del área, que en 2024 sigue sin proyectos de reparcelación ni de urbanización.

El área G65/3, de sólo 65.954 m^2 divididos en 28 parcelas, y con condiciones aparentemente mejores que la anterior, se adosa al núcleo central de Garrapinillos por su borde sudoeste. Aquí también se presentó a trámite, en 2003, un plan especial que se aprobó inicialmente en febrero de 2010; desde entonces, los propietarios no han cumplido las prescripciones impuestas en el acuerdo. Al igual que en el área K59/1, manifestaron su dificultad para adquirir un terreno donde cumplir el mínimo de zona verde pública (6.595'43 m^2), aunque el Ayuntamiento no sólo indicó la posibilidad se situarla, como en la K65/2, en algún suelo urbanizable exterior e incluso relativamente alejado de la parcelación si tenía interés para los vecinos del barrio, sino que, como se verá más adelante, modificó el plan general en 2012 para poder sustituir la cesión por alternativas que en ningún caso pueden considerarse inviables.

Por último, en la extensa área K82, que incluye las parcelaciones El Regao, Los Guarales, Los Guarales 2, Dehesa Boalar y Los Rosales, se presentó en 2003 un proyecto de plan especial que alcanzó su aprobación definitiva en abril de 2007, pero que en 2024 carece de proyectos de reparcelación y de urbanización. El plan ordenó los seis núcleos residenciales calificados como K, separados por suelo agrícola de regadío y vinculados por la acequia de la Camarera y el camino de Peñaflor a Villamayor, y agrupó la zona verde en una sola parcela de 60.000 m^2, más amplia y útil, adosada al núcleo de Los Guarales.

Como conclusión, puede señalarse la dificultad de llevar adelante los procesos de regularización si faltan medidas de disciplina que apremien seriamente a unos pro-

pietarios a los que desde hace unos años se les reconoce incluso la posibilidad legal de declaración de obra nueva y que, lógicamente son reticentes a pagar unos gastos de urbanización que no son pequeños y no perciben como necesarios.

Más en particular, en todos los casos se ha comprobado el rechazo a «perjudicar» a propietarios de terrenos sin edificar que podrían calificarse como zonas verdes, o a quienes se niegan o no pueden satisfacer las cuotas de urbanización que serían necesarias. Por este último motivo, los propietarios de las distintas zonas K pidieron al Ayuntamiento, y éste aceptó, que los procesos no se ejecutaran por el sistema de compensación previsto en principio, que les hubiera obligado a instar la expropiación de los incumplidores, sino por el de cooperación, que añade otras dificultades a los procesos, y entre ellas la derivada de que el Ayuntamiento deba promover directamente los proyectos de ejecución.

La modificación puntual número 86 del plan general, aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2012, contuvo algunas novedades para facilitar la regularización de las parcelaciones ilegales en zona K. En su memoria se hizo notar que, de los cuatro planes especiales tramitados, en dos (K59/1 y K65/3) los propietarios fueron incapaces de delimitar esos espacios libres dentro de los núcleos (ambos de poca superficie), en sus inmediaciones o en algún lugar donde tuvieran una función interesante para el municipio en relación con sus sistema de zonas verdes urbanas. Tras analizar distintas alternativas, se entendió la mejor que, si la cesión debía ubicarse fuera del ámbito de las parcelaciones regularizadas y no estaba inmediata a otros núcleos residenciales regulares o ampliaba zonas verdes existentes, se evitara calificarla como zona verde y se eligiera en su lugar una superficie de valor económico equivalente (y obviamente mayor) que el plan vigente calificara como suelo no urbanizable especial dentro de categorías que donde el Ayuntamiento, por razones medioambientales, tuviera interés en incorporar a su patrimonio (montes, zonas forestales, espacios naturales de interés, suelos de transición del tramo urbano del Ebro…)

Para no distorsionar los valores del suelo encareciendo artificialmente una porción del no urbanizable por el mero hecho de su vínculo con la regularización de una zona K, no sólo se consideró posible, sino sobre todo conveniente, posponer la adquisición al momento de la gestión, puesto que, al no haber cambio de calificación, el plan especial no tenía más objeto que establecer la carga de los propietarios. En la reparcelación posterior, éstos deberían entregar al Ayuntamiento el suelo que éste eligiera para incorporarlo al patrimonio municipal, buscándose siempre que no se produjeran contaminaciones manifiestamente injustas con la renta urbana.

En consecuencia, se modificó el artículo correspondiente de las normas del plan general para admitir, en áreas K donde la reserva de cesión de zona verde afecte a menos de 10.000 m² y no pueda situarse dentro del propio núcleo por causa de su consolidación (caso en que están tanto la K59/1 como la K65/3), la doble opción de adscribir en el proyecto de reparcelación suelo exterior calificado por el plan general como zona verde o espacio libre público (ya sea dotación local o sistema general, incluso en suelo no urbanizable) y pendiente de obtención por el Municipio, o sustituir la carga de cesión material por una compensación económica de valor equivalente que el Ayuntamiento destinará a adquirir terrenos calificados como suelo no urbanizable especial en zonas de montes, repoblación u otras categorías que proceda incorporar al dominio municipal para abrirlas al uso público, o a mejorar la urbanización de zonas verdes y espacios libres públicos de titularidad municipal cercanos a la zona K.

Como es natural, aunque no se consideró necesario indicarlo expresamente en las normas, cabe combinar la obtención y la urbanización de un espacio libre, siempre que el importe total de la carga equivalga al valor del suelo correspondiente a la reserva mínima en el interior de la zona K y el coste de su urbanización como zona verde convencional.

En la misma modificación 86 se aclaró el régimen de los viales y zonas verdes ordenados por los planes especiales de las áreas K en el interior de los núcleos. En la revisión se había tenido en cuenta el riesgo que supondría para el Ayuntamiento la aprobación de una reparcelación que le diera la propiedad de unos suelos que luego, por la causa que fuera, no se urbanizaran; si así ocurriera, se vería dueño de parte apreciable de la propiedad en un núcleo de población ilegal. Por eso se previó que el plan especial y la reparcelación los calificaran como fincas independientes de dominio privado y uso público, adscritas a esos usos, indivisibles y carentes de aprovechamiento urbanístico. La modificación 86 añadió que, en este caso, el Ayuntamiento podría reservarse la potestad de reclamar en el futuro la incorporación gratuita de la reserva al dominio público, verificándose entonces que la urbanización está en las condiciones adecuadas.

XII.6. RÉGIMEN E INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

Como principio general, la protección del suelo no urbanizable requiere combinar la intervención normativa y restrictiva de las facultades de dominio y las acciones positivas de intervención directa de la administración o de fomento de la actuación privada. Este tipo de medidas no necesita estrictamente integrarse en el marco del plan general, aunque forma parte de la estrategia general.

Entre las medidas de protección activa, importa especialmente la incorporación efectiva de los terrenos al modelo territorial, en forma de redes de espacios urbanos y naturales que faciliten su utilización por los ciudadanos. Esto requeriría un programa de actuaciones que debería concertarse con la Diputación General de Aragón, por sus competencias en la materia y por la escala supramunicipal que necesariamente deben tener los instrumentos.

En los apartados siguientes se expone qué tipos de instrumentosy medidas podrían utilizarse con estos fines.

XII.6.1. Instrumentos de planificación, protección y desarrollo

Los planes de ordenación de los recursos naturales (PORN) previstos en el título II de la ley *6/1998, de espacios naturales protegidos de Aragón*, son vinculantes para el planeamiento urbanístico e indicativos para actuaciones, planes o programas sectoriales; su aprobación corresponde a la Diputación General de Aragón. En su parte dispo-

sitiva establecen limitaciones generales y específicas para los usos y actividades que hayan de establecerse, en función de la conservación de los espacios y de las especies a proteger, pudiendo contener también una división en zonas. Los regímenes de protección aplicables incluyen la declaración de espacios naturales o protegidos, la catalogación de especies amenazadas, las exigencias de evaluación de impacto ambiental y la fijación de criterios orientadores para las políticas sectoriales que puedan incidir en su ámbito.

Las directrices de ordenación territorial reguladas por los artículos 21 a 25 del texto refundido de 2015 de la ley de ordenación del territorio de Aragón, de carácter zonal o especial, que deben redactarse por el departamento competente en materia de ordenación del territorio del Gobierno de Aragón. Una vez elaborados el análisis y el diagnóstico de la situación y señalados los objetivos y estrategias perseguidos, estas directrices detallan reglas de aplicación directa o que afecten al planeamiento urbanístico, o previsiones que se ejecutarán o gestionarán a través de instrumentos de planeamiento o de gestión territorial.

El planeamiento municipal tiene la función de establecer el régimen concreto y detallado del suelo de todo el término municipal (clasificación, calificación, usos, condiciones de la edificación, etc.), considerando todas las las normas e instrumentos supramunicipales que lo vinculen, la debida coordinación entre unas zonas y otras, y las infraestructuras necesarias en todos los órdenes, así como eventuales medidas de acción positiva a través de inversión pública. El artículo 38.2 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón le obliga a cumplir las condiciones vinculantes establecidas por las directrices de ordenación del territorio y los planes de ordenación de los recursos naturales que apruebe la Comunidad Autónoma.

En suma, lo esencial en las acciones de protección no es tanto el instrumento empleado como la capacidad de impulsar actuaciones positivas para fomentar determinadas actuaciones o usos y disuadir otras, incluso prohibiéndolas cuando proceda, y la capacidad de intervenir directamente mediante obras de recuperación de suelos, adquisición de fincas, plantación, limitación u ordenación de accesos, limpieza, construcción de infraestructuras y edificios, y otras análogas, junto con la promición de actividades didácticas y de información a los ciudadanos.

En función de todo ello, la revisión del plan general planteó los siguientes criterios de actuación:

- Las áreas que necesitan más protección son espacios de escala territorial metropolitana y la acción debe ser de nivel territorial, con intervención de la administración regional y coordinación de las intervenciones con otras políticas sectoriales, con la colaboración del Ayuntamiento de Zaragoza y posible financiación externa para fines medio ambientales de interés general.
- Las medidas de protección activa deben incluir inversiones concretas programadas (adquisiciones de suelo, proyectos concretos de limpieza, estabilización de márgenes, plantaciones, áreas de recreo, etc.)
- La revisión previó la confección de inventarios de espacios y estudios de medidas de protección que amplíen los existentes, incluyendo las zonas húmedas de dolinas, balsas, bosques naturales, zonas esteparias, áreas de interés para las aves, etc.
- También se propuso redactar a través de la administración regional un programa específico del mismo tipo para los sotos y galachos del Huerva y Gállego y desarrollar en el Ebro las actuaciones específicas que estableciera un plan director.

XII.6.2. Medidas de protección de la huerta

Como criterios para su preservación, la revisión planteó:

- Establecer la estricta preservación en la huerta honda, conforme a la normativa contenida en el plan general.
- Iniciar un catálogo de actuaciones, abierto a nuevas experiencias tendentes a los fines expuestos; su ejecución superaría el campo de acción del planeamiento urbanístico.

El programa se iniciaría con la elaboración de inventarios y levantamientos cartográficos de elementos como los siguientes:

- Asentamientos rurales, con su datación y tipificación (líneales, concentrados, diseminados, parcelaciones, etc.), y edificios tradicionales aislados distinguiendo sus tipos (torres, construcciones agrícolas, instalaciones ganaderas, etc.)
- Acequias, sistemas de riego y su regulación.
- Red de caminos rurales públicos y privados, con expresión de su jerarquía y funciones.
- Arbolado y vegetación característica; unidades paisajísticas; tipos de cultivo; instalaciones ganaderas.
- Normas de compatibilidades de uso en edificaciones características.
- Normativa específica de uso y edificación para los diversos tipos de asentamientos.
- Medidas de protección de elementos y de impulso al cultivo de productos agrarios de elevada calidad, especialmente hortícolas, frente a los cultivos extensivos.
- Líneas de investigación sobre compatibilidad de usos que no impliquen transformación profunda del medio, «edificación ecológica», etc.

XII.6.3. ACTUACIONES SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO

Las posibles actuaciones ***de este tipo*** corresponden a programas sectoriales de medio ambiente y quedan fuera del plan general. La aportación al respecto de este instrumento, además de las consideraciones de fondo sobre el modelo de desarrollo urbano y otras determinaciones de naturaleza urbanísica, puede concretarse en los siguientes puntos:

- Incorporación progresiva de pautas de diseño energético y bioclimático de edificios y urbanizaciones, en forma de recomendaciones, reglas de buena práctica, y en su caso, normas vinculantes. Para ello es preciso mantener una línea abierta de investigación sobre esta materia e ir incorporando elementos de diseño sobre bases contrastadas por la experiencia. En esta materia, después de 2001 ha sido determinante la elaboración del plan parcial del sector SUZ89/4, al que había precedido la urbanización Parque Goya.

- Generalización de estudios de impacto sonoro como criterio de diseño en los planes parciales colindantes con vías de tráfico intenso, con carácter preventivo, indicativo o vinculante según aconseje la experiencia práctica que se vaya adquiriendo. En el año 2007 el Ayuntamiento aprobó un mapa estratégico de ruido del término municipal, que permite la aplicación de la normativa de rango estatal, autonómico y municipal.

XII.6.4. OTRAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

Como ha quedado dicho a lo largo de este capítulo, el plan propone medidas de protección encaminadas a preservar la capacidad agraria del suelo exterior del término municipal, en el convencimiento de que unos elementales criterios de «sostenibilidad» urbana y territorial requieren la existencia de un suelo capaz para actividades agropecuarias, extractivas, industriales no urbanas, recreativas, etc. Para lograr ese equilibrio no basta considerar el suelo urbano o urbanizable y el no urbanizable entendido como una extensión indiferenciada de terrenos únicamente caracterizados por su inadecuación para la urbanización, sino que se precisa un análisis pormenorizado de la capacidad de estos últimos para responder a las distintas solicitaciones producidas por su propia naturaleza y la proximidad de la ciudad.

Preservar la huerta honda, por ejemplo, no sólo exige limitar las actividades admitidas en esa categoría de suelo a las que son compatibles con sus valores ambientales y productivos, sino que requiere como complemento inevitable garantizar la existencia de suelo no urbanizable donde puedan situarse las actividades que, no teniendo cabida en el suelo urbano, se prohíben en la huerta honda. La cadena que así se va elaborando terminará por requerir incluso suelos donde puedan ubicarse los usos más conflictivos de cuantos van a parar al suelo urbano (como los vertederos), sin la permanente amenaza del desplazamiento consiguiente a la urbanización.

Como ya se ha visto, la herramienta empleada por el plan general para establecer los regímenes de las distintas categorías en que se califica el suelo no urbanizable (28 especiales y cuatro genéricas, sin considerar que, siendo unas sustantivas y otras adjetivas, pueden combinarse entre sí con una extensa gama de posibilidades) es la asignación a cada una de un elenco de usos y actividades admitidos o prohibidos dentro de una relación genérica de cuatro grupos con diversos subgrupos que cierran las posibilidades de dedicación del no urbanizable: usos primarios, de interés público genérico, de interés público específico y residenciales.

XII.7. INTEGRACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y LA CIUDAD

Entre 2001 y 2024, el plan general ha sufrido varias modificaciones mediante las que se ha querido potenciar la integración de la ciudad y el suelo no urbanizable del término municipal y de su entorno. En los apartados anteriores se han visto las mejoras realizadas en la regulación de la edificación rural tradicional, el suelo de transición del tramo urbano del Ebro, la huerta honda y otras zonas protegidas por su valor natural y paisajístico.

También se ha dicho en el apartado XII.1 que el planeamiento ya no puede concebir el suelo no urbanizable, según era normal hasta no hace mucho, como una clase residual de suelo en la que lo más importante es evitar las actividades urbanísticas o degradantes. Más aún, el declive de la actividad agraria y la tendencia al abandono de los terrenos rústicos contaminados por rentas urbanas, cuya misión económica parece conformarse con la acumulación de expectativas, requieren nuevos incentivos para la conservación y la mejora del entorno de las ciudades, normalmente vinculados a la propia actividad urbana.

Por eso se pretende, por un lado, emplazar en lugares adecuados del suelo no urbanizable actividades que sean compatibles con su naturaleza y resulten atractivas para los ciudadanos, y, por otro, conectar esas actividades y los espacios naturales y rústicos de interés con el sistema urbano de zonas verdes superficiales y lineales, prolongando estas últimas a través de riberas fluviales, vías pecuarias y caminos rurales de uso público.

Se trata así de potenciar la relación entre la ciudad y el campo, que, como advirtió Patrick Abercrombie (*Town and country planning*, 1933), no deben concebirse como realidades que se dan la espalda: si la ciudad es el lugar de consumo de la producción agraria, el campo ha de ser para los ciudadanos un lugar de placer, cuya proximidad contribuye a hacer más agradable y completa su vida; por grande que sea una ciudad, el campo no puede estar demasiado lejos de ninguna de sus partes, que han de dotarse de accesos fáciles y amenos. Con esta idea, los planes modélicos de Abercrombie entendieron los parques y áreas de juegos como partes de un gran continuum verde que aúna el suelo urbano y rural combinando zonas verdes lineales anulares, a la manera del Green Belt de Londres o el Ring de Viena, y cuñas radiales a través de las que la naturaleza penetra en la ciudad.

Con este propósito, la modificación aislada 86 del plan general, aprobada definitivamente el 21 de diciembre de 2012, perfeccionó la normativa del suelo no urbanizable para permitir la incorporación al patrimonio público terrenos útiles para la

mejora y recuperación del medio rural y natural. Es evidente que en muchas ocasiones conviene e incluso es precisa la adquisición por el Ayuntamiento de suelos que el plan general califica como urbanizables especiales de protección del medio natural en modalidades tales como la repoblación forestal o los espacios naturales de interés. En suelos que haya que destinar a nuevos trazados de vías pecuarias cuando los actuales se vean afectados por el planeamiento urbanístico, o que vayan a completar la red pública actual de caminos rurales, esa adquisición es obligada. Y, a veces, puede ser adecuado formar un patrimonio público de suelos de huerta, por ejemplo, donde situar actividades relacionadas con la protección, recuperación, mejora y aprovechamiento del medio rural. La modificación 86 definió un nuevo sistema general no urbanizable de mejora de medio rural, que puede acoger actividades vinculadas a la regeneración y la mejora de las condiciones de explotación productiva y de calidad paisajística de su entorno, al fomento de la producción agropecuaria, y al disfrute y el conocimiento del suelo rural por los ciudadanos. Entre otros, este sistema puede amparar los siguientes fines:

- En las categorías de sotos, galachos y riberas fluviales (SR), masas arbóreas y terrenos forestales naturales (MA), montes y suelos de repoblación forestal (RF) y otros espacios naturales de interés (NI) del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema natural, la obtención por el Ayuntamiento u otras administraciones de terrenos convenientes para la conservación y mejora del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, con fines tales como la creación o ampliación de parques naturales, implantación de espacios libres públicos con tratamiento integrado en el entorno, construcción de aulas de la naturaleza, centros de interpretación y obsevación, campamentos escolares, instalaciones recreativas y de acogida de visitantes, sos de carácter científico, docente y cultural relacionados con el medio circundante, etc.
- En las zonas del suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario denominadas huerta honda (HH), regadío alto tradicional (R), y de transición al tramo urbano del Ebro (ET), la obtención por la administración de terrenos donde desarrollar actividades autorizables como usos de interés público en suelo no urbanizable que favorezcan la regeneración del espacio rústico y fomenten su disfrute por los ciudadanos, tales como parques agrarios, invernaderos, centrales de tratamiento, envasado y comercialización de los productos agrarios, huertos familiares y escolares con sus instalaciones complementarias, centros de terapia ocupacional mediante la práctica de trabajos vinculados a la explotación agraria del suelo, áreas de picnic, granjas-escuela, centros para la enseñanza de oficios relacionados con la explotación agropecuaria, usos de carácter científico o docente, etc.
- En suelos que, de acuerdo con los planes especiales específicos previstos por las normas del plan general, convenga incorporar a la red de caminos públicos rurales y vías pecuarias para mejorarla, ampliarla o reordenarla.
- Como complemento de los fines anteriores, actividades comerciales, recreativas y de hostelería vinculadas a la mejora y el disfrute del medio rural, cuya explotación puede confiarse a particulares en régimen de concesión. Entre las actividades comerciales, sólo se admiten las relacionadas con la explotación agraria del entorno y con la distribución de sus productos, tales como viveros, venta de semillas, plantas, herramientas agrícolas, productos hortícolas, flores o frutas. Las actividades recreativas deben vincularse al ocio familiar y al disfrute del medio rural.

Los suelos del sistema general de mejora del suelo no urbanizable pueden calificarse en distintos procedimientos:

- Por el propio plan general y sus modificaciones.
- Por planes especiales localizados en el suelo no urbanizable especial y destinados a la protección del medio ambiente, la naturaleza y el paisaje, tales como los de mejora del medio físico rural, de ordenación de la red de caminos rurales, de protección de los espacios naturales, etc.
- Por planes especiales de regularización de núcleos de población irregulares, con objeto de corregir la agresión territorial producida por el núcleo o compensar las insuficiencias dotacionales producidas sobre la ciudad por la población asentada irregularmente.
- Por planes parciales o especiales cuando su ejecución exija modificar el trazado de caminos rurales o vías pecuarias, con afección en su lugar de suelos no urbanizables que por esa causa deban pasar al dominio municipal o autonómico. En el caso de las vías percuarias, se requerirá la conformidad de la Comunidad Autónoma.

Cuando la calificación no esté contenida en el propio plan general, sino en planes especiales referidos específicamente al suelo no urbanizable, no podrá afectar más que a suelos incluidos por el plan general en las categorías citadas más arriba, y la única alteración que supondrá la calificación como sistema general será la incorporación al correspondiente patrimonio público con los fines que le sean propios. Por esta razón, seguirá vinculado por las condiciones de protección del medio natural o rural que lo vincularan antes de su calificación como sistema general.

En planes especiales de mejora del medio físico rural, sólo podrán preverse en estos suelos usos incluidos entre los que la legislación urbanística y el propio plan general consideran susceptibles de desarrollarse en el suelo no urbanizable, si bien las condiciones de superficie edificable, posición y otras similares podrán concretarse en el propio plan especial, con la debida justificación.

Para la incorporación de los suelos del sistema general no urbanizable al patrimonio público podrá recurrirse a los procedimientos convencionales regulados en la legislación urbanística, entre los que estará la expropiación no sistemática y la adscripción a unidades de ejecución en suelo urbanizable u urbano no consolidado, con los pertinentes coeficientes de ponderación de su valor.

En los planes de regularización de núcleos de población irregulares, se admitirá, con la debida motivación, que los suelos calificados como sistema general no urbanizable se encuentren en posiciones indistintas del término municipal, atendiendo al pie forzado de la ubicación de estos núcleos en zonas donde a veces puede no ser necesario el incremento del patrimonio público de suelos no urbanizables, y al amparo del principio de compensación del abuso sobre esta clase de suelo que en su momento supuso la formación del núcleo. También en este caso, se admite que, en lugar de calificarse el suelo como sistema general en el propio plan especial, se determine el compromiso firme de compensación en metálico en el momento de la gestión, siempre que el Ayuntamiento destine esa cantidad a la adquisición de suelo no urbanizable perteneciente a alguna de las categorías citadas más arriba y con los fines que le sean propios.

El sistema general de suelo no urbanizable podrá dedicarse a múltiples usos, siempre que sean acordes con la clase de suelo a que pertenece. No se trata de implantar actividades urbanas en medio del campo, sino de posibilitar actividades de recuperación, mejora, protección y aprovechamiento del medio rural que se asocian al dominio público del suelo. La superficie edificada en los elementos del sistema general urbanizable se limita a 0'25 m^2/m^2, que es el índice establecido desde 2001 para los elementos del sistema general no urbanizable de equipamientos y servicios.

XIII. ORDENACION DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y DOTACIONES

CAPITULO XIII

ORDENACION DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y DOTACIONES

XIII.1. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y DOTACIONES

En algunas modificaciones aisladas del plan general posteriores a 2007 se advirtió que, hasta entonces, la memoria expositiva y las normas del plan general de Zaragoza se habían referido a los grandes sistemas generales, preferentemente de escala territorial, pero apenas habían prestado atención a las calles, plazas, parques y edificios de equipamiento de escala local, a pesar de su número mucho mayor y de su gran importancia para la vida cotidiana de todos los ciudadanos. Hasta tal punto era así que en 2024 ha sido necesario añadir a la memoria expositiva el capítulo XIII que ahora comienza, ya que en ningún otro podía incluirse una referencia a las novedades introducidas en los 15 años anteriores.

Por otra parte, el plan general había abordado los sistemas de comunicaciones, espacios libres públicos y equipamientos por separado, sin dedicar atención a sus relaciones mutuas ni con la viviendas y los edificios dedicados a usos productivos. Como explicó el arquitecto danés Jan Gehl (*La humanización del espacio urbano*, 1971), una ciudad no puede integrar acontecimientos y personas por la mera aglomeración de viviendas, edificios productivos, comercio o dotaciones colectivas, sino que exige que esos edificios mantengan unas relaciones directas y claras con espacios públicos en los que todas las personas puedan encontrarse y convivir cada día.

XIII.2. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

En la sección primera del capítulo 8.2 de las normas, dedicada en 2001 al sistema de comunicaciones, la modificación aislada 154 del plan general añadió la regulación del viario local. De esta manera, la sección se completó con normas relativas al diseño de las calles y plazas propiamente urbanas, que debe dar a la sociabilidad una importancia no menor que a la circulación, y devolver el protagonismo al viandante. Se clasifican los distintos elementos del sistema de comunicaciones en tres grandes grupos (viarias, ferroviarias y tranviarias) y en cada uno de ellos se diferencian tipos pormenorizados, que el planeamiento podría atribuir a los componentes de la red de igual modo que se califican distintos tipos de equipamientos. Dentro del viario, se diferencian las calles convencionales de tráfico segregado, las de tránsito compartido o residenciales, las de tráfico restringido, las exclusivas para viandantes o peatonales, y las plazas y espacios abiertos integrados en la red viaria y no en el sistema de zonas verdes.

Se aportan recomendaciones para el diseño de calles residenciales o de convivencia de tráfico, en las que el Código de la Circulación limita la velocidad rodada a 20 km/h, prohíbe estacionar donde no se señale expresamente lo contrario, da preferencia a la

circulación a pie y permite que los viandantes utilicen todo el ancho de la vía, incluso con juegos y deportes. Con recursos como éste podría tenderse a una desespecialización de la calle, que hasta ahora ha solido diseñarse como una inflexible suma de bandas estancas, cada una consagrada a una modalidad circulatoria y con preponderancia de la destinada a los vehículos de motor, inútil para otro uso en las muchas horas del día en que, en buena parte del sistema viario, se utiliza muy por debajo de su capacidad. No en vano los estudios realizados por el Departamento de Planificación y Diseño de la Movilidad Urbana para la redacción del plan de movilidad urbana sostenible (PMUS) revelan que, en 2017, el 68% del espacio viario zaragozano estaba destinado al tráfico motorizado privado, aunque éste no suponía más que el 27'5% de los desplazamientos; a la inversa, los carriles exclusivos para el transporte público afectaban al 0'4% de la superficie viaria y canalizaban el 23'7% de los viajes; los carriles para bicicletas ocupaban el 0'8% del viario y albergaban el 2'9% de los viajes, y las plataformas peatonales afectaban al 30% del viario y soportaban el 45'9% de los desplazamientos, además de la muy importante función de relación y esparcimiento que se asocia a la marcha a pie y está ausente de las otras tres modalidades. De ahí que el último proyecto de plan de movilidad advirtiera del desequilibrio del espacio público empleado para los viandantes y de la falta de una estrategia clara sobre la movilidad peatonal.

Por razones de seguridad y eficacia, es indudable que en las calles más transitadas por los vehículos de motor seguirá necesitándose una distinción tajante entre bandas reservadas a las distintas formas de movilidad, y también que los automóviles deberán contar con unas secciones adecuadas para su desplazamiento en las horas punta. Pero también parece razonable que en muchas calles interiores de los barrios y nuevas urbanizaciones que apenas soportan tráfico de paso se busquen soluciones que permitan aprovechar para el uso peatonal la máxima proporción del espacio viario posible en cada momento del día, y que, con ese fin, la distinción entre modalidades de desplazamiento se suavice, posibilitándose el disfrute compartido del espacio urbanizado siempre que los usuarios más débiles, que son los viandantes, cuenten con todas las garantías exigidas por su seguridad y comodidad.

Estas calles donde el viandante tiene la prioridad, pero sin excluir el tránsito respetuoso y subordinado de ciclistas y automovilistas, pueden ser una solución razonable en barrios con espacios de relación insuficientes, calles estrechas y circulación rodada escasa durante buena parte del día, donde el vial convencional de calzadas especializadas es un despilfarro que constriñe innecesariamente al viandante, y las peatonalizaciones radicales pueden crear un efecto isla que concentre el tránsito de paso y los estacionamientos en las calles que mantengan su estructura tradicional.

En el suelo urbano consolidado, estas soluciones vienen prácticamente obligadas por la normativa sobre barreras arquitectónicas, que, al exigir aceras de 1'80 m de anchura mínima, impone de hecho la plataforma única en calles con menos de 7 m, tan abundantes en el centro histórico y algunos barrios tradicionales. Son también idóneas en calles que den acceso a alineaciones de viviendas familiares, medianeras o no, en las que por razones ambientales conviene eliminar o limitar el tráfico de paso, para contener el despilfarro de suelo y los costes de urbanización conviene reducir la anchura del viario, y, para evitar la incómoda proliferación de badenes conviene enrasar las aceras con la calzada.

En el artículo 8.2.2 del texto refundido de 2024 se prevé que en cada sector de nueva urbanización, barrio o área homogénea de suelo urbano, se formen vecindarios o supermanzanas delimitados por viales con tráfico rodado convencional de escala urbana o local; dentro de ellos, el tráfico de paso estará ausente y tanto el tratamiento de la urbanización como la distribución de actividades estimulará la hegemonía de las relaciones vecinales, el esparcimiento o el juego. La solución, que bajo el ya añejo nombre de «supermanzanas» se ha vuelto a poner de moda recientemente, importada ahora de Barcelona, es conocida en Zaragoza al menos desde la primera mitad del siglo XX, aunque su rastro podría llevar hasta la distinción entre calles de paso e interiores en los programas del plano general geométrico aprobados por el Ayuntamiento en 1862 y 1865.

Rememorando las «neighborhood units» teorizadas en los años 1920 por Clarence Perry, y valorando las connotaciones sociales que tenía este término, en Valdespartera (SUZ89/4, 2002) se llamó «vecindarios» a los conjuntos de cuatro manzanas residenciales (que pueden ser seis en los límites de los cuadrantes del sector) separadas por una cruz de calles residenciales tratadas como espacios ajardinados y bordeadas por cuatro calles rodadas a las que recaen las tiendas de la planta baja (inexistentes hacia el interior) y, al otro lado, equipamientos públicos y zonas verdes. Un vecindario tipo consta de 640 viviendas (unos 2000 habitantes), distribuidas en tres manzanas de vivienda protegida de precio máximo y una de régimen especial o precio básico, cada una con un gran espacio ajardinado colectivo en el centro. Las normas del plan parcial permitieron que los particulares presentaran estudios de detalle que desarrollaran en cada vecindario la ordenación de las fachadas de las viviendas y los espacios colectivos, e incluso públicos, para darles características al mismo tiempo homogéneas y singulares, lo que permitiría que los residentes se identificaran más con el espacio público.

En la detallada organización de las circulaciones rodadas y peatonales que contuvo el plan parcial de Valdespartera, inseparable de la distribución de las viviendas, el comercio, los equipamientos y las zonas verdes, se prefirió distinguir calles rodadas convencionales a 50 km/h y calles residenciales de tráfico compartido a 20 km/h, abiertas también a todos los vehículos, que sistemas basados en calles interiores de tráfico restringido a residentes o recorridos laberínticos que desalienten el tráfico de paso, como los empleados posteriormente en las supermanzanas de Barcelona. De ese modo, se repartía la circulación por el mayor número de calles y no se alargaba innecesariamente el recorrido de los vehículos, prolongando las molestias para los conductores y los viandantes.

En la antigua GIESA (G10/5, 2006), diseñada también por los servicios municipales, se organizó un gran vecindario que excluía el tráfico rodado y comprendía cuatro manzanas residenciales con comercio obligatorio en las plantas bajas, una zona verde y una parcela de equipamiento. Además de la aportación de Perry, inseparable de la noción anglosajona de la democracia, con máxima autonomía de la sociedad civil, y

de los émulos que la retomaron con muy dispares matices ideológicos (Gropius, Sert, Bardet, Alomar o el mismo plan nacional de la vivienda 1961-76, con reflejo en el plan general de Zaragoza de 1968), la doctrina canónica de las unidades vecinales completa se con la reelaboración de Colin Buchanan (*El tráfico en las ciudades*, 1963); más allá de un estudio ingenieril del tráfico, este autor vinculó su organización al planeamiento urbanístico para hacerlo compatible con el mantenimiento de un buen ambiente urbano; para ello, definió unas «áreas ambientales» por cuyo contorno se dirigiría la circulación rodada de distribución y en cuyo interior se preservaría un ambiente adecuado a la seguridad, la tranquilidad y el confort de los viandantes.

De acuerdo con todos estos ejemplos, que buscaron trascender la mera organización del tráfico y servir de base a una ordenación orgánica de la vida urbana, el artículo 8.2.2 de las normas del texto refundido de 2024 advierte que la estructura de vecindarios o supermanzanas no sólo perseguirá la mejora del espacio viario y de relación, sino también la máxima integración de las actividades cotidianas de los residentes. Esta estructura podrá adoptarse fácilmente en nuevos sectores de nueva urbanización, asociándola a la distribución de usos, y también en la ciudad existente mediante el acondicionamiento de la urbanización viaria en consonancia con los sentidos, restricciones y velocidades de circulación.

En el extremo opuesto a las calles peatonales y con las residenciales, donde se persigue evitar el tráfico de paso y reducir la circulación de vehículos a intensidades y velocidades compatibles con la circulación a pie y la estancia, están las vías que constituyen la malla básica de la ciudad, que las revisiones del plan general de 1986 y 2001 definieron mediante una relación aneja al capítulo de las normas relativo a la dotación de estacionamiento en los edificios. La modificación 176 del plan general añadió a lo previsto en el artículo 2.4.5,1 («Condiciones de los accesos») que el catálogo de calles de malla básica podría corregirse por el procedimiento de tramitación de los planes especiales que desarrollan el plan general o, alternativamente, mediante una ordenanza de movilidad urbana o finalidad equivalente. El 27 de julio de 2024, el Ayuntamiento pleno aprobó una nueva ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza que incluye un plano anejo en el que se define la malla básica de la ciudad, y una desposición transitoria cuarta que determina que, «*en el caso de que el concepto de malla básica definido en esta ordenanza no se corresponda con el establecido en las normas urbanísticas prevalecerá el establecido en esta ordenanza, hasta que se actualice dicho concepto en el plan general de ordenación urbana*». En el glosario de términos de la norma se define la malla básica como la «*red principal de la ciudad, en las que existen ciertas restricciones urbanísticas y en las que se debe procurar una mayor fluidez*»; está formada por la red principal o sistema viario de primer rango. Y en el artículo 15 se define este sistema viario de primer rango del siguiente modo:

> La red urbana constituye el sistema formado en un primer rango por las vías estructurantes y vías distribuidoras que constituyen la *malla básica* de la ciudad. Como norma general en estas vías, tanto la Policía Local como la oficina competente en movilidad urbana restringirán dentro de sus competencias toda autorización o licencia solicitada por los administrados para realizar actividades que causen afecciones u ocupaciones, remitiéndolas a horarios de circulación no intensiva, nocturnos, o días no laborables salvo afecciones urgentes u obras en meses con episodios de temperaturas extremas. El sistema viario de primer rango constituye la *red básica de transporte público*. Igualmente serán objeto de atención y vigilancia especiales por parte de la Policía Local, de medidas más intensas de control de la circulación y de uso de la retirada de vehículos infractores de las prohibiciones de estacionamiento. A su vez, se clasifican en tres categorías:
>
> — Vías de primer rango y 1.ª categoría o *vías estructurantes*: comprenden las circunvalaciones de la ciudad (Z30 y Z20) y las vías de penetración.
>
> — Vías de primer rango y 2.a categoría o vías distribuidoras: se trata de las vías de mayor capacidad dentro de cada distrito o situadas estratégicamente dentro del mismo que conectan las vías de primera categoría o estructurantes con las vías locales.
>
> — Vías de primer rango y 3.a categoría o carreteras municipales: se trata de las carreteras que unen poblados dentro del término municipal y cuya competencia es también municipal. Generalmente serán vías de un carril por sentido, pero con limitación de velocidad superior a 30 km/h por su carácter interurbano.

A la vista de lo dispuesto por la ordenanza de movilidad de 2024 y de la redacción que la modificación 176 del plan general dio al artículo 2.4.5,1 de las normas urbanísticas, no cabe sino considerar derogada la relación de calles de la malla básica incorporada al capítulo 2.4 de las normas en la revisión de 2001 y remitirlas al plano anejo a dicha ordenanza.

[Plano de la malla básica. Ordenanza de movilidad urbana (2024)]

En cuanto a la urbanización de las vías públicas, el artículo 8.2.3 exige que los proyectos tengan muy presentes al elegir los materiales y soluciones constructivas la buena resistencia, la durabilidad, y la facilidad y economía del mantenimiento, considerando siempre las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que vayan a estar sometidas. En Valdespartera, el plan parcial contuvo el diseño detallado de las calles residenciales que luego recogería el proyecto de urbanización, reduciendo la calzada a un recorrido de hormigón o adoquín coloreado, flanqueado por dos estrechas franjas de acompañamiento para peatones y estacionamientos de urgencia y anchas bandas ajardinadas; la calzada tiene una planta sinuosa que embellece la vista de la calle y obliga a los automovilistas a moderas la velocidad. En su libro A pattern language. Towns. Buildings. Construction (1977), Christopher Alexander había recomendado para el viario interior de las zonas residenciales una sección parecida aunque llevando por el eje de la calzada otra banda verde que la reducía a dos carriles para las ruedas, que harían la calle más amable y obligarían a los coches a marchar aún más despacio, pero probablemente serían mal acogidas por los usuarios.

El artículo 8.2.6 requiere a la urbanización criterios unitarios que den coherencia a los elementos dispuestos en el conjunto de la ciudad y en cada una de sus áreas paisajísticas diferenciadas, evitando cambios injustificados en la pavimentación, el alumbrado, el mobiliario y la vegetación. El hecho frecuente de que esos elementos se hayan ido acumulando sobre el suelo en actuaciones independientes y descoordinadas promovidas desde distintos servicios municipales, explica en buena parte la sensación de desorden que producen muchas de las calles de la ciudad. Para la zona B se dictan algunos criterios específicos, asociando su estructura histórica a las áreas paisajísticas diferenciadas del núcleo romano (área de referencia 1 del plan general), barrio de San Pablo (área 2), entorno del Hogar Pignatelli (3), entorno de Independencia (4 y 5), barrio de San Agustín (6) y Arrabal (49). En este aspecto, puede mencionarse la mejora que en los años más recientes ha experimentado la pavimentación viaria general de la zona, en la que el Departamento de Infraestructuras ha ido perfeccionando un repertorio de soluciones eficaces y respetuosas con el entorno arquitectónico. De estas áreas homogéneas se destacará el tratamiento de abundantes unidades ambientales singulares, donde se utilizarán materiales nobles que armonicen con la edificación normalmente monumental de sus inmediaciones (plazas del centro romano, desde las de el Pilar y la Seo a las más reducidas de Santa Marta, Ariño o Santa Cruz; plazas de origen medieval y barroco de San Pablo o San Agustín; plaza del Rosario; paseo de la Independencia; plazas de Aragón, Santa Engracia, de los Sitios, etc.)

Aunque el plan general adelanta algunos criterios de diseño relacionados con la urbanización del viario, su naturaleza de norma escrita de alcance genérico y su vocación de estabilidad a largo plazo impiden incorporar proyectos concretos. Por eso, el artículo 8.2.7 prevé que el Ayuntamiento se dote de uno o más catálogos de elementos homologados, materiales y soluciones de diseño y construcción para los pavimentos, especies vegetales, mobiliario, iluminación, señalización y demás componentes del espacio público, para que se atengan a ellos en el futuro todos los proyectos de urbanización y de obras ordinarias. Estos catálogos, en cuya elaboración deberán tener intervenir distintos servicios municipales, se estructurarán en áreas paisajísticas diferenciadas y unidades ambientales singulares, dentro de las cuales se diferenciarán todos los supuestos que habitualmente puedan presentarse, a partir de una tipificación común de espacios parecida, por ejemplo, a la empleada por la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo del Ayuntamiento de Madrid en su Guía de vegetación para ambientes urbanos (2005): avenidas, paseos, calles convencionales, residenciales o peatonales, plazas, plazuelas, glorietas, elementos de comunicación territorial, zonas verdes, rotondas, riberas fluviales, plataformas de estacionamiento, etc. De este modo, se intentará facilitar al mismo tiempo la mayor calidad en el diseño posterior de cada elemento particular, la progresiva formación en toda la ciudad de áreas y espacios singulares con características homogéneas y fácilmente identificables, y la coherencia interna de todos los elementos de la urbanización, de forma que se apoyen unos a otros para dar lugar a un resultado armónico en lugar de la demasiado frecuente acumulación azarosa de piezas cuyo diseño se ignora mutuamente. Pueden recordarse aquí ejemplos zaragozanos afortunados como las farolas especialmente fabricadas en el siglo XIX para la calle de Alfonso I y otras vías principales del centro, las tapas del alcantarillado dispuestas por la SZUC en 1929 en el ensanche de Miralbueno, o, hace pocos años, las protecciones de alcorques en hierro fundido que colocó el Ayuntamiento en algunas calles reurbanizadas del centro, cada una con un cuidado diseño específico.

Al mobiliario urbano, el artículo 8.2.8 le exige que, siempre que sea posible, se integre en los inmuebles colindantes, forme elementos agrupados o se disponga en los bordes de los espacios libres para reducir su afección, y que no sobrecargue la escena urbana por el número, dispersión o diseño poco discreto de sus elementos, que armonizarán con los ambientes definidos por los edificios y especies vegetales. En zonas sujetas a protección cultural, se atiende también a la colocación de centros de transformación y armarios de instalaciones, o a los contenedores de basura.

Además de las condiciones técnicas y biológicas que ya reguló la ordenanza municipal de protección del arbolado, aprobada por el Ayuntamiento pleno el 31 de mayo de 2013, el artículo 8.2.12 del texto refundido de 2024 requiere que se disponga de modo que contribuya a la coherencia de la escena urbana y favorezca la sociabilidad y el disfrute ciudadano (creación de zonas de sombra, recorridos amigables, sensación de cobijo y protección frente al tráfico, colorido, percepción del paso de las estaciones, etc.)

Insiste este artículo en la correcta elección de las especies vegetales según las condiciones intrínsecas del emplazamiento (asoleo, tierra, contaminación…), sus características urbanísticas (arbolado de alineación en vías de anchuras y usos variados, jardines, plazas, parques, medio rural…), necesidades en relación con la edificación (altura, copa, protección frente a la insolación en especies de hoja caduca o perenne, densidad de ejemplares…), el alumbrado, la señalización viaria, el mobiliario urbano, etc. Se parte del principio básico de que el verde urbano no es un hecho autónomo que pueda tratarse con criterios exclusivamente biológicos o partiendo de un ambientalismo puramente vegetal; lejos de ello, sobre todo en parques y jardines ha de dirigirse al disfrute ciudadano y, sobre todo en el viario, ha de constituir un componente

más del espacio público, integrado con todos la edificación, la organización circulatoria, la iluminación, la señalización o las infraestructuras tanto en lo funcional como en lo ambiental. Esta integración requiere coordinación con el resto de sistemas y funciones presentes en la calle, y exige que, ya en fase de planeamiento o de proyecto general, se tengan en cuenta requisitos que no podrán resolverse satisfactoriamente cuando se diseñe en detalle la disposición de la vegetación (infraestructuras enterradas, dimensiones de alcorques y platabandas en las aceras, espesor mínimo de la capa de tierra vegetal, relación entre el arbolado y la edificación próxima…) Por eso se considera preciso incluir estas prescripciones en las normas que vincularán al planeamiento urbanístico de desarrollo.

Por otro lado, la vegetación es un elemento básico de la escena urbana y su diseño no puede producirse al margen del resto de decisiones que le afectan. Gracias al árbol, y como ya demostraron Haussmann y Alphand en París, el sistema viario puede adquirir una homogeneidad de la que la edificación carece, pueden enmascararse paisajes construidos desordenados o poco atractivos, u ocultarse, inconvenientemente, otros que merecen quedar despejados. Al contrario, un arbolado más variado resolvería la difícil transición ambiental entre la escala humana de los viandantes y la gran escala de las calzadas y de las vistas lejanas en vías complejas como los grandes paseos urbanos, que exigen soluciones análogas, por ejemplo, en la elección de las luminarias; la variedad también posibilitaría combinar las especies de hoja caduca y perenne, respondiendo mejor a las necesidades de sombra, asoleo y percepción del verde en las distintas épocas del año.

En cualquier caso, se entiende que, siempre que no hubiera positivas razones históricas o la anchura de las calles lo impidiera, éstas deberían estar arboladas y lo más generosamente posible, ya que el árbol mejora la escena urbana, da sombra y frescor en verano, y contribuye también a purificar el aire produciendo oxígeno y reduciendo el CO_2 (un solo pino carrasco puede absorber casi 50 toneladas de CO_2 al año, más o menos las emitidas por 30 automóviles medianos que en ese tiempo recorran 10.000 km). No es preciso insistir en la importancia del arbolado urbano en calles de suficiente sección y exteriores al centro histórico, sobre todo si son de cierta magnitud, y basta pasearse por las avenidas de Goya o del Tenor Fleta, bajo las que discurren las vías del AVE, para comprender los desoladores efectos de la ausencia, el insuficiente número o la poca sección de los árboles.

En la mayoría de las calles urbanas, convendrá respetar el principio tradicional de plantación de una especie arbórea única en toda su longitud, por sus ventajas en cuanto a unidad ambiental, crecimiento homogéneo y facilidad de conservación. Esto no ha de suponer una homogeneidad excesiva en el conjunto del arbolado urbano, ya que las especies pueden variar en las distintas calles. La elegida en cada caso deberá tener un porte proporcional al ancho de la vía, porque, evidentemente, no puede tratarse igual la vegetación en el paseo de la Constitución o la Gran Vía, con 60 y 40 m de anchura, que en las calles de León XIII o Compromiso de Caspe, con 20, o Pedro María Ric, con 15. En casos especiales como el citado de los paseos, la especie dominante podrá completarse con otras intercaladas de menor porte y, por supuesto, con arbustos, y en calles de pequeña escala donde se busque algo más próximo al espacio de estancia o de juego, podrá convenir una vegetación de escala menor y, en ciertos lugares, una diversidad de especies que alegre la vista o ayude a definir ámbitos espaciales diferenciados.

Cuando la calle o plaza cuente con una vegetación históricamente asentada, y siempre que no se opongan a ello razones muy justificadas, el artículo 8.2.12 requiere que se mantengan sus características fundamentales en cuanto a especies, forma de poda y disposición espacial. La norma es acorde con la consideración de la vegetación como parte constitutiva de la imagen urbana, que merece igual protección que sus demás elementos, aunque su condición biológica obligue a periódicas reposiciones con ejemplares de desarrollo suficiente. Puede recordarse aquí la intervención del ingeniero Esteban Costa, miembro del Instituto de Estudios de Jardinería y Arte Paisajista de Zaragoza, en el Seminario de Urbanismo celebrado en 1958 por la cátedra Ricardo Magdalena (IFC), donde se comparaba con el precipitado derribo de la Torre Nueva la prisa con que el Ayuntamiento había eliminado elementos vegetales inseparables del ambiente antes afortunado de ciertas vías urbanas: los plátanos del paseo de la Independencia, los más que centenarios olmos de Ruiseñores, las arizónicas de la plaza del Pilar, los rosales que embellecieron el paseo de Sagasta entre 1936 y 1940, o las palmeras chamerops que habían sido típicas del parque Pignatelli, «recuerdo casi histórico de una anterior concepción de los jardines».

En el artículo 8.2.12 se determina que, salvo excepciones justificadas, el tapizado horizontal evitará especies no pisables, con difícil mantenimiento o excesivas necesidades hídricas; tanto en elementos viarios como en las zonas verdes, se recomiendan las praderas ornamentales o floridas, combinaciones de plantas anuales y vivaces que proporcionan floraciones prolongadas, tienen gran interés paisajístico y benefician la biodiversidad urbana, aportando néctar, polen y semillas a gran variedad de mariposas, abejorros y pájaros. Se recomienda también que en plazas, paseos o aceras anchas se formen setos que combinen distintas especies y mantengan su aspecto natural, dando a los viandantes la sensación de un espacio propio, reduciendo en las calles la percepción del tráfico rodado y facilitando la movilidad de la fauna urbana.

El artículo 8.2.13 busca garantizar que los planes y proyectos de urbanización y de obras muestren el debido respeto a los árboles, seres vivos de lento crecimiento y difícil sustitución. En consonancia con la ordenanza de protección del arbolado, deberán especificar el de nueva plantación y justificar que causan la menor afección al existente, una vez establecido que toda eliminación de un árbol, al menos de cierta edad, ha de ser excepcional. En los proyectos de edificación se aplican los mismos criterios y se exige que la disposición de los espacios libres o los vados de entrada a estacionamientos tenga en cuenta los árboles existentes, cuya posición detallará el Ayuntamiento en las actas de alineaciones y rasantes para que pueda tenerse en cuenta desde que se inicia la redacción de un proyecto.

Con la misma intención, se limitan los vuelos de las fachadas de los edificios, interviniendo en la posición de éstas pero no en el aprovechamiento material de los terrenos (m^2/m^2), en función del arbolado existente o previsto en la calle, buscando la compatibilidad real entre sus componentes construida y vegetal.

En resumen, tanto en las normas y recomendaciones para el tratamiento de la vegetación integrada en el sistema viario, como en las relativas a las zonas verdes, que se expondrán más adelante, se persigue compatibilizar las exigencias paisajísticas de la escena urbana (imagen visual, armonía con la edificación, sombra…), dirigidas a proporcionar un ambiente grato a los viandantes, con las de las propias especies vegetales y las especies animales que se les asocian.

XIII.3. LA DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO

Cuando se revisó el plan general en el año 2001, el espacio público de la ciudad sufría, como sufre todavía en 2024, un serio problema de exceso de vehículos privados estacionados en la calle con carácter habitual, especialmente grave en los distritos centrales y en los barrios obreros de la primera periferia, ocupados mayoritariamente por edificios con alta densidad residencial que no cuentan con plazas propias de estacionamiento.

Según la memoria expositiva de ese instrumento, las dotaciones de ascensores y de estacionamientos eran las carencias materiales más importantes del parque de viviendas dominante en esos barrios de la ciudad, donde vive casi la mitad de los zaragozanos. Como entonces se dijo, de la resolución o mitigación de ambas carencias depende volver a hacer atractivo un parque residencial existente, parte del capital social de la ciudad y con un valor de uso para sus poseedores actuales que la administración debe preservar.

Para atenuar la falta de estacionamientos, mucho más difícil de resolver que la de ascensores, la revisión acomodó las previsiones mínimas de plazas en nuevos edificios residenciales a la realidad actual, evitando que el exceso de vehículos familiares sobre el número obligatorio de plazas estacionara en la vía pública. Como se decía en 2001, la plaza propia de estacionamiento debe considerarse, en buena lógica, como una dotación más de una vivienda nueva, incorporándose al estándar residencial como la cocina o el cuarto de baño. En consecuencia, y considerando que en 2023 en Zaragoza había matriculado un turismo por cada 2’62 habitantes o 1’06 por cada vivienda ocupada, se determinó que ninguna vivienda podría contar con una dotación inferior a la unidad, salvo el caso en que la especial inadecuación dimensional del solar o del viario recomendaran la reducción o excepción de plazas de estacionamiento, conforme a lo establecido en las normas urbanísticas. Además de mejorar la calidad de las nuevas viviendas y reducir la presión sobre la vía pública, esta medida supone indirectamente un cierto freno a las tendencias de microparcelación del espacio residencial en apartamentos de tamaño mínimo, por la dificultad que tendrá en ocasiones habilitar los estacionamientos necesarios.

Pero, al ser la falta generalizada de estacionamientos privados un problema propio de los barrios urbanos formados antes de los años 1980, cuando la ordenanza municipal de garajes y estacionamientos de 1981 y el plan general de 1986 hicieron obligatoria la dotación en todos los nuevos edificios, normas como la expuesta en el apartado anterior no pueden tener efectos decisivos en buena parte de la ciudad, por lo que es preciso crear nuevos estacionamientos, normalmente en lugares distintos de los edificios de vivienda que los hacen necesarios. Tanto la viabilidad económica de las actuaciones como la comodidad de los usuarios aconsejan una dotación repartida de estacionamientos para vehículos de residentes y visitantes con capacidad moderada, antes que grandes estacionamientos concentrados en unos pocos puntos. Como solución ideal, podría trazarse una malla de 300 a 500 m de paso, deformada según la estructura urbana de cada barrio y su dotación actual de plazas en inmuebles privados.

Esta dotación interior debe completarse con la propuesta por el PMUS más allá del tercer cinturón, en forma de estacionamientos disuasorios para residentes en la corona exterior o en otros municipios, próximos a las entradas de la ciudad y a las paradas de las líneas de transporte público; se refirió a ellas el apartado VIII.5.2 de esta memoria.

Para contrarrestar la tendencia al deterioro de determinados distritos con dificultades de adaptación a los hábitos de vida contemporáneos, la revisión de 2001 determinó que, en parcelas con uso residencial situadas en las áreas con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento que se detallan en el anejo II de sus normas, se considerará uso compatible la implantación de edificios para el uso exclusivo de estacionamiento. Su implantación requerirá la aprobación de estudios de detalle de iniciativa pública, en los que se ordenará el volumen edificable de acuerdo con los requerimientos propios del uso y con los que imponga la edificación consolidada en su entorno, se resolverá el acceso desde la vía pública y se incluirán diseños suficientemente expresivos del aspecto exterior de los edificios, cuidando especialmente la integración en el paisaje urbano y la mitigación del impacto sobre la vía pública y los espacios interiores de la manzana, y evitando la visibilidad exterior de los automóviles. Se estipula también que las plazas de estos edificios se alquilarán o venderán a vecinos del entorno próximo o, excepcionalmente, se destinaran a estacionamiento rotatorio de vehículos llegados a la zona desde el exterior, lo que reducirá las necesidades de aparcamiento en la vía pública. La modificación 77 del plan general añadió que los accesos rodados a los edificios de estacionamiento no podrán situarse en calles peatonales, residenciales o con menos de 5 m de ancho; cuando los accesos sólo puedan producirse por calles de la malla básica o a través de carriles reservados al autobús, la autorización del estacionamiento se condicionará al criterio motivado del Ayuntamiento.

En 2011, cuando se tramitó la modificación 77, se constató que en Zaragoza no se había promovido desde 2001 (ni se ha promovido hasta 2024) ni un solo edificio de estacionamiento, lo que demuestra que, cuando se trata de actuaciones de promoción privada, prevalece el principio de que los usos más rentables (aunque sean una mera expectativa) desplazan a los que lo son menos. Por esta causa, y por necesario que sea desde el punto de vista social, el uso de estacionamiento difícilmente sustituirá al uso residencial. En vista de lo cual, se entendió que quedaban dos alternativas no excluyentes. Una sería la construcción de edificios de estacionamiento por la propia administración, previa expropiación u obtención sistemática de parcelas previamente calificadas como equipamiento público, dentro del grupo de los servicios públicos urbanos. La segunda, aprovechar los suelos de los sistemas viario, de zonas verdes o de equipamiento para construir en el subsuelo estacionamientos públicos que no consu-

man superficie edificable ni afecten desfavorablemente al destino principal de esos sistemas o en la escena urbana.

La construcción de estacionamientos públicos en concesión bajo la vía pública y las zonas verdes ya había sido practicada por el Ayuntamiento de Zaragoza y es compatible con el planeamiento vigente. La modificación 77, completada por la 115, reguló la posibilidad de utilizar el subsuelo de las parcelas del sistema de equipamientos y servicios, donde, en general, el impacto será menor que en las zonas verdes, en las que la afección del subsuelo impide o dificulta mucho la plantación de especies arbóreas. Admitido que se supere en dichas parcelas el número de plazas necesarias para el funcionamiento de la propia dotación, el artículo 2.4.2 de las normas del texto refundido determina las condiciones en que se autorizará este uso compatible en las parcelas públicas y privadas, requiriendo que los equipamientos se sitúen en las zonas con acentuadas carencias de plazas del anejo II de las normas; que el estacionamiento se destine a los vecinos del entorno o, sólo si el Ayuntamiento lo entiende conveniente, a rotación; que no se compromete la posibilidad de materializar íntegramente el uso de equipamiento previsto por el planeamiento ni se deteriora la funcionalidad de las construcciones y espacios libres que lo integren, y que los accesos cumplen las mismas condiciones exigidas en los edificios de estacionamiento.

Si la modificación 77 sólo contempló en parcelas de equipamiento público la construcción de estacionamientos en subsuelo en régimen de concesión, la 115 admitió que, tanto en equipamientos públicos como privados, se construyeran estacionamientos enterrados susceptibles de enajenación en régimen de propiedad plena, como conjunto o por plazas independientes. Se esperaba que esta nueva posibilidad animara a una demanda hasta entonces retraída, y que de ahí resultara una descongestión de la vía pública en zonas utilizadas de forma masiva como verdaderos estacionamientos al aire libre.

En otro orden de cosas, la modificación aislada 154 del plan general aclaró que en las parcelas destinadas a equipamiento de enseñanza no rige, en principio, la dotación mínima requerida para los equipamientos y servicios con carácter general, y ello tanto por carecer de permiso para conducir todos o casi todos los usuarios de los centros no universitarios o de formación profesional, como por la conveniencia de estimular en estos casos el transporte público o los desplazamientos por medios distintos del vehículo privado de motor. El número de plazas requerido en tales supuestos será el que indique la normativa sectorial o, si ésta no existe o no regula esta dotación, la que determine en cada caso el departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de educación; sólo cuando falte también este pronunciamiento se aplicará la dotación mínima que el artículo 2.4.6 exige para el uso genérico de equipamientos y servicios.

La modificación aislada 104 completó las previsiones de la 77 y la 115 con la posibilidad de construir bajo el viario público estacionamientos que no sean de titularidad pública y explotados por concesión, sino de titularidad privada, tras la disociación del dominio en dos fincas superpuestas, la desafectación de la destinada a estacionamiento y la constitución de un complejo inmobiliario. En consecuencia, el artículo 2.4.14 del texto refundido de 2024 prevé para estos casos la calificación del ámbito de cada estacionamiento que el Ayuntamiento decida impulsar como «viario público con estacionamiento privado en subsuelo», regulando las condiciones técnicas y jurídicas de la enajenación y la explotación, y advirtiendo que, si la propiedad del estacionamiento se adjudica a una sociedad encargada de alquilar o enajenar a terceros las plazas resultantes, el Ayuntamiento dispondrá las condiciones relativas a sus precios, destinatarios y demás extremos que estime oportunos. En particular, podrá restringir el derecho a adquirir plazas a las personas físicas o jurídicas propietarias, residentes o radicadas en el área de influencia del estacionamiento, cuyo contorno delimitará con precisión. La misma modificación 104 utilizó el nuevo artículo para calificar el subsuelo de la banda central de la calle de Segismundo Moret, donde se construyó un estacionamiento privado de tres plantas, hoy en uso.

La modificación 104 citó en su memoria un estudio realizado en 2009 por NOSFOR, Ingeniería de Caminos, S.L., que estimó en casi 40.000 el déficit de plazas de estacionamiento de residentes en la ciudad, con la consiguiente reducción de la sección funcional del viario, convertido en verdadero estacionamiento al aire libre. Baste decir que una cuarta parte de los automóviles matriculados en Zaragoza en 2007 (80.000 de 320.000) «dormían en la calle» por carecer sus dueños de plazas propias de estacionamiento.

El plan de movilidad urbana sostenible aprobado en 2019 manejó datos de 31 de diciembre de 2016, cuando el número de vehículos matriculados había descendido sensiblemente, a consecuencia de la crisis económica y financiera iniciada nueve años antes y también del progresivo envejecimiento de la población y el aumento de la proporción de extranjeros; siendo estas las causas, hay que suponer que el descenso de vehículos matriculados fue mayor en los barrios obreros de la primera periferia, más afectados por la despoblación, el envejecimiento y el empobrecimiento, y también por la falta de plazas de estacionamiento en las viviendas. Sin embargo, el problema del estacionamiento en la calle no había disminuido, por la simultánea reducción de las plazas alquiladas por los vecinos en garajes de pago:

TIPO DE VEHÍCULO	NÚMERO (12/2016)
Turismos	243.932
Autobuses	318
Camiones	25.744
Tractores	4.672
Remolques y semirremolques	2.630
Motocicletas y ciclomotores	49.520

En diciembre de 2022, el parque de vehículos se había recuperado ligeramente, aunque sin recuperar las cifras de 2007:

TIPO DE VEHÍCULO	NÚMERO (12/2022)
Turismos	264.222
Autobuses	704
Camiones	25.754
Tractores	7.401
Remolques y semirremolques	4.140
Motocicletas y ciclomotores	53.446
Vehículos sin especificar y otros	1.818
TOTAL	**357.485**

Para satisfacer las necesidades de estacionamiento de estos vehículos y los de residentes en otros términos municipales que acuden a Zaragoza, la ciudad dispone de un variado pero insuficiente conjunto de plazas, evaluado así en el documento de diagnóstico del PMUS:

- 41 estacionamientos subterráneos con capacidad total para 25.708 vehículos, con distintas titularidades y gestionados por empresas diferentes. El distrito mejor servido era ACTUR-Rey Fernando, con 5.995 plazas (23'32% del total), seguido por Universidad (5.5480, 21'71%), Torrero-La Paz (5.278, 20'53%) y Delicias (4.799, 18'67%). Exceptuado este último caso, estaban mucho peor dotados de estacionamientos públicos los distritos donde el estacionamiento en los propios edificios residenciales era también más escaso, y así Centro, aun contando con el mayor número de estacionamientos subterráneos, sólo disponía de 2.468 plazas (9'60%), y Casco histórico tenía 1.588 (6'18%). Las Fuentes o San José, densos, muy poblados y con una aguda carencia de estacionamientos particulares, no disponían de ningún estacionamiento público subterráneo.

- Además, la capacidad de estacionamiento en la vía pública se estimaba en unas 103.151 plazas, un 75% en línea y un 25% en batería. De todas ellas, 6.656 correspondían a los sistemas de estacionamiento regulado ESRO, rotatorio, y ESRE, para residentes, localizados en 13 zonas pertenecientes a los distritos centrales (Centro, Casco histórico, Universidad, Delicias y San José). Según el documento de diagnóstico del PMUS, en todas las zonas estudiadas la ocupación de las plazas reguladas era muy elevada, con promedios que normalmente se situaban entre el 90% y el 100%, mayor saturación en horario nocturno y menor en el matutino. Por distritos, la mayor ocupación se producía en San José, seguido de Las Fuentes, Torrero, Delicias, Azucarera y Picarral.

  En junio de 2023, los datos sobre estacionamiento en la vía pública que proporciona la página «web» del Ayuntamiento son muy distintos, sobre todo por lo que se refiere al número de plazas no reguladas:

PLAZAS EN LA VÍA PÚBLICA	NÚMERO (6/2023)
Estacionamiento libre	31.676
Estacionamiento regulado (ESRE/ESRO)	6.794
Motos	8.644
Discapacitados	948
Bicicletas	1.159

La gran diferencia con los datos anteriores se explica en parte por el aumento de la superficie detraída para ampliar las aceras y formar carriles-bicis, o incluso ocupada por terrazas de los bares próximos, pero en una parte aún mayor ha de atribuirse a diferencias en el criterio en la estimación y en el ámbito considerado.

- El PMUS se refirió a la costumbre de utilizar también como estacionamientos informales al aire libre solares sin edificar y parcelas de equipamientos y zonas verdes sin ejecutar, en ocasiones por iniciativa del propio Ayuntamiento. Se estimaba que al final de 2016 había unas 8.249 plazas de este tipo, utilizadas sobre todo por la población residente en los alrededores. La mayoría de estos terrenos estaban en zonas alejadas del centro urbano, y preferentemente en zonas de borde entre la ciudad consolidada y las infraestructuras de circunvalación o zonas agrícolas y productivas. El mayor número de este tipo de aparcamientos correspondía a El Rabal (13 solares), seguido de Casablanca (12) y Oliver-Valdefierro (12); los distritos que contaban con más plazas eran Casablanca (1.641), El Rabal (1.416), Las Fuentes (1.123), Oliver-Valdefierro (996) y Actur-Rey Fernando (733).

- En edificios residenciales privados se incluían unas 220.000 plazas más, distribuidas en 6.461 garajes censados con vado autorizado.

- Otras 25.708 plazas de rotación, aproximadamente, se emplazaban en los centros comerciales del término municipal.

- La ciudad contaba también con zonas de estacionamiento destinadas prioritariamente al intercambio modal entre el vehículo privado y otros modos de transporte público, aunque el número de plazas se estimaba insuficiente: estación intermodal de Delicias (capacidad para 1.789 automóviles y 20 motos), Valdespartera y La Chimenea, vinculados a la línea de tranvía (respectivamente, 117 y 81 plazas), estación de cercanías de Casetas (56 plazas) y aeropuerto (más de 1.000 plazas).

- Los vehículos pesados, como camiones o furgonetas, se estacionaban preferentemente de modo informal, sobre todo en los viales de polígonos industriales como Malpica, Cogullada, la Ciudad del Transporte, El Portazgo, PLAZA, Empresarium, PTR, etc. También se utilizaban con este fin solares sin edificar

próximos a las vías de penetración y emplazados en distritos de borde como Valdefierro, El Rabal o Las Fuentes.

A partir de estos datos, el documento de diagnóstico del PMUS concluía lo siguiente:

> Los aparcamientos en superficie (el conformado por las plazas de aparcamiento habilitadas en el viario público, no reguladas) configura el espacio principal y más extendido para el estacionamiento. En líneas generales, este espacio logra atender la demanda existente, de acuerdo a los datos obtenidos en las seis zonas de estudio, si bien con determinadas ineficiencias en momentos puntuales del día y zonas concretas. Es decir, los niveles de saturación no son frecuentes, pero sí se aprecia un alto grado de ocupación que hace, de la rotación de vehículos en búsqueda de aparcamiento, un problema en algunas vías y tramos horarios.

Esta situación tiene dos efectos fundamentales. Por un lado, hace que los vehículos de residentes y visitantes dependan del uso de la vía pública como estacionamiento y dificulta mucho reformas de su urbanización que mejoren las condiciones de la circulación a pie y, más aún, de la vía pública como lugar de juego y esparcimiento, que compense el déficit de zonas verdes y espacios libres públicos en los distritos centrales. Por otro lado, dificulta la localización de estacionamientos libres por los conductores que los necesitan, lo que obliga a largos desplazamientos sin más objeto que encontrarlos, multiplica el estacionamiento abusivo, en doble fila, cebras o badenes, deteriora el ambiente urbano y el atractivo de los comercios y las viviendas, disminuye la seguridad vial por la propia saturación de coches y la pérdida de visibilidad, provoca el consumo innecesario de combustible y aumenta la contaminación del aire y el ruido.

Consecuentemente, tanto la modificación 104 como la 77 advertían que la progresiva ampliación de las plazas de estacionamiento por los medios previstos no podría quedar en una mejora cuantitativa de la dotación, sino que debería acompañarse con la supresión de plazas en la vía pública, de modo que se mejorara la escena urbana, pudiendo transformarse en en residenciales o peatonales una parte de las calles, y compensando así la falta de espacios libres públicos habitual en los mismos barrios.

La modificación aislada 176 del plan general hizo extensiva la posibilidad de superar la superficie edificable fijada por el planeamiento para construir nuevos estacionamientos o ampliar los existentes en edificios situados en las áreas con acentuadas carencias indicadas en el anejo II de las normas y en parcelas limítrofes de áreas colindantes. Se distinguen aquellos casos en que las plazas cubran en todo o en parte la dotación mínima de las viviendas del edificio y se vinculen a ellas en el Registro de la Propiedad, caso en que el aumento de superficie edificable no ha de compensarse económicamente, de aquellos otros en que no se verifiquen esas circunstancias, en los que el exceso de superficie construida sobre la admitida por el planeamiento se compensará al Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 1.2.5 de las normas del plan general. La diferencia entre ambos supuestos es que en el primero se trata de fomentar que los residentes se doten de plazas para uso propio que hoy exige la norma urbanística, liberando así el espacio público de vehículos estacionados, y en el segundo, aun dándose también este efecto favorable, las plazas se destinarán a la venta o alquiler a terceros, con el consiguiente beneficio económico para la comunidad promotora.

En la modificación 176 se incluyó también un nuevo artículo, denominado 2.4.13 en el texto refundido de 2024, que admite en todas las áreas de la ciudad el uso de locales de planta baja o inferiores, o de espacios libres privados, como estacionamiento de bicicletas y otros vehículos de movilidad personal (VMP), ya pertenezcan a usuarios particulares o a empresas que los destinen al arrendamiento. Con esta norma, embrionaria hasta que el Ayuntamiento apruebe una nueva ordenanza de movilidad urbana, se quiere facilitar el uso de dichos vehículos y suprimir o reducir los estacionados en la vía pública, de acuerdo con las recomendaciones publicadas por la Federación Española de Municipios y Provincias el 26 de marzo de 2019. La FEMP reclamaba la exclusividad del uso peatonal en los espacios con este uso (aceras, bulevares, paseos, parques y jardines; calles y zonas peatonales…) y la prohibición de aparcar en ellos cualquier elemento o vehículo de transporte; y por ello recomendaba que las autoridades municipales reservaran espacios de estacionamiento para todos ellos en la calzada o, en todo caso, en lugares distintos de las aceras. Por otra parte, el Ayuntamiento aprobó el 30 de abril de 2019 una ordenanza reguladora de los vehículos de movilidad personal (VMP) de tipo A y B, en cuyo artículo 4 se prohíbe que los vehículos de este tipo estacionen junto a la fachada de los edificios, en otros lugares que obstaculicen el tránsito de viandantes o vehículos, o en elementos de indicación para invidentes y rampas para sillas de ruedas, así como la utilización con ese fin del mobiliario urbano o del acceso a inmuebles o servicios, y en especial de las paradas de transporte público.

XIII.4. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS

La sección segunda del capítulo 8.2 de las normas del plan general trata de los parques, jardines y zonas verdes. Como ocurre con el viario, el tratamiento intrínseco de estas áreas podrá resolver sólo una parte del problema, que también requerirá actuar en la escala del planeamiento para abordar cuestiones no menos importantes, como la distribución de los espacios verdes en la ciudad y su relación con las viviendas y los equipamientos colectivos.

Aparte de aclarar algunos contenidos de la revisión de 2001 que podían llevar a confusiones (elementos de este sistema donde la vegetación tenga una importancia menor o no exista; régimen de los andadores de separación entre zonas verdes y parcelas edificables; bandas interiores para la circulación de vehículos de servicio, emergencia y sin motor, y modificaciones del planeamiento que afecten a zonas verdes), esta sección incluye en el texto refundido de 2024 un artículo 8.2.21 que clasifica los espacios libres públicos y zonas verdes según sus condiciones materiales, pero considerándolos como partes de un sistema unitario que abarca todo el término municipal y no sólo ha de tender a adaptarse a la estructura urbana, sino a constituir su pieza más importante, al menos en relación con la ordenación de la residencia y el resto de funciones asociadas a ella.

Se define así un conjunto de espacios superficiales de características variables según su tamaño y su función social, y otro de elementos lineales con una misión fundamentalmente conectora, de los que dependerá la integración y la eficacia del sistema.

Aunque es evidente la necesidad de parques de gran tamaño que por diversas razones han de ocupar posiciones más o menos excéntricas, el plan general prevé la formación de un sistema de espacios libres superficiales (pequeños parques, jardines, plazas, zonas de juego...) distribuidos por toda la ciudad y adecuadamente dispuestos en relación con los demás usos y, en especial, con las viviendas.

En modificaciones del plan general como la 138 (Echeandía/Boggiero, 2016) o la 160 (Contamina/Carrica, 2019) se han creado nuevas plazas de pequeña extensión en tejidos consolidados, y en el plan de barrio de Delicias (2018) se propusieron otras aperturas semejantes, a manera de plazuelas o de los llamados *parques de bolsillo* (*pocket parks*). Placitas de este tipo habían aparecido en los últimos decenios en distintos puntos del centro histórico sobre solares vacantes bien situados, y en el futuro podrían seguir multiplicándose en el centro y en los barrios más densos de la primera corona donde casi no hay otras opciones, buscando una dispersión más o menos uniforme en el tejido residencial. Antes que a decisiones anticipadas y abstractas de los planes, deberían resultar de una gestión continuada que aprovechara las oportunidades de adquisición de parcelas, preferentemente de esquina o lindantes con equipamientos, y con una voluntad de permanencia expresada en la consiguiente modificación del planeamiento para incorporarlas al dominio público, lo que las distanciaría del programa «esto-no-es-un-solar» que gestionó en años recientes la Sociedad Municipal de Vivienda. El arquitecto municipal de Barcelona Adolfo Florensa aplicó una política de «esponjamiento» semejante en el barrio Gótico o el barrio de la Ribera en los años cincuenta,[2] y Christopher Alexander señaló en el patrón 61 («Pequeñas plazas públicas») de *A pattern language* las ventajas de las plazas pequeñas e incluso muy pequeñas (al menos en una dirección) sobre las grandes, porque es difícil que den sensación de vacío y permiten relaciones más estrechas entre las personas.

Corresponden a una escala superior a la de estas plazuelas otras plazas, áreas ajardinadas o pequeños parques con función central en una determinada sección urbana, en torno a los que conviene situar ciertos servicios públicos frecuentados por los vecinos, como escuelas, centros cívicos, centros de día de la tercera edad o equipamientos deportivos. Es el caso de la plaza Mayor de San José, con el centro cívico Teodoro Sánchez Punter, el centro de salud Pablo Remacha y el colegio Montemolín; la plaza de la Inmaculada en Valdefierro, con el centro cívico y otros equipamientos; la de Santo Dominguito Savio en la Ciudad Jardín, con el centro cívico Ciudad Jardín y la parroquia de Monserrat, o la de España en La Cartuja, con la parroquia de la Inmaculada Concepción y otras dotaciones en dependencias del antiguo monasterio.

En los años recientes, el planeamiento ha dispuesto nuevos espacios de este tipo, con características muy distintas, en los distritos de Torrero, Universidad o Las Fuentes. En el primero, el plan especial del área de convenio AC34 (antigua Prisión Provincial) ordenó la actual plaza de la Memoria Histórica, flanqueada el este por los pabellones frontales de la antigua cárcel y una nueva parcela, con calificación de equipamiento social, y al sur por el centro de inserción social Las Trece Rosas y una zona verde de 14.400 m² que lleva hasta la entrada principal del cementerio.

En el distrito Universidad, lindando con Centro, San José y Torrero, la modificación aislada del plan general número 94 (2018) creó en el lugar de los antiguos depósitos de agua de Torrero el área de intervención G33/2, que crea una gran zona verde cuadrangular adosada al parque Pignatelli por el este y casi con su misma superficie, y bordeada a norte y sur, respectivamente, por una parcela de equipamientos cultural y deportivo que incluye el viejo depósito cubierto, y otra de equipamientos y servicios más próximos, que podrá incluir un centro de día de la tercera edad o una guardería. Todo junto, ha de constituir una gran dotación compleja, que aglutine el parque y equipamientos de barrio complementarios que le darán vitalidad y atraerán usuarios de edades e intereses muy distintos, para los que la zona verde central será un lugar de relación mutua. De este modo, se actuará conforme a la atinada recomendación de Colin Ward (*The child in the City*, 1978), de no crear *ciudades para los niños*, sino *ciudades que los niños puedan compartir con los mayores*.

En Las Fuentes, la modificaciones del plan general 11 (2006) ordenó un espacio libre público alargado (actual plaza de Vicente Cazcarra) que lleva desde el equipamiento de reserva calificado en la parte catalogada de la antigua factoría de GIESA a los equipamientos sanitario, asistencial y social emplazados al sur del parque de Torre Ramona. En el mismo barrio, la modificación 192 del plan general (2022), ordenó dos nuevas plazas comunicadas por una corta calle peatonal, que tienen a su alrededor la parcela de equipamiento público de reserva correspondiente a la parte catalogada del antiguo convento y reformatorio del Buen Pastor y, hacia el norte, una zona verde comunicada con el parque de Torre Ramona y cuatro centros de enseñanza públicos (dos colegios y dos institutos); en el equipamiento de reserva, que incluye la capilla (antigua torre Ramona), unas bodegas y el huerto del reformatorio, se prevé situar actividades ciudadanas de tipo cultural y asociativo, servicios relacionados con los ancianos o los niños (centro de día, guardería…) y un pequeño pabellón polideportivo al que, además de los vecinos de la zona, puedan acudir los alumnos de los centros próximos; como decía la memoria del proyecto aprobado:

> En el interior de la parcela, el amplio espacio libre con el jardín hortícola será el núcleo alrededor del que se dispondrán esos distintos usos de equipamiento, básicamente de tipo cívico, cultural, formativo, expositivo y deportivo; a menor escala, se aplica el principio de ordenación utilizado en el área G33/2 (antiguos depósitos de agua de Torrero), en la que se diseñó un parque rodeado de equipamientos deportivos, culturales y asistenciales con el fin de que se apoyaran mutuamente y formaran una gran dotación conjunta.

En una escala superior a la de los espacios libres anteriores corresponden otros que aglutinan a su alrededor grandes dotaciones de escala urbana o incluso regional, como las plazas de los Sitios (Museo de Zaragoza, antigua escuela de Artes y Oficios) y San Francisco (Universidad), el futuro parque de El Portillo (Caixaforum, intercambiador, equipamientos públicos del área G19/1, antigua fábrica de Averly), el paseo de Eduardo Ibarra (Auditorio, campo de fútbol de la Romareda) o las plazas del Pilar y la

[2] Descrita en su folleto *El barrio de Ribera y su ordenación*, Ayuntamiento de Barcelona, 1959.

Seo (basílica del Pilar, Casa Consistorial, Lonja, Casa de la Iglesia, palacio arzobispal, catedral, museo del Foro Romano, Gobierno Civil, antiguos juzgados).

Entre los parques propiamente dichos, los hay también de superficies y alcance muy distintos. En Zaragoza abundan los pequeños parques, jardines y glorietas al servicio de porciones de los barrios, entre los que pueden citarse los jardines de Teresa Sarrato en La Bozada (3.653 m²), la glorieta Berenguer de Entenza en La Bombarda (6.471 m²), el parque del Royo del Rabal en La Jota (9.406 m²), el de la Memoria (10.541 m²) y el cabezo Cortado (11.515 m²) en San José, los parques de La Razón y Félix de Azara en Montecanal (11.060 m²), los jardines de Avempace, Avicembrón, la Taifa de Saraqusta y Al-Andalús en el polígono Universidad (respectivamente, 13.535, 14.571, 23.844 y 24.055 m²), o los parques de La Granja en San José (17.347 m²), Incrédulos en Casablanca (18.488 m²), Sedetania al norte de vía de la Hispanidad (22.073 m²) y Calaverde (21.200 m²) y Víctimas del Terrorismo (26.800 m²) en el barrio de La Paz.

Entre los 30.000 y los 100.000 m² están los parques de escala media, ya propiamente de barrio, de La Paz (35.391 m²), Los Tapices en Parque Goya (46.462 m²) y Oriente en el Picarral (51.095 m²), la arboleda de Macanaz (53.531 m²), los parques Pignatelli con su ampliación (31.838+23.545 m²), Bruil (46.593+10.969 m²), Miraflores (63.018 m²) y Castillo Palomar en Delicias (66.640 m²), o los jardines de la Aljafería (62.427 m²), aparte de Torre Ramona, en Las Fuentes, que con su ampliación cambiará de escala (55.282+79.913 m²), y Delicias (96.014 m²), que ya ronda la magnitud de los grandes parques urbanos del Tío Jorge en El Rabal (157.354 m²), Oliver (176.078 m²), Lagos de Valdespartera (192.700 m²) Agua/Luis Buñuel (664.201 m²) o José Antonio Labordeta (416.917 m²). Según el plan director de la infraestructura verde, los grandes parques urbanos con más de 100.000 m² constituyen el 76% de la superficie de zonas verdes de la ciudad.

Esta importante dotación de zonas verdes podría experimentar un notable progreso, que ampliaría su uso y su percepción desde el espacio urbano, si unas y otras se conectaran para integrarse en un gran sistema global. Como advierte el plan de la estructura verde, esta conexión no es fácil por causas como la insuficiente sección de muchas calles para soportar arbolado o la complejidad del entramado urbano, que, como se ha dicho en otro lugar, ha acumulado en los últimos 150 años un mosaico de nuevas urbanizaciones de variado tamaño, que en los primeros tiempos no contaron con un plan urbanístico de ámbito municipal o un plan general de ensanche, y más adelante se hicieron con planes parciales a cuyo diseño había dejado una gran libertad el planeamiento general.

La consideración del sistema global de zonas verdes como pieza central de la estructura urbana debe relacionarse con la integración de la infancia en la sociedad. Las zonas verdes y las áreas donde los niños puedan jugar no deberían ser zonas apartadas para una infancia segregada de la vida cotidiana, sino partes del tejido vital de la ciudad, estrechamente vinculadas con los demás espacios en que se desarrolle la vida de los niños y no apartadas de la de los adultos; la ciudad podría aprovecharse así como un recurso lúdico y educativo. Tampoco deberían tratarse como *áreas de juegos* donde los niños se limiten a utilizar aparatos de funcionamiento predefinido semejantes a las ruedas de las jaulas de los hámsters, sino como lugares propicios para el juego espontáneo creativo, y las relaciones abiertas entre unos y otros.

En Zaragoza, se viene propugnando el desarrollo de un sistema de zonas verdes urbanas aproximadamente desde 1928, cuando lo propusieron el arquitecto Secundino Zuazo en el plan de urbanización del ensanche de las Casas Baratas y el ingeniero de montes municipal Martín Augustí en la ponencia «Parques urbanos» que presentó en el IV Congreso Nacional Municipalista, celebrado en Zaragoza. La revisión del plan general de 2001 incluyó algunas prescripciones en este sentido, pero la idea se concretó de una forma clara en el plan parcial de Valdespartera (SUZ89/4), aprobado en 2002, que definió las características básicas de un futuro sistema de zonas verdes y espacios libres públicos de escala urbana, y se acompañó con un plano orientativo que recogía las zonas verdes existentes o previstas por el plan general, conectadas por el Canal Imperial, los ríos o el corredor Oliver-Valdefierro (obtenido por el Municipio después de la aprobación de la revisión), y proponía otras nuevas en ámbitos pendientes de desarrollo urbanístico. Desde entonces, ha sido una intención del Ayuntamiento avanzar hacia la formación de ese sistema como elemento fundamental de la estructura territorial, y en años posteriores se le han incorporado zonas verdes calificadas en planes de desarrollo como los de los sectores SUZ89/3, SUZ56/5, F57/8, G19/1 o G44/2, o urbanizadas con motivo de la Expo 2008, como el parque Luis Buñuel, los parques de las riberas del Ebro, el Canal, el Huerva y el Gállego, o el llamado Anillo Verde.

El sistema formado mediante la conexión de zonas verdes convencionales con elementos lineales (alineaciones de arbolado viario, riberas fluviales, calles peatonales o de tránsito compartido…) deberá ligar todas las partes de la ciudad y, como ya se indicó en el capítulo XII de esta memoria, llegar hasta los espacios naturales y rústicos del término municipal y de los términos vecinos, a su vez ligados entre sí mediante sendas convenientemente acondicionadas, pertenecientes a las redes de vías pecuarias y de caminos rurales de uso público.

Desde que en el último tercio del siglo XIX se plantearon los primeros sistemas de parques en Boston y otras ciudades americanas, de donde a comienzos del XX pasaron a Alemania y Gran Bretaña, su último y más importante sentido ha sido permitir la comunicación de la ciudad con el campo y los espacios naturales más o menos próximos. Patrick Abercrombie, redactor de los planes para el *County of London* (1943) y el *Greater London* (1944), escribió que la aportación más importante del urbanismo norteamericano del XIX eran los sistemas de parques, que vinculaban la vivienda urbana con los espacios naturales y rústicos:

> Puede casi decirse que los trazados urbanísticos americanos en esta fase comienzan con el sistema de parques y que algunos de sus primeros urbanistas se inician como proyectistas de ellos. Implica, pues, la aportación el relacionar el espacio libre con el número de habitantes, así como la coordinación de todos estos elementos en un sistema; la conexión con el campo por vías-parque radiales, y, finalmente, la conservación de reservas de terrenos rústicos con cualidades ajustadas al típico sistema americano. La idea fue también desarrollada regionalmente, como ocurre en Boston, donde la Metropolitan Park Comisión extendió su

proyecto sobre 38 ciudades vecinas y puertos, e incluyó 15.000 acres de parque y 25 millas de vías-parque. Este fue uno de los primeros ejemplos de urbanización regional sobre bases bien sentadas (*Town and country planning*, 1933).

Más allá de la ciudad, el incipiente sistema periurbano de zonas verdes cuenta con reservas naturales como los galachos de Juslibol (1.200.000 m², más 130.000 m² en el área de acogida) y de la Alfranca (Pastriz), la balsa del Ojo del Cura en Casetas (45.000 m²) o la zona natural de las riberas del Gállego. Hay que considerar también actuaciones de mejora del medio natural como las adquisiciones y repoblaciones de monte desarrolladas por los servicios municipales de medio ambiente, que sólo en los 25 años comprendidos entre 1986 y 2011, como se decía en la memoria de la modificación aislada 86 del plan general, repoblaron con ayuda de escolares 130 hectáreas de bosque, llegando hasta las 3.500. Pero en 2024 todavía no puede decirse que Zaragoza disfrute de un sistema que incluya tanto el suelo urbano como el rústico. Para ello será preciso ampliar el patrimonio público de suelos no urbanizables y, sobre todo, establecer una red de comunicaciones verdaderamente abiertas al uso ciudadano, que una la ciudad con esos enclaves, los barrios rurales, etc. Esto deberá conseguirse mediante la adecuación y sistematización de la red de vías pecuarias y caminos rurales, contemplada por por la legislación específica y el plan general de Zaragoza, y actualmente en ciernes. Tras la revisión de 2001, intentaron facilitar esta tarea las modificaciones aisladas 86, que definió el sistema general no urbanizable de mejora del medio rural, y 154, que estableció una calificación pormenorizada de los elementos del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos, y reguló tanto su tratamiento como las nuevas redes, general y local, de itinerarios para viandantes.

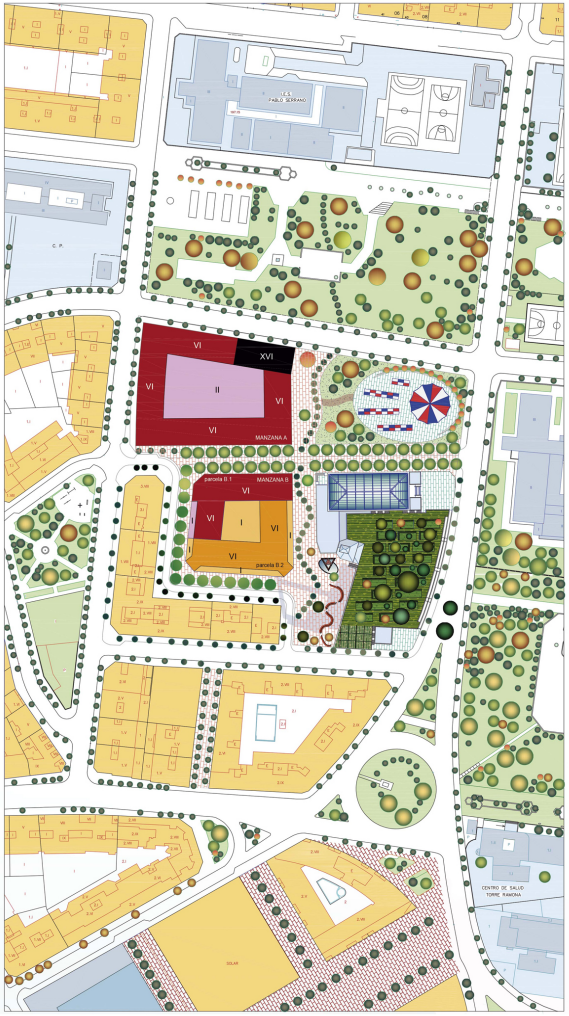
El artículo 8.2.22 del texto refundido de 2024 aborda la ordenación de las zonas verdes y los espacios libres públicos en los planes de desarrollo, que deberán diseñar en cada sector o área urbana un verdadero sistema integrado y jerarquizado formado por elementos que propicien actividades comunitarias al aire libre variadas y a distancias adecuadas de las viviendas. Estos elementos deberán estar claramente delimitados, evitándose la confusión con el dominio privado, y tener un diseño fácilmente identificable, que asuma las características de las funciones previstas, la posición en el tejido urbano, las condiciones del terreno y las preexistencias morfológicas, vegetales e hidrológicas dignas de conservarse. Por otra parte, el sistema interior de zonas verdes se relacionará adecuadamente con el sistema urbano completo, con los equipamientos y con la vivienda y los demás usos lucrativos.

Esa complejidad deberá afectar tanto al uso como a la condición social y la edad de los usuarios. Una combinación capaz de llenar creativamente el tiempo libre de personas de todas las edades (no del «ciudadano medio») con distintos tipos de actividad (juego, cultura, deporte, esparcimiento, actividades sociales…), será muy interesante en parques inmersos en tejidos residenciales densos, que un gran número de vecinos puede utilizar sin alejarse mucho de sus casas. Si las zonas verdes no se definen sólo por sus características materiales intrínsecas, sino también, y ante todo, por su función social, se entiende que habrán de reunir condiciones adecuadas para el disfrute público, no siempre sencillas de casar con las puramente ecológicas, y que no deberán considerarse parte del sistema, salvo excepciones, zonas como las bandas laterales a las carreteras y ferrocarriles, que son más bien un complemento de éstas y un colchón para absorber sus molestias más agudas.

El artículo 8.2.23 trata de los proyectos de jardinería y les exige que den la importancia que merecen a la durabilidad y a la facilidad y economía del mantenimiento, considerando las concretas condiciones de uso, intensidad y clima a que las zonas verdes vayan a estar sometidas. Se procura potenciar su tratamiento naturalista, de modo que el diseño dé protagonismo absoluto a las especies vegetales, preferentemente autóctonas, para que puedan reproducir los procesos de colonización y sucesión ecológica de las áreas no antropizadas, y sin olvidar la utilidad social de estos espacios, que deberán cumplir adecuadamente su función y gozar de la estima de los vecinos. Se requiere a todo plan urbanístico, proyecto de urbanización o de obras que justifique que, en la medida de lo posible, conserva e integra como componentes característicos del ambiente urbano o de sus espacios libres los elementos morfológicos, hidrológicos y vegetales preexistentes. Se imponen, además, determinadas condiciones al tratamiento del terreno, la vegetación, el riego o la fauna. En general, se persigue favorecer la biodiversidad y un ambiente adecuado para el disfrute humano, potenciando el tratamiento naturalista de los espacios verdes, dando protagonismo en el diseño a las propias especies vegetales, atendiendo a su evolución temporal y reduciendo en lo posible las labores de mantenimiento.

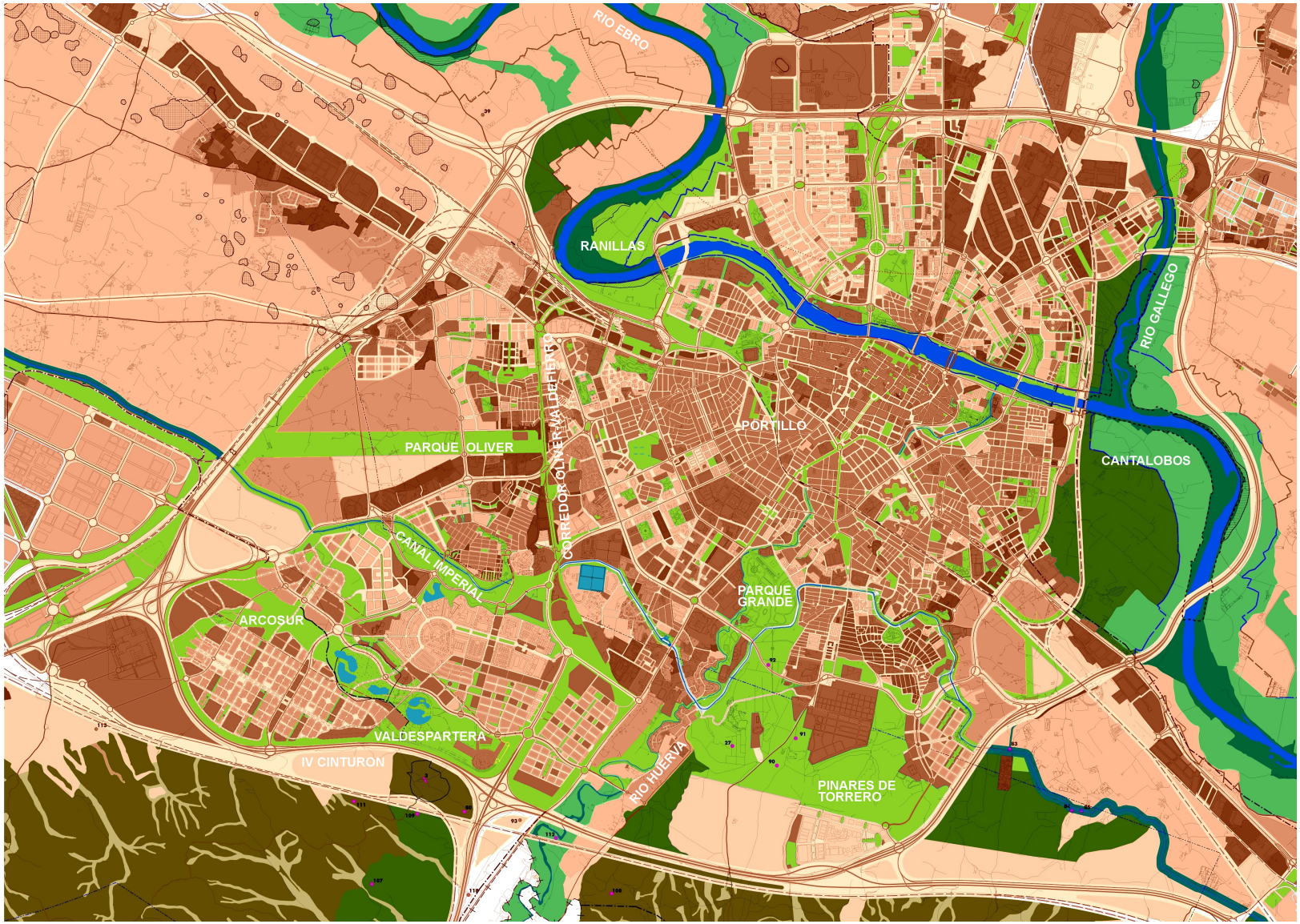
En la normativa que sucintamente se ha descrito, muy ampliada entre 2001 y 2024, subyace la conciencia de la enorme importancia que el sistema de zonas verdes urbanas y los espacios naturales conectados con ellas han de tener en la lucha contra el calentamiento global, que amenaza con llevar en pocos años a las ciudades del sur de Europa a temperaturas medias 2 o 3º mayores que las actuales. Gracias a la sombra arrojada y a la evotranspiración, en las zonas arboladas la temperatura del aire en verano puede reducirse hasta 5 o 6º, y más si se combinan con difusores de agua; la vegetación reduce además la contaminación atmosférica y contrarresta las emisiones de CO_2 gracias a la fotosíntesis, y los suelos naturales permiten la filtración de las aguas de lluvia y de riego y evitan el calentamiento del aire por la alta absorción de calor característica de los pavimentos de hormigón, asfalto o cerámica. Sin embargo, para que estos beneficios sean realmente significativos, se necesitan masas arbóreas densas y extensas, entremezcladas con el tejido urbano y bien conectadas entre sí y con el territorio rural y natural del entorno de la ciudad; en Valdespartera, la ampliación del parque Pignatelli, Torre Ramona y otros lugares, el planeamiento zaragozano posterior a 2001 ha previsto la formación de zonas verdes amplias y densamente arboladas en el interior de la ciudad, aunque quizá los proyectos finalmente ejecutados en las zonas verdes públicas y los espacios libres privados no hayan respondido siempre a la misma preocupación.

[Nueva plaza en la calle de Echeandía, en la modificación aislada 138 del plan general.]



[Área de la antigua Torre Ramona en la modificación aislada 192 del plan general.]

[La ampliación del parque Pignatelli en la modificación aislada 94 del plan general.]



[Sistema de espacios libres y zonas verdes propuesto en 2002 (plan parcial del sector SUZ89/4)]

XIII.5. LA RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES

Según la revisión de 2019 del plan de movilidad urbana sostenible de Zaragoza, en la ciudad se producen hasta 794.060 viajes a pie cada día laborable (436.733 de ellos dentro del propio distrito), de los que 157.556 (19'8%) tienen por fin el paseo. Estos viajes equivalen al 45'61% de todos los que tienen lugar en la ciudad, lo que supone que son el modo más habitual de desplazamiento, por delante del automóvil o la moto privados (464.944: 26'88%), el transporte público en autobús o tranvía (410.053 viajes: 23'71%), la bicicleta (50.170: 2'90%) y otras modalidades (10.378: 0'60%). Si estas cifras se comparan con las evaluadas en 2007, se ve que, desde la aprobación del anterior texto refundido, la movilidad a pie ha descendido del 50'52% al 45'91% (de 864.341 a 794.060 viajes diarios) y han subido, sobre todo, la del transporte en vehículos privados de motor (del 25'95% al 28'88%, o de 444.011 a 464.944 viajes) y en líneas públicas (del 20'07% al 23'71%, o de 343.368 a 410.053 viajes).

Una conclusión que parece clara es que el incremento de los viajes en bicicleta y en transporte público, y particularmente en tranvía, han repercutido más en la disminución de los viajes a pie que en el uso del automóvil privado. Por otra parte, los desplazamientos a pie dominan especialmente entre los sectores de edad menor y mayor, y afectan sobre todo a trayectos cortos, en el interior de los distritos, y a paseos recreativos, de compras y similares. Por este motivo, debe dárseles la importancia que merecen tanto en la definición de las estructuras viarias locales (y así lo hace la regulación de la ordenación en planes parciales y especiales a partir de la modificación aislada 154) como en relación con las zonas comerciales, las zonas verdes y los equipamientos deportivos, recreativos o escolares.

Con estos propósitos, la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas urbanísticas del texto refundido de 2024 regula la red de itinerarios para viandantes, a la que corresponde también la función conectora entre los elementos del sistema verde. Su definición es obligatoria para el plan general y los planes secundarios que lo desarrollen, y con ella se quiere equiparar la importancia que tradicionalmente ha otorgado el planeamiento a los itinerarios para vehículos de motor con la de los itinerarios a pie, cuya mayor ventaja con respecto a los rodados, motorizados o no, es una relación íntima con la sociabilidad o con el comercio que le proporciona una alta capacidad para organizar la vida urbana.

Al mismo tiempo que la conexión peatonal del territorio, la red procurará su conexión ecológica, dando continuidad a los hábitats naturales para favorecer la movilidad de las especies a través de la matriz urbana. Sin duda, los alcorques con árboles y los parterres rodeados por suelos impermeables son mejor que nada, pero distan mucho de las condiciones naturales y apenas contribuyen a romper el aislamiento de unas zonas urbanas con respecto a otras y de todas ellas con respecto al exterior rústico y natural, ni posibilitan agotar los beneficiosos efectos de los espacios naturalizados frente al cambio climático. Por eso se considera fundamental conectar las zonas verdes urbanas y las áreas de interés ambiental periurbanas, e integrar los sistemas fluviales, las vías pecuarias o la red de caminos rurales, junto con corredores urbanos menos naturales pero provistos de árboles, arbustos o praderas sobre suelos permeables que posibiliten la movilidad de las especies a través del territorio y contribuyan a conservar y mejorar la biodiversidad urbana. Con este propósito, el artículo 8.2.2 incluye un apartado 8.º que contempla, también, la naturalización de las márgenes de las grandes infraestructuras de comunicaciones que atraviesan el término.

La red de itinerarios para viandantes ha de formar una trama continua, densa y mallada integrada por los siguientes elementos:

a) Un sistema de vías principales con calificación de sistema general, definido por el plan general. Dentro del suelo urbano integrará calles y paseos históricos como Independencia, Alfonso I, el Coso Alto, Constitución, Sagasta o Gran Vía-Fernando el Católico.

b) Sistemas de vías urbanas secundarias con carácter de dotación local, que enlazarán con el sistema general y recorrerán todos los barrios, conectando los parques y equipamientos docentes, sociales o deportivos más concurridos, y enlazando a su vez con la red de vías rurales para unir la ciudad con los espacios naturales suburbanos. Dentro de la ciudad, incluirán los recorridos con más actividad ciudadana, reforzando los ejes cívicos y comerciales de los barrios. Esta parte de la red vendrá definida en el suelo urbano por el plan general o por planes especiales, y en el urbanizable por los planes parciales o por el propio plan general si adelantara la delimitación de algunos de sus elementos.

c) Un sistema no urbanizable que atravesará el suelo de esta clase e integrará vías pecuarias, rutas senderistas periurbanas y caminos públicos ya existentes, e itinerarios de nueva creación, preferentemente sobre actuales caminos rurales de titularidad privada.

En el suelo ya consolidado del centro y los barrios tradicionales, es improbable que pueda trazarse una red de itinerarios para viandantes de densidad suficiente si se pretende que sea exclusivamente peatonal. Por ello se contempla también la incorporación de calles residenciales con velocidad rodada máxima de 20 km/h; paseos con andén central arbolado de anchura no inferior a 8 m, o calles convencionales con intensidad de tráfico moderada y aceras arboladas con una anchura no menor de 6 m y separación segura con respecto a las calzadas, mediante arbustos y elementos de mobiliario. Ejemplos como la *rua Gonçalo de Carvallo* en Porto Alegre (Brasil), la *rua mais bonita do mundo*, demuestran la compatibilidad entre un tráfico motorizado controlado y plantaciones arbóreas incluso exuberantes, capaces de cambiar por completo la imagen y la función ambiental del viario urbano.

Para que la marcha a pie pueda competir eficazmente con el automóvil, debe superar la limitación implícita a su poca velocidad (4'50-5 km/h), que por lo general permite distancias máximas de 2 o 3 km. Por eso debe conectarse la red de itinerarios para viandantes con las de transporte público y bicicletas y VPM de alquiler, de modo que quienes deban afrontar largos recorridos puedan combinar esos modos de desplazamiento.

En un plano más paisajístico, se procurará la coherencia de los elementos de mobiliario y de las especies vegetales de la red para viandantes, haciéndola fácilmente reconocible con respecto al resto del espacio público, pero dando una personalidad propia a los tramos incluidos en los distintos barrios. En todo su recorrido primarán la seguridad y la comodidad de los viandantes, contando con vegetación que proteja del viento y el sol intenso, y con mobiliario adecuado para el reposo y el juego.

Es importante insistir, para acabar, en que con la red de itinerarios para viandantes no se pretende crear meras zonas verdes lineales que unan parques y jardines sin otro aliciente que el arbolado y sin más función que la conectora o servir de soporte al paseo o la actividad deportiva, a pie o en bicicleta. Aunque estas zonas verdes lineales serán inexcusables en casos como las márgenes de los tramos urbanos de los ríos y el Canal o en el suelo no urbanizable, y pueden ser oportunas también en otros casos, en general los elementos de la nueva red deberían ser avenidas y calles llenas de actividad, que no sólo sirvan a la circulación, sino también al ocio, el esparcimiento y la relación, que aúnen la vegetación con edificación lateral dedicada a equipamientos y a viviendas con locales comerciales y hosteleros en sus bajos. Por eso se exige a la red principal que dé acceso a las zonas verdes e instalaciones deportivas del sistema general, campus universitarios, hospitales, monumentos relevantes, estaciones ferroviarias y de autobuses, barrios rurales, espacios naturales de interés, etc., recorriendo siempre que sea posible, cuando atraviese el suelo urbanizado, los ejes cívicos y comerciales de los barrios, en busca de la máxima actividad lateral. La red secundaria, a su vez, unirá los focos de atracción de importancia relativa a cada barrio o área paisajística diferenciada, y en particular, parques y zonas verdes de barrio, grandes plazas, dotaciones de enseñanza y sanitarias, residencias geriátricas de importancia, centros de día de la tercera edad y otras con especial afluencia de niños y de ancianos. La red no discurrirá, pues, al margen de la estructura general de la ciudad o propia de cada barrio, sino que la reforzará y coincidirá hasta donde sea posible con las líneas de mayor densidad residencial, comercial o terciaria. Al menos en los sectores de nueva creación deberá constituirse en elemento central de la ordenación.

La red de itinerarios para viandantes no quiere aumentar la creciente especialización de las múltiples porciones en que se pulveriza el suelo urbanizado, seria amenaza para el mantenimiento de la vida urbana, sino oponerse a ella. Por eso mismo, tampoco deberá constituir un episodio aislado en el sistema viario, sino una compleja trama de calles que incluya las peatonales, residenciales y convencionales adecuadamente diseñadas, bien relacionadas con los usos de sus flancos y pensadas en función de las personas antes que de los vehículos.

Por último, puede señalarse la confianza en que, con el paso del tiempo, la todavía incipiente red de itinerarios para viandantes se extienda en proporción a la disminución del tráfico de automóviles privados en el interior de la ciudad y al crecimiento relativo de los desplazamientos a pie, en bicicleta y en transporte público. Esta tendencia es muy visible desde hace años en Zaragoza, y en el futuro es seguro que seguirá progresando y que, además de hacer más agradable y seguro el espacio público, contribuirá muy eficazmente a contrarrestar los efectos del calentamiento global. En estos momentos, al menos el 30% del suelo de la ciudad corresponde al espacio viario, que, de lejos, constituye la reserva más importante de superficie susceptible de nuevas plantaciones vegetales. La disminución de los vehículos motorizados no sólo supondrá la disminución directa de las emisiones de gases con efecto invernadero, sino también un aumento considerable de la superficie disponible para el uso ciudadano, la colocación de nuevo mobiliario urbano y la plantación de árboles, que a su vez producirían un efecto refrigerante por medio de la sombra y la evotranspiración.

XIII.6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

El capítulo 8.2 de las normas del texto refundido de 2024 regula en su sección cuarta las condiciones generales de los elementos de los sistemas general y local de equipamientos y servicios.

Como en los anteriores sistemas, en éste se han introducido novedades importantes en modificaciones del plan general posteriores a 2001.

La modificación aislada 38, aprobada en 2007, afectó a la superficie edificable de las parcelas de equipamientos y servicios, permitiendo aumentarla cuando esté debidamente justificado sin necesidad de modificar cada vez el plan general. Como consecuencia, el artículo 8.2.34 de las normas del texto refundido de 2024 regula un tipo de plan especial mediante el que puede superarse el límite de edificabilidad de los elementos de sistema general, acreditando la necesidad, ordenando la edificación (ya que la elevación ha de ser la consecuencia de un programa de usos y un proyecto concreto que la exijan) y justificando que el edificio o edificios resultantes satisfacen todas las condiciones establecidas en las normas urbanísticas. Exceptuados los hospitales, en ningún tipo de equipamiento que comporte el uso de residencia comunitaria puede elevarse la superficie edificable por este procedimiento. Tampoco se admite que se dividan parcelas en las que antes o después se eleve la edificabilidad, ni que su aumento se asocie a la reduce la superficie de la parcela, con el fin de evitar que la norma, prevista para resolver excepcionales necesidades de superficie edificable, pueda amparar una reducción en la calidad de los equipamientos. A la previsión en la modificación 38 de que el incremento de edificabilidad se admitiría tanto en sistemas generales públicos como en privados, la modificación 176 le añadió que, en los segundos, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística para las actuaciones de dotación y se exigirán iguales compensaciones al Ayuntamiento que en una modificación del plan general con el mismo contenido.

También como consecuencia de la modificación 38, el artículo 8.2.36 regula los planes especiales que aumenten la edificabilidad de una parcela de la dotación local de equipamientos y servicios, con condiciones análogas a las establecidas para los sistemas generales, aunque admitiéndolos sólo en parcelas adscritas a la titularidad pública.

La modificación aislada 176 amplió los grupos de uso definidos por las normas del plan general, añadiendo a los regulados en 2001 y 2007 otros tres de carácter complejo que permiten reproducir adecuadamente la ordenación establecida en planes de segundo grado recogidos (equipamiento social) o dar mayor flexibilidad a la calificación contenida en los planes, sobre todo especiales, aplazando a un momento poste-

rior la decisión sobre las dotaciones concretas a desarrollar (parques equipados y dotaciones de reserva). Se tratará con más detalle de estos grupos en el apartado dedicado al régimen de los sistemas dentro del capítulo XIV (Regulación) de esta memoria.

Con criterio análogo al que había inspirado la modificación aislada 77, sobre estacionamientos públicos en parcelas de equipamientos y servicios, la 197 reguló la utilización de las parcelas de equipamiento municipal como soporte para la producción no contaminante de energía (solar térmica, fotovoltaica e híbrida, geotérmica, minieólica y de biomasa), aun cuando su destino no sea el autoconsumo por la propia dotación. La superación del límite del consumo por el propio edificio que produce la energía permitirá que aumente la eficiencia global del sistema, al proporcionar cada equipamiento la que sea capaz de producir, independientemente de sus necesidades; más aún, será posible verter el superávit a la red general y obtener para la ciudad ventajas en el consumo energético procedente de esa red u otro tipo de beneficios que sean conformes con el interés público. Además de la norma general, el artículo apartado 4.º del artículo 8.2.30 resultante de esa modificación contempla el caso particular y más frecuente de la utilización de las cubiertas de edificios de equipamiento municipal como soporte de placas solares fotovoltaicas o térmicas. Tanto la regulación general como la específica establecen unas condiciones que han de evitar, sobre todo, que las instalaciones de aprovechamiento energético lleguen a constituir una alternativa al uso de equipamiento, y por eso se requiere que las parcelas estén edificadas y destinadas a los usos previstos por el planeamiento, y que no se menoscabe en modo alguno su capacidad para desempeñarlos.

La modificación aislada 206 introdujo un nuevo artículo, designado 8.2.33 en este texto refundido, que permite aunar en una misma parcela de equipamiento público o privado este uso con los usos terciarios lucrativos no coadyuvantes, ya sean lucrativos o de dotación pública. Como en otros casos, se quiere estimular la mezcla de funciones para aumentar la vitalidad del espacio público, reducir las distancias dentro de la ciudad y optimizar el aprovechamiento del suelo. El nuevo artículo establece como límite para la superficie edificable no coadyuvante que tenga carácter lucrativo el valor que se indique para caso en el anejo VIII de las normas urbanísticas, que en ningún caso podrá superar el 49% de la superficie edificable total, a fin de mantener el dominante como tal. Esto no significa que no pueda haber dotaciones locales situadas en edificios de usos mixtos donde se supere este porcentaje, pero entonces el uso dominante no será el de equipamiento. En caso de segregación o división de la parcela, la edificabilidad de usos lucrativos no podrá superar el 49% de la total en ninguna de las resultantes, ni en el conjunto de ellas podrá sobrepasarse la superficie edificable máxima de usos distintos del principal y sus coadyuvantes que se fije para la matriz en el anejo VIII. Por último, se garantiza que ni la autorización de los usos lucrativos no coadyuvantes ni el inicio de su actividad puedan adelantarse a la aprobación de las obras correspondientes al uso principal o a su puesta en funcionamiento, respectivamente.

XIII.7. SISTEMAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS

XIII.7.1. Fomento y regulación de las energías renovables

En las modificaciones 163, 197, 205 y 214 del plan general se advirtió del momento crítico en que se encuentran las sociedades occidentales en relación con la producción y el aprovechamiento de la energía y, especialmente, de la energía eléctrica. Tanto por razones de coste, que puede afectar muy negativamente al conjunto de actividades productivas y a los servicios públicos, como por la necesidad imperiosa de reducir la emisión de gases de efecto invernadero y la dependencia energética, en esos instrumentos se pretendió fomentar la producción del máximo de energía a partir de fuentes renovables como el sol, el viento y el agua, y, al mismo tiempo, fomentar las instalaciones de autoconsumo. El documento *Estrategia de cambio climático, calidad del aire y salud de Zaragoza* (ECAZ 3.0), aprobado por el Gobierno de Zaragoza el 25 de abril de 2019, expresó el programa municipal para adecuarse a la *Agenda 2030* sobre el desarrollo sostenible, aprobada en 2015 por la Organización de las Naciones Unidas. La ECAZ 3.0 contempló diversas líneas de acción, relacionadas con los *objetivos de desarrollo sostenible* (ODS) de la *Agenda 2030* numeradas como 3 (salud y bienestar social), 7 (energía asequible y no contaminante), 9 (industria, innovación e infraestructura), 12 (producción y consumo responsables) y 13 (acción por el clima). Sus metas principales fueron la lucha contra el cambio climático, la mejora de la calidad del aire y la salud, y la eficiencia y reducción en el uso de los recursos. Para contribuir a la moderación del calentamiento global, se propuso fomentar la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, lo que requiere descarbonizar el sector de la generación eléctrica y reducir las emisiones del sector residencial. Con este fin, la Comisión Europea actualizó en 2015 el llamado *Pacto de alcaldes*, firmado por Zaragoza, y fijó en el 40% la reducción de las emisiones de CO_2 hasta 2030. De ahí que la ECAZ 3.0 estableciera como objetivo para 2030 la reducción en un 40%, con respecto a 2005, de las emisiones de CO_2 en los sectores PAES, de acción directa municipal (movilidad, edificación, servicios públicos y gestión de residuos).

Para alcanzar estas metas, son fundamentales la expansión de las energías renovables limpias (solar térmica, fotovoltaica e híbrida, geotérmica, minieólica y de biomasa) y la aproximación de la producción y el consumo energéticos.

Conforme a lo previsto por la ECAZ 3.0, la modificación 163 del plan general, aprobada en julio de 2022, actualizó la regulación del suelo urbano consolidado de uso productivo (zona A6) y añadió un apartado sobre eficiencia energética y reutilización de residuos, acordes con la necesidad general de reducir la huella ecológica de las actividades urbanas y con la exigencia imperiosa de rebajar los costes de producción, entre los que cada vez tiene más peso relativo la energía. Como consecuencia, se exige que los proyectos de obras de edificación y actividad incorporen un anejo que detalle las medidas adoptadas para reducir los consumos propios y las emisiones contaminantes a la atmósfera, calculando el ahorro y la disminución de emisiones que resulten de las soluciones técnicas elegidas. Se justificará el uso de las fuentes de energía menos contaminantes y más eficaces para cada proceso, y se intentará aminorar el consumo mediante procesos de recuperación de los residuos energéticos (humos, va-

pores, agua caliente) y de producción propia (cogeneración, turbinas, paneles solares), utilizando cuando sea viable las cubiertas de los edificios como soportes de placas solares y aprovechando al máximo la iluminación natural de los espacios de trabajo. Se recomienda, además, la integración de las empresas de uno o más polígonos en comunidades locales que gestionen conjuntamente sus recursos y se insta a la administración a estimularlas, para lograr la mayor autosuficiencia y el mínimo de emisiones contaminantes. Se recomienda que estas agrupaciones establezcan sistemas de redistribución interna de los excedentes energéticos y, si es posible, de exportación de energía a áreas exteriores. El Ayuntamiento también podrá utilizar cubiertas de equipamientos municipales, marquesinas sobre espacios libres u otros soportes, para suministrar energía a las empresas.

La modificación aislada 197, aprobada en abril de 2022, desarrolló las acciones 21 y 22 de la ECAZ 3.0, sobre instalación en edificios municipales de sistemas de generación eléctrica y térmica a partir de fuentes renovables. La acción 21 propone instalar sistemas de generación eléctrica de este tipo en los edificios y parcelas de titularidad pública, para que cada equipamiento consuma energía producida por él mismo e incluso aporte excedentes a viviendas o empresas cercanas, ya que la eficiencia global aumenta si cada equipamiento puede producir cuanta energía sea capaz, que muchas veces no guarda proporción con sus necesidades propias; más aún, puede convenir verter el excedente a la red general, a cambio de ventajas para la ciudad en el consumo procedente de esa red u otro tipo de beneficios conformes con el interés público. La acción 22 prevé sustituir los sistemas convencionales de climatización y producción de ACS por equipos que empleen energía solar térmica, paneles híbridos fotovoltaico/termosolar, calderas de biomasa, equipos de biotermia o bombas de calor geotérmicas. La modificación 197 añadió al artículo de las normas del plan general denominado 8.2.30 en el texto refundido de 2024 un apartado que califica los servicios de infraestructura como uso compatible (no alternativo) en las parcelas del sistema equipamientos y servicios de titularidad municipal (extendidos a todos los equipamientos públicos y privados por la posterior modificación 214), para que puedan instalarse sistemas de producción limpia de energía con destino tanto al consumo del propio equipamiento como al abastecimiento de otros consumidores más o menos próximos. Para instalar estos sistemas, las dotaciones deben cumplir una serie de condiciones que evitan que las instalaciones de aprovechamiento energético lleguen a constituir, de hecho, una alternativa al uso que el plan les ha atribuido y se necesita para que la zona en que se encuentra esté adecuadamente dotada.

La modificación aislada 205, aprobada en noviembre de 2022, delimitó una nueva parcela de servicios de infraestructura en el polígono industrial Empresarium y dos más en el de Malpica. A diferencia del carácter complementario dispuesto con carácter general por la modificación 197, en la parcela de Empresarium el nuevo uso es exclusivo y en las otras dos complementario o alternativo del deportivo y el de enseñanza, hasta 2022 previstos pero nunca desarrollados.

Por último, la modificación 214, aprobada en julio de 2024, reguló la compatibilidad de la generación de energía eléctrica a partir del sol y el viento, tanto en régimen de autoconsumo como de producción industrial, con el resto de usos contemplados por el planeamiento en las distintas zonas en que divide el territorio municipal, a fin de conseguir una armonía entre todas las actividades posibles. No se trataba de invadir las competencias de otras administraciones sobre las condiciones intrínsecas de la producción y distribución de energía, de ejercicio de las actividades agrarias o de protección del medio ambiente, sino de ejercer la competencia, estrictamente municipal, para regular las condiciones consiguientes a la calificación del suelo. En este caso, se quiso atender a todos los requisitos relacionados con el desarrollo sostenible del municipio, haciendo compatibles la generación de energía, la protección de los espacios naturales y los inmuebles urbanos de interés, el fomento de la autonomía alimentaria de la población, y la preservación del bienestar de los ciudadanos, de la capacidad de crecimiento del espacio urbanizado y de la permeabilidad territorial.

La regulación contemplada por la modificación 214 no alteró sustancialmente la establecida por la revisión del plan general de 2001, ya que su objeto no era tanto innovar como adecuar la normativa vigente a unas actividades cuya expansión era muy reciente y cuyas afecciones territoriales no podían preverse en el momento de la revisión. Además de modificar algunos otros artículos de las normas del plan general vigente, su contenido dio lugar a una nueva sección 8.3, «Condiciones de producción, evacuación y distribución de energía de origen solar o eólico», que en el texto refundido de 2024 incluye los artículos 8.3.1 a 8.3.7.

XIII.7.2. Legislación vigente

La ley estatal 24/2013, de 26 de diciembre, del sector eléctrico, regula la producción, la distribución y el suministro de energía eléctrica, y establece las competencias para la autorización de plantas solares y parques eólicos. Su artículo 3.13,a la atribuye a las comunidades autónomas cuando la potencia instalada no supere 50 MW eléctricos, y a la Administración General del Estado cuando la supere. Este deslinde, unido al que dispone la legislación sobre evaluación ambiental, que requiere un trámite de evaluación más riguroso a los parques eólicos con más de 50 aerogeneradores (15 hasta 2023) y a las plantas solares fotovoltaicas con superficie superior a 100 hectáreas, ha conducido muy frecuentemente, tanto en Aragón como en el resto de España, a la fragmentación de un mismo proyecto en varias instalaciones colindantes o muy próximas supuestamente independientes, a pesar de las claras y contundentes prohibiciones contenidas en la legislación nacional y autonómica.

El artículo 9 de la ley, modificado en 2015 y 2018, se refiere a las instalaciones de autoconsumo, reguladas con mayor detalle en el real decreto 244/2019, de 5 de abril, sobre condiciones administrativas, técnicas y económicas del autoconsumo de energía eléctrica. El artículo 3 (modificado por el real decreto-ley 29/2021, sobre medidas urgentes para el despliegue de las energías renovables) define el autoconsumo como el «consumo por parte de uno o varios consumidores de energía eléctrica proveniente de instalaciones de producción próximas a las de consumo y asociadas a los mismos», y el autoconsumo colectivo como el perteneciente «a un grupo de varios consumidores que se alimentan, de forma acordada, de energía eléctrica que proveniente de instalaciones de producción próximas a las de consumo y asociadas a los mis-

mos». Se consideran instalaciones de producción próxima a las de consumo y asociadas a ellas que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

1) Que estén conectadas a la red interior de los consumidores asociados o se unan a éstos mediante líneas directas.

2) Que estén conectadas a cualquiera de las redes de baja tensión derivada del mismo centro de transformación.

3) Que estén conectadas a una distancia inferior a 500 m de los consumidores asociados, tomándose la distancia entre los equipos de medida en su proyección ortogonal en planta.

   También se considerarán instalaciones de producción próxima a las de consumo y asociadas a través de la red las plantas de generación que, usando sólo tecnología fotovoltaica totalmente ubicada en la cubierta de una o varias edificaciones, en suelo industrial o en estructuras artificiales existentes o futuras cuyo fin principal no sea la generación de electricidad, se conecten a los consumidores asociados mediante líneas de transporte o distribución que se encuentren a una distancia inferior a 2.000 m. A tal efecto, se tomará la distancia entre los equipos de medida en su proyección ortogonal en planta.

4) Que la generación como los consumos estén ubicados en una misma referencia catastral según sus primeros 14 dígitos o, en su caso, según lo dispuesto en la disposición adicional vigésima del real decreto 413/2014, por el que se regula la actividad de producción de energía eléctrica a partir de fuentes de energía renovables, cogeneración y residuos.

Las instalaciones próximas y asociadas que cumplan la anterior condición (1) se denominan *instalaciones próximas de red interior*. Las instalaciones próximas y asociadas que cumplan las condiciones (2), (3) o (4) se denominan *instalaciones próximas a través de la red*.

El artículo 4 define las siguientes modalidades de suministro con autoconsumo:

a) *Autoconsumo sin excedentes*: se deberá instalar un mecanismo que impida el vertido de energía excedentaria a la red de transporte o de distribución.

b) *Autoconsumo con excedentes*: además de suministrar energía para autoconsumo, las instalaciones de producción próximas y asociadas a las de consumo pueden verter energía excedentaria en las redes de transporte y distribución. Esta modalidad se subdivide en dos:

   b.1. *Modalidad con excedentes acogida a compensación*: el consumidor y el productor se acogen voluntariamente a un mecanismo de compensación de excedentes. Esta opción solo se admite si se cumplen varias condiciones, y entre ellas que la fuente de energía primaria sea renovable y que la potencia total de las instalaciones de producción asociadas no supere los 100 kW.

   b.2. *Modalidad con excedentes no acogida a compensación*: supuestos de autoconsumo con excedentes que no cumplen alguno de los requisitos para pertenecer a la modalidad (b.1) o no se acogen a ella voluntariamente.

Por otra parte, el autoconsumo puede ser individual o colectivo, según se asocien a las instalaciones de generación uno o varios consumidores.

El decreto estatal no limita la potencia de las instalaciones de autoconsumo ni la proporción entre las necesidades propias del titular o titulares de la instalación y la energía excedentaria vertida a la red general, por lo que ese concepto podría amparar instalaciones de producción industrial de energía eléctrica en las que la fracción destinada al autoconsumo fuera mínima. Por ello, conviene que la normativa urbanística establezca condiciones de compatibilidad para esta modalidad de generación eléctrica, en atención a sus efectos sobre el resto de usos amparados por el planeamiento.

El plan general tampoco pretende regular cuestiones técnicas de este modo de aprovechamiento de la energía solar o eólica, sino sólo las que afectan a su compatibilidad con el uso principal de las parcelas en que se produce el autoconsumo (entendido como parte de dicha actividad principal) o con el de las parcelas próximas. Ésta es la razón de que, entre todas las modalidades de autoconsumo contempladas por la legislación sectorial, el planeamiento determine cuáles, en qué supuestos y con qué condiciones son compatibles con la calificación urbanística del suelo.

La regulación urbanística del aprovechamiento energético en el suelo no urbanizable debe tener en cuenta también la legislación sobre protección de determinadas modalidades agrícolas y del medio ambiente.

En su preámbulo, la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, indica que «la agricultura familiar ha sido tradicionalmente el modelo sobre el que se ha basado la producción primaria de alimentos en Aragón y que ha resultado determinante en la configuración de nuestro medio rural, su paisaje y sus valores ambientales». El proceso de globalización de los mercados agrarios, las altas inversiones requeridas por los nuevos medios tecnológicos y la competencia con actividades lucrativas distintas de las tradicionales agropecuarias está llevando a este tipo de explotaciones a posiciones de desventaja competitiva, y así se «pone en riesgo la pervivencia no únicamente del modelo familiar agrario en sí mismo, sino también de aquellos bienes que de él se derivan, como el mantenimiento de población en el territorio, el paisaje, los valores ambientales y la cultura rurales». Muy en particular, la ley quiere proteger los regadíos aragoneses, tan importantes para preservar la capacidad del territorio para producir alimentos y satisfacer las necesidades de la población.

De acuerdo con esto, las disposiciones adicionales primera y segunda de la ley 6/2023 prohíben la instalación de plantas solares fotovoltaicas o parques eólicos en los siguientes emplazamientos:

a) Zonas donde la administración haya iniciado procedimientos de concentración parcelaria, declarando la utilidad pública. Dicha limitación finalizará con la

toma de posesión de las fincas de reemplazo con nivel de subperímetro de la concentración, si así se hubiera definido.

b) Zonas donde las administraciones estatal o autonómica hayan iniciado proyectos de creación o modernización de regadíos desde la declaración de su interés general, salvo que se trate de instalaciones de autoconsumo.

c) Suelos fértiles, productivos y cultivables en que así lo dispongan los criterios de identificación del suelo agrario de Aragón publicados por el Departamento de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente dentro de los 12 meses siguientes a la entrada en vigor de la ley.

La letra (b) parece querer preservar el suelo de regadío, no sólo desde que existe como tal, sino desde el mismo momento en que la administración ha determinado su futura existencia, de modo análogo a como el artículo 269.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo considera imprescriptibles las infracciones de la legalidad urbanística que afecten a suelos calificados como sistemas generales, zonas verdes o espacios libres, adelantando el régimen de imprescriptibilidad propio de los dominios públicos al momento en que se aprueba el plan que califica el suelo. Por tanto, podría considerarse fundada la conclusión de que la disposición adicional ampara todo el regadío existente, puesto que sería absurdo proteger el que está en trámite de proyecto y no el que está ejecutado y en uso.

Con todo, el plan general no pretende una pura traslación de la legislación agraria, sino que asume su naturaleza puramente urbanística y que su fin primordial no es regular la actividad de producción de energía ni, menos aún, establecer sus condiciones intrínsecas, sino sólo determinar su relación con los demás usos contemplados por el planeamiento. Esto supone que la ley 6/2023 y el resto de las vigentes de carácter sectorial le imponen límites y condiciones, pero no agotan sus determinaciones.

La disposición adicional primera de la ley 6/2023 añade que el diseño de los parques eólicos y solares mantendrá sin modificaciones significativas los trazados de los caminos y los sistemas de riego y drenaje existentes, y se acompañará de acuerdos con los propietarios de estas infraestructuras que aseguren la continuidad en su uso.

El 10 de mayo de 2024, la directora general de Desarrollo Rural del Gobierno de Aragón acordó someter a información pública los criterios acerca de los suelos agrarios donde se podrá autorizar la implantación de plantas de generación de energías renovables, según lo previsto por la disposición adicional primera de la ley 5/2023. En los suelos de regadío, ya sean tierras de cultivo arables o cultivos leñosos permanentes, sólo se admiten los proyectos eólicos que supongan una ocupación de superficie inferior al 10% de la totalidad de la superficie de las parcelas afectadas y las instalaciones de autoconsumo de actividades del sector primario.

La ley 11/2014, de 4 de diciembre, de prevención y protección ambiental de Aragón, exige que los proyectos de las instalaciones contempladas por la sección 8.3 de las normas del texto refundido del plan general se sometan a procedimientos de evaluación de impacto ordinaria o simplificada, según su magnitud y su impacto ambiental.

Por último, en áreas sometidas a servidumbres de protección de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas frente a la instalación de aerogeneradores, deberá tenerse en cuenta lo dispuesto por el real decreto 369/2023, sobre servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea y ordenación de aeropuertos de interés general.

XIII.7.3. Regulación de las instalaciones en las distintas clases de suelo

La protección del suelo no urbanizable

Es un hecho conocido que las plantas fotovoltaicas y los parques eólicos, aun contribuyendo inequívocamente a la descarbonización y la autosuficiencia energética, pueden implicar afecciones sobre el medio rural y urbano difíciles de reparar. Por eso, el fomento por la administración de las energías renovables debe equilibrarse con la preservación de otros valores no menos relevantes para la protección y la mejora del medio ambiente, de modo que se garantice su compatibilidad. En la exposición de motivos del real decreto-ley 29/2021, sobre medidas urgentes para el despliegue de energías renovables, el Estado ya advertía del peligro de una expansión desproporcionada de los proyectos, de la necesidad de conjugar su despliegue con otras necesidades territoriales y con las propias necesidades nacionales, y del riesgo especulativo que implica la intervención de empresas especializadas que se limitan a obtener la disponibilidad de suelo y las autorizaciones administrativas, para vender luego los proyectos a fondos de inversión o empresas energéticas.

El fenómeno es perceptible en Zaragoza, su entorno próximo y buena parte de Aragón, una comunidad con generosa provisión de sol y viento, poca población y situación geográfica propicia, al estar rodeada por consumidores de energía con la importancia de Cataluña, País Vasco, Madrid, Francia y, a través de ella, el norte de Europa. Según el informe de Red Eléctrica Española sobre el sistema eléctrico español en 2023, en Aragón se consumieron 9.679 GWh (4% de los 244.665 GWh consumidos en España) y se produjeron 22.235 GWh (8'33% de los 266.807 GWh producidos en España), de los que el 54% fue de origen eólico, el 17'4% fotovoltaico y el 10'4% de otras fuentes renovables. Esto significa que, sin contar los parques ya autorizados o en trámite de autorización pero sin construir, se produjo 2'30 veces más de energía eléctrica que la consumida, para exportarla a través de la red general. En la memoria de la modificación 214 se decía que en 2021, cuando Aragón producía un 83'54% de la energía consumida (19.218 GWh frente a 10.471), Cataluña sólo cubría el 89'2% de su demanda eléctrica, Valencia el 66'7%, el País Vasco el 42'9% y Madrid el 4'9%.

En el término municipal de Zaragoza, el número de solicitudes de autorización de instalaciones de producción de energía fotovoltaica no dedicadas al autoconsumo ha experimentado un fuerte crecimiento desde 2020: de las 46 plantas con autorización de Industria publicada en el BOA que recogió el anejo de la modificación 214, una la tenía de 2003, una de 2018, una de 2019, dos de 2020, cinco de 2021, 12 de 2022 y 24 de 2023. Por lo que se refiere a los parques eólicos, el anejo recogió dos autorizados en 2018, dos en 2019, uno en 2020, uno en 2021, dos en 2022 y uno en 2023. Las instalaciones han tendido a concentrarse en el monte de Peñaflor, la estepa sudeste, el entorno de la plataforma logística PLAZA, la dehesa de Ganaderos y Garrapinillos. Las poligonales envolventes de las 80 plantas fotovoltaicas existentes y proyectadas

cuando se inició el trámite de la modificación 214 del plan general sumaban aproximadamente 1.878 hectáreas y una potencia de unos 768 MW; los 20 parques eólicos proyectados o en uso incluían un total de 342 aerogeneradores.

Así, lo que antes no parecía tener más que efectos favorables para el medio ambiente, empezó a desvelar ciertos conflictos con otros usos del suelo no urbanizable amparados e incluso protegidos por el plan general, puesto que ya no se trataba de implantaciones puntuales que no afectaban globalmente a las zonas de suelo no urbanizable en que se situaban, sino de numerosas actuaciones, a veces de gran tamaño y con efectos acumulativos.

Por este motivo, el Ayuntamiento entendió preciso diferenciar estas instalaciones en función del interés público urbanístico que concurra en su promoción, afinando mejor la diferencia entre unas y otras, los terrenos donde se pueden implantar y las garantías en la tramitación de sus autorizaciones. Tras la modificación 214, el plan general regula regímenes distintos para las promovidas por administraciones públicas que las conciben como un servicio público y las debidas a iniciativas particulares que las conciben como actividades económicas. De acuerdo con tan importante distinción y con sus afecciones territoriales, las primeras se consideran servicios públicos susceptibles de tramitarse como actuaciones de interés público general, y las segundas actuaciones productivas privadas que requieren la declaración de un interés público específico. En consecuencia, se permite que las primeras se sitúen, en ciertos casos justificados y con el debido control medioambiental, en zonas del suelo no urbanizable especial donde sólo se admiten las iniciativas particulares destinadas al autoconsumo.

También se contemplan reglas específicamente urbanísticas que, sumadas a las medioambientales y sectoriales, garantizan que las instalaciones eólicas y solares no deterioren los valores naturales, productivos, forestales y paisajísticos del territorio, la calidad visual de los núcleos urbanos, sobre todo si tienen valor cultural, o las condiciones de vida de los ciudadanos. De esta manera, se regula la compatibilidad de las instalaciones de generación de energía con los demás usos ordenados por el planeamiento, evitando, en particular, que disminuyan la capacidad de producción de alimentos en los suelos agrícolas periurbanos, que menoscaben la aptitud agraria y urbanística del territorio a largo plazo, que dañen otros valores protegidos o que provoquen una proliferación incontrolada de las líneas de alta tensión.

Los artículos 6.3.14 a 6.3.18 de las normas del plan general definen unas condiciones de protección del ecosistema natural (SNU-EN) muy restrictivas, de acuerdo con el destacado valor del suelo así calificado; por esta razón, el Ayuntamiento ha creído innecesaria una regulación específica para las instalaciones de captación de energía eólica y fotovoltaica en esta categoría de suelo, sin perjuicio de que en el futuro pueda abordarse más específicamente la cuestión en planes especiales de desarrollo de las condiciones de protección acordes con lo previsto en el artículo 6.3.12 de las normas del plan general («Desarrollo de las condiciones de protección»).

Sí se creyó precisa una regulación más detallada en las tres zonas de suelo no urbanizable especial de protección del regadío que considera el plan general de Zaragoza: la huerta honda (SNU-EP/HH), el regadío alto tradicional (SNU-EP/R) y la transición del tramo urbano del Ebro (SNU-ET). En las tres, debe prevalecer el propósito, manifestado por la revisión de 2001, el *plan director de la infraestructura verde de Zaragoza* de 2017, la ECAZ 3.0 de 2019 y la *Estrategia de alimentación sostenible y saludable* aprobada por el Ayuntamiento el mismo año, de preservar la capacidad de producción próxima de alimentos frescos y de buena calidad, que podrán abastecer a los mercados públicos, mercadillos y tiendas. La última *Estrategia* citada señala, en particular, los siguientes objetivos:

1. [...] La ciudad de Zaragoza, al contar con tierra fértil, un sistema productivo y agua procedente de sus acequias históricas, podría garantizar el abastecimiento de frutas y verduras de proximidad disminuyendo las emisiones de Gases de Efecto Invernadero asociadas a un modelo de alimentación deslocalizado.
2. [...] recupere la capacidad productiva de la huerta zaragozana y su entorno rural próximo, avanzando hacia modelos productivos sostenibles con enfoque agroecológico y que valore el trabajo de las personas productoras, promoviendo unos ingresos dignos para las mismas, así como precios accesibles para quien consume.

Como indicaba la memoria de la modificación 214, sería un contrasentido que el manifiesto interés medioambiental de la captación y distribución de energía limpia se satisficiera a costa del mantenimiento y la mejora de los suelos de regadío del término municipal, máxime teniendo en cuenta la gran extensión de los suelos de secano o carentes de un claro interés ambiental en el municipio, la región y el país. En consecuencia, el plan general preserva de instalaciones que no se destinen al autoconsumo sin venta de excedentes al mercado las tres zonas de protección del regadío que califica. Esta medida se asemeja a las adoptadas en muchos otros municipios españoles y converge con la motivación de la propuesta efectuada el 14 de febrero de 2023 por el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación para la regulación de la protección de los usos del suelo de las zonas regables declaradas de interés general del Estado, que estimó que «las instalaciones de energías renovables a gran escala tienen, en general, la consideración de incompatibles con el regadío».

En la sección 8.3. de las normas se contemplan otras zonas del suelo no urbanizable en las que la instalación de parques eólicos y plantas solares merece una regulación específica. En el de protección del patrimonio cultural en el medio rural (SNU-EC), se prohíben las instalaciones que no se destinen sólo al autoconsumo, y éstas se someten al criterio del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural.

Se prohíben también las instalaciones industriales en el suelo de protección activa del paisaje. En el de protección pasiva, su autorización dependerá de la calificación sustantiva subyacente y de la visibilidad del interior de la planta desde el elemento que motiva la protección. En el grado de «restauración del paisaje», se admiten las plantas fotovoltaicas y los parques eólicos industriales cuando sean compatibles con la calificación sustantiva u otras calificaciones adjetivas concurrentes.

En el suelo no urbanizable de protección de los sistemas de comunicaciones y infraestructuras (SNU-ES/SCI) tampoco se admiten parques eólicos y plantas fotovoltaicas porque se opondrían a la función que se les reserva, aunque pueden autorizarse instalaciones para el autoconsumo de ciertas actividades admitidas.

Por fin, se permite la instalación de plantas solares y parques eólicos que no se destinen exclusivamente al autoconsumo en el suelo no urbanizable de protección del secano tradicional (SNU-EP/S), en el que el artículo 6.3.22 de las normas admite todos los grupos de uso posibles en el suelo no urbanizable, en razón de su menor interés productivo y ambiental. Debe advertirse que, a diferencia de los suelos de protección del sistema estepario, donde se prohíbe crear nuevos regadíos, la calificación como secano tradicional no es incompatible con la existencia de regadíos por bombeo o captación de aguas subterráneas que no afecten a la estructura del territorio. Por tanto, podría ocurrir que las instalaciones de generación de energía con fuentes renovables se prohibieran en razón de la disposición adicional primera de la ley aragonesa 6/2023, posibilidad que las normas urbanísticas no necesitan contemplar expresamente por derivar de la legislación sectorial autonómica.

Además de las normas de compatibilidad de usos en las distintas zonas del suelo no urbanizable, la sección 8.3 detalla condiciones complementarias de distinto tipo para la implantación de los sistemas de captación. Como se ha adelantado, se establecen limitaciones tendentes a evitar que la amplitud de la definición legal del autoconsumo posibilite instalaciones que, con una desproporcionada generación en relación con las necesidades propias, alimenten la red general y, además de concentrar las instalaciones de captación en suelos donde el plan prevé e incluso protege otros usos principales, multipliquen las líneas de evacuación o interconexión. Por este motivo, en las zonas donde sólo se admite el autoconsumo se prohíben las instalaciones con vertido de excedentes a red o más 100 kW de potencia eléctrica instalada; el Ayuntamiento podrá exceptuar de este límite genérico las instalaciones de placas solares colocadas sobre las cubiertas de edificios vinculados a la actividad principal, las que abastezcan a actividades situadas en la propia finca que requieran mayor potencia, las destinadas al autoconsumo de un polígono industrial inmediato y las de interés público general.

El artículo 8.3.2,1 añade condiciones de distancia de las instalaciones de producción industrial a ciertos elementos sensibles, como las masas arbóreas y terrenos forestales naturales, los montes y suelos de repoblación forestal, los suelos de protección de vaguadas y barrancos, las zonas de protección para la alimentación de especies necrófagas, los ámbitos de protección del patrimonio cultural, las viviendas aisladas debidamente autorizadas, las carreteras, los ferrocarriles, los cauces hídricos, etc.

Por otra parte, el artículo 8.3.5 pretende evitar que estas extensas instalaciones constituyan barreras que dificulten la comunicación a través del territorio rústico y natural, y condicionen futuras actuaciones de dotación de infraestructuras o el uso del suelo no urbanizable. Para ello, limita a un máximo de 100 hectáreas la superficie de las instalaciones fotovoltaicas y eólicas en suelo no urbanizable que no se destinen exclusivamente al autoconsumo. Además, se exige que las plantas mantengan una distancia mutua y con respecto a actividades que conlleven la clausura de fincas, a fin de mantener pasillos que garanticen la permeabilidad del territorio para la flora, la fauna y la circulación de personas y posibles infraestructuras hoy imprevistas.

También para mantener la permeabilidad necesaria en el territorio rústico y natural, el plan general deja al criterio del órgano ambiental la decisión, en cada caso, entre la oportunidad de favorecer la máxima compacidad de las plantas fotovoltaicas, reduciendo en lo posible el perímetro vallado, o requerir que incluya corredores con vegetación natural o leguminosa para paso de la fauna, tanto en su contorno como en las posiciones intermedias convenientes según su extensión y el medio físico. Estos corredores serían accesibles a través de las vallas perimetrales de las plantas, permeabilizadas de conformidad con el artículo 65.f de la ley estatal 42/2007, sobre el patrimonio natural y la biodiversidad.

El mismo artículo 8.3.5 contiene criterios de diseño de las instalaciones que se inspiran en las prescripciones habituales del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. Se tienen en cuenta, en especial, los efectos de las instalaciones sobre las condiciones físicas del territorio, tanto en el ámbito estricto en que se sitúan como en los suelos exteriores afectados por su ejecución y por el acceso de vehículos. Los accesos a los parques eólicos suelen tener una importante repercusión territorial por causa de los transportes especiales que han de llegar hasta ellos, que exigen ciertos firmes, anchuras mínimas, pendientes máximas, sobreanchos y radios de curvatura; se precisan también obras tales como cunetas, entubamientos de drenaje, o vados, y, por supuesto, líneas eléctricas de evacuación hasta las estaciones receptoras; por otro lado, la cimentación, plataformas de montaje y de acopio de palas en el propio parque han de tener medidas acordes con las técnicas de ejecución. De ahí que algunos parques eólicos promovidos en el municipio hayan sido muy agresivos, tanto por sus características constructivas como por las afecciones topográficas cuando se han situado en zonas donde alternan las lomas y las vales, algo que no ocurre, por ejemplo, en parajes como la Plana de Zaragoza. Las instalaciones fotovoltaicas no tienen estos inconvenientes si no afectan a la vegetación natural y los seguidores se adaptan a la topografía; esto es, si se evitan movimientos de tierra que tiendan a nivelar las superficies.

Sobre todo en ciertos suelos de regadío y en plantas de potencia moderada, se recomienda instalar los paneles solares con estructuras metálicas de soportes hincados sin zapatas y a alturas que permitan realizar bajo ellas las labores agrícolas. Esta combinación reduce el impacto paisajístico de las instalaciones, proporciona más rentabilidad y viabilidad a los cultivos y, a veces, los favorece al resguardarlos del viento, el granizo o la excesiva radiación solar y reducir la evaporación del agua de riego. Aunque hoy aún está en una fase embrionaria de desarrollo y aplicación, puede esperarse que, a no mucho tardar, la tecnología agrovoltaica avance lo suficiente como para volver a estudiar la relación entre el cultivo y la producción de energía eléctrica.

COMPATIBILIDAD CON LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y EL URBANIZABLE

La regulación urbanística de la producción industrial fotovoltaica y eólica debe considerar su compatibilidad o incompatibilidad con los usos propios de las zonas urbanas actuales o futuras. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable delimitado, el plan general no sólo permite el desarrollo urbanístico, sino que lo considera necesario y prescribe su ejecución en ciertos plazos, por lo que no puede autorizarse ningún uso alternativo y excluyente de los previstos. En consecuencia, se prohíben en estos suelos las instalaciones solares y eólicas no destinadas al autoconsumo.

En el suelo urbanizable no delimitado, el modelo de desarrollo urbano del plan general puede incorporar la urbanización, pero en principio no la exige. La autorización de usos distintos y el aumento de los costes de urbanización que éstos implicarían, al elevar sensiblemente las indemnizaciones por extinción de bienes ajenos al suelo, podría imposibilitar de hecho la delimitación del sector durante la vida útil de la instalación, condicionando el acceso al derecho a urbanizar de todos los propietarios incluidos en el área y dificultando eventuales necesidades de expansión de la ciudad. Por esta razón, el artículo 8.3.1 de las normas prohíbe esas instalaciones salvo que el Ayuntamiento las considere más acordes con el interés público que la delimitación de un sector; en este caso, se notificará a todos los propietarios afectados que no podrá aprobarse un plan parcial durante la vida útil del parque o planta. En las áreas de esta categoría de suelo donde el plan general permite delimitar dos o más sectores, podría autorizarse una instalación de producción para el mercado en una porción tal que, detraída del área en que se enclave, permita delimitar en el futuro uno o más sectores en el resto de la superficie calificada y, además, mantener con respecto al límite exterior de dichos sectores la distancia mínima requerida.

También se regula la distancia entre los suelos urbanizados y los parques eólicos o fotovoltaicos para evitar molestias e interferencias mutuas. La memoria del documento *Zonificación ambiental para la implantación de energías renovables: eólica y fotovoltaica*, publicado en 2020 por el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, señala como principales problemas de compatibilidad entre los parques eólicos y los núcleos urbanos la generación de ruido, las *sombras intermitentes* o en movimiento (*shadow flicker*) y los posibles accidentes graves por desprendimiento de palas; consiguientemente, propone una zona de sensibilidad ambiental máxima de 1 km para la instalación de parques eólicos. En cuanto a las plantas solares fotovoltaicas, advierte que las molestias por ruido son menores y que, al ser estas instalaciones más recientes, faltan estudios sobre sus riesgos específicos; en otras fuentes se han señalado molestias por deslumbramiento, cuando la luz solar refleja sobre la superficie vítrea de los paneles. Por otra parte, el *Plan de energías renovables 2011-2020*, aprobado por el Consejo de Ministros el 11 de noviembre de 2011, que estableció objetivos y medidas de fomento de la energía de fuentes renovables, conformes con la directiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, propuso una distancia mínima de 500 m desde los parques eólicos a los núcleos de población.

El plan general de Zaragoza prohíbe la instalación de plantas solares y parques eólicos no destinados al autoconsumo en terrenos comprendidos dentro de una cierta corona de salvaguarda en torno al suelo urbano o urbanizable. Con respecto a las zonas que incluyen el uso de vivienda (exceptuadas las que sólo la permiten como uso complementario del productivo, como la A6 o la H), se exige a las instalaciones eólicas y solares una distancia mínima de 750 m, adecuada para evitar molestias a las viviendas y preservar una corona de suelo donde puedan desarrollarse determinadas actividades suburbanas o ampliarse la ciudad en un futuro no demasiado lejano. En los parques eólicos, se prevé que la distancia mínima pueda ampliarse hasta los 1.000 m si en un estudio acústico se comprueba una afección sobre las viviendas, por causa de la propia instalación o de sus efectos acumulativos sobre otras fuentes de ruido.

Las instalaciones destinadas al autoconsumo se admiten en los suelos urbanos y urbanizables y dentro de sus coronas de salvaguarda. Pero, como se ha visto en un apartado anterior, la definición legal del autoconsumo es muy amplia y en sus modalidades colectivas puede implicar un sobredimensionamiento de las instalaciones de generación de energía, para abastecer a otros edificios dentro de radios ciertamente extensos o verter excedentes a la red general. Por esto, las ciudades que han aprobado normas urbanísticas han impuesto límites para armonizar la producción con la demanda del propio edificio o comunidad local abastecida. En Zaragoza, se limita la potencia eléctrica instalada a 25 kW por vivienda, más la requerida por las actividades de otro uso emplazadas en el mismo edificio (locales comerciales, oficinas, residencias comunitarias...), que deberá justificarse en cada caso. El propósito de esta limitación, análoga a la de 100 kW del suelo no urbanizable y en el urbanizable no delimitado sin plan parcial, es garantizar que cada instalación de autoconsumo sea proporcional a las necesidades propias de sus titulares y el conjunto del suelo urbano pueda satisfacer idealmente sus necesidades energéticas propias, pero no convertirse en un gigantesco parque fotovoltaico cuyo fin sea abastecer la red general y dar suministro a otras poblaciones y territorios. A diferencia del suelo no urbanizable, en el urbano se admite que las instalaciones viertan sus excedentes a la red, en atención a las distintas circunstancias de uno y otro caso y a la conveniencia de aceptar un razonable estímulo económico para los vecinos que las promuevan en edificios urbanos.

En las zonas de uso exclusivamente productivo, se admiten sistemas de generación y distribución de energía destinados al autoconsumo individual o colectivo, considerando ahora por tal las comunidades constituidas en uno o varios polígonos contiguos o en parte de ellos. En su interior, pueden instalarse elementos de captación en los edificios y espacios libres anejos o en parcelas calificadas como servicios de infraestructura, dentro de los mismos polígonos o en sus inmediaciones. El artículo 8.3.4 de las normas permite que, cuando se constituyan comunidades energéticas, la proporción requerida entre la generación y la demanda no haya de verificarse en cada edificio por separado, sino globalmente, de modo que, en función de sus características particulares, unos puedan aportar más y otros menos a la comunidad.

También se tienen en cuenta las necesidades energéticas, generalmente altas, de las comunidades de empresarios o grandes empresas autoabastecidas, y la conveniencia para el fomento de la actividad industrial y la reducción del consumo eléctrico de una regulación urbanísticamente más amplia del autoconsumo. Por ese motivo, el apartado 5.º del artículo 8.3.4 determina que, mediante el trámite de autorización especial contemplado por el artículo 6.1.8 de las normas, el Ayuntamiento podrá autorizar con criterio discrecional, pero motivado, el uso para la generación de energía con fuentes renovables de terrenos calificados como suelo no urbanizable especial de protección del regadío alto o el secano tradicional en que el plan general sólo admite el autoconsumo, siempre que sean inmediatos a los polígonos industriales, que dicha energía sólo se destine a su propio consumo, que sólo se ocupe la superficie imprescindible y que la instalación obtenga resolución favorable en el procedimiento ambiental; en este caso, deberán cumplirse las demás distancias mínimas con respecto a suelos residenciales y otros elementos territoriales que se indican en el artículo 8.3.2. (Lógica-

mente, en suelo no urbanizable donde no se admitan sólo instalaciones de autoconsumo, las plantas podrán autorizarse sin las limitaciones específicas señaladas.)

Para aprovechar todas las oportunidades que brinda la amplia definición de la producción próxima a los puntos de consumo en el real decreto 244/2019 cuando interviene el suelo industrial, se contempla también que, siempre que las placas fotovoltaicas se sitúen conforme determina el propio artículo, esto es, sin disminuir o condicionar la capacidad de cada parcela o edificio para dedicarse al uso industrial o terciario previsto por el planeamiento, los excedentes eléctricos producidos en el polígono o polígonos incluidos en la comunidad energética abastezcan a comunidades energéticas constituidas en zonas residenciales.

Además, se ha reducido la distancia mínima entre las plantas fotovoltaicas y parques eólicos y los suelos urbanos y urbanizables de uso exclusivamente productivo a la mitad que en los suelos residenciales (375 m), en atención a la menor sensibilidad de los usos. Se ha contemplado igualmente el supuesto de las instalaciones destinadas sólo al autoconsumo de uno o más polígonos industriales inmediatos, caso en el que no se exige una distancia mínima.

EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERÉS CULTURAL

Los proyectos de instalación que atañan a construcciones y zonas con protección cultural deberán satisfacer todas las condiciones contenidas en la normativa cultural y urbanística, además de obtener el informe favorable del órgano competente para la protección del patrimonio. La Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón aprobó en abril de 2023 el documento informativo *Criterios generales para la valoración de la implantación de energías renovables en bienes del Patrimonio Cultural Aragonés*, para fijar criterios comunes a las comisiones provinciales de patrimonio en sus informes. Como criterio general, al que sigue una serie de excepciones, el documento indica que no se permitirá implantar estas instalaciones sobre zonas e inmuebles protegidos del Patrimonio Cultural Aragonés, y recomienda que adoptar «medidas colectivas frente a una dispersión de medidas particulares», estudiar la constitución de comunidades energéticas y desplazar las instalaciones comunes fuera de los edificios y zonas con protección cultural; cuando estas medidas no sean viables, se podrá admitir la instalación «en los entornos de protección de los bienes, previo análisis exhaustivo que garantice que la instalación no producirá un impacto negativo sobre el patrimonio». Si se justifica que una instalación no puede colocarse fuera de un edificio declarado BIC, el documento indica diversas condiciones y recomendaciones para la instalación, y en ellas se inspira en buena parte el artículo 3.2.23 añadido a las normas urbanísticas del plan general por su modificación 214.

En conjuntos de interés cultural, como es el caso de la zona B del plan general de Zaragoza, también se establece el criterio general de prohibición de instalaciones de energías renovables sobre cubiertas y fachadas, conforme al artículo 43.d,d de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés, y se recomienda constituir comunidades energéticas que dispongan los elementos de captación fuera de las zonas protegidas, aprovechando infraestructuras públicas existentes en sus inmediaciones (cubiertas de pabellones y pistas deportivas, colegios, etc.) En todos los casos, las líneas de conexión deberán enterrarse, de acuerdo con el artículo 43.3 de la ley 3/1999. Excepcionalmente, podrán autorizarse instalaciones de generación en los conjuntos de interés cultural cuando no alteren su carácter, y de acuerdo con los criterios que establezca el plan de protección exigido para estos lugares por la ley de patrimonio cultural.

En Zaragoza, este plan es el propio plan general de ordenación urbana y, para satisfacer el requisito señalado por la Dirección General de Patrimonio Cultural, su modificación 214 contuvo las precisiones complementarias precisas acerca de las instalaciones de generación, distribución y vertido de energía procedente de fuentes renovables, tanto en la zona B como en los edificios catalogados. En ambos casos se quiere garantizar que las instalaciones sean compatibles con la preservación de los valores protegidos y reducir su impacto visual y constructivo, pero admitiendo las destinadas al autoconsumo, incluso con vertido a red de excedentes, siempre que se verifique esa compatibilidad. El propósito es no penalizar a sus propietarios e inquilinos con unas condiciones más gravosas de abastecimiento energético y no dificultar más el mantenimiento en buenas condiciones de uso de estos edificios y zonas de la ciudad. Por otra parte, se establece una regulación genérica que define unos umbrales mínimos conforme a los que actuará en cada caso la comisión municipal o provincial de protección del patrimonio, a la que corresponderá valorar discrecional, pero motivadamente, los efectos de cada actuación sobre los bienes afectados.

LÍNEAS DE EVACUACIÓN

El plan general contempla también las líneas eléctricas de evacuación a las estaciones receptoras, cuyas afecciones territoriales pueden tener igual o mayor importancia que las de los propios parques. Para reducirlas, exige adecuar sus recorridos y características a la calificación de los suelos por los que pasen.

En la regulación de las líneas de evacuación, debe tenerse en cuenta la normativa reguladora de líneas de alta tensión, y en particular la ley 24/2013, del sector eléctrico, el reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, aprobado mediante real decreto 223/2008, y el real decreto 1432/2008, sobre protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Según el artículo 21.5 de la ley del sector eléctrico, forman parte de la instalación de producción tanto las infraestructuras de generación como las de evacuación, que a su vez incluyen la conexión con la red de transporte y distribución y, en su caso, la transformación de energía eléctrica. Así pues, no sólo es legítimo, sino también conveniente y aun necesario, que la evaluación y autorización de los parques eólicos y plantas solares sea conjunta con las de las infraestructuras de transporte precisas para su funcionamiento, puesto que, de lo contrario, se desconocerían los efectos territoriales y urbanísticos de esas instalaciones.

El artículo 8.3.7 de las normas del plan general («Autorización municipal») requiere que los documentos y proyectos con que se soliciten la autorización especial en suelo no urbanizable, cuando sea exigible, y el título habilitante municipal para la instalación de una planta solar o un parque eólico, expresen las características físicas de todos los componentes precisos para su funcionamiento, y entre ellas las de las líneas de evacuación o de conexión. El artículo 8.3.6 («Infraestructuras para la conexión con el

sistema eléctrico») requiere que las líneas de evacuación desde las plantas o parques hasta las líneas receptoras se adecuen a las características del territorio, a los valores que reúne y a las características de la edificación y la urbanización de las zonas que atraviesen, teniendo en cuenta la regulación establecida en el planeamiento urbanístico y demás normas de aplicación. Se exige que las líneas sean subterráneas cuando atraviesen suelo urbano, urbanizable con planeamiento aprobado o núcleos rurales en suelo no urbanizable (casos en que discurrirán siempre que sea posible por espacios públicos, en régimen de concesión, o por espacios libres privados de uso público); cuando discurran a menos de 500 m de suelos urbanos o urbanizables delimitados residenciales o de núcleos rurales tradicionales, o a menos de 375 m de suelos urbanos o urbanizables delimitados de uso productivo; y cuando atraviesen suelo no urbanizable especial de protección cultural, del ecosistema natural, de la huerta honda, de vales, del sistema de comunicaciones e infraestructuras, del paisaje (activa y pasiva) y de transición del tramo urbano del Ebro. No se considera el regadío alto, porque el valor que motiva su protección urbanística es de naturaleza productiva.

En estos casos, el Ayuntamiento podrá admitir tramos aéreos puntuales cuando lo exija la normativa reguladora del sector eléctrico, el enterramiento de la línea sea incompatible con la realidad física del terreno o con la preservación de un yacimiento arqueológico o paleontológico, o estén previstas obras que recomienden una solución aérea provisional.

Cuando, en éstas u otras circunstancias, se autoricen líneas de evacuación aéreas, deberán simplificarse los tendidos y minorarse sus afecciones visuales, agrupándose si es preciso distintas líneas en los recorridos más adecuados o ya existentes, o compartiendo una misma línea distintos parques.

Se aplicarán condiciones análogas a las líneas de conexión en instalaciones para el autoconsumo, a las que habrá que prestar un especial cuidado en el suelo urbano residencial, hoy ya muy castigado por tendidos aéreos eléctricos y de telecomunicaciones que deterioran su aspecto y a veces vulneran la legislación sobre protección del patrimonio cultural.

XIV. REGULACION

CAPITULO XIV
REGULACION

XIV.1. ESTRUCTURA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas son el principal documento normativo escrito del plan general. En correspondencia con los planos de ordenación y con los criterios expuestos en la memoria expositiva, tienen por objeto establecer la ordenación urbanística y regular las actuaciones de edificación, urbanización y uso del suelo en toda la extensión del término municipal de Zaragoza, que constituye su ámbito.

Las normas constan de un texto articulado, contenido en el tomo 12 del plan general, y diez anejos, que ocupan los tomos 13, 14 y 15. El texto articulado se compone de ocho títulos y cada uno de ellos se divide en capítulos, compuestos por secciones y artículos. Su contenido es el siguiente:

1. Título primero. Disposiciones generales, desarrollo y ejecución del plan:
   a) Capítulo 1.1. Carácter, vigencia y efectos del plan: naturaleza, fin y ámbito; ordenación y determinaciones; vigencia, revisión y modificación; interpretación de sus documentos.
   b) Capítulo 1.2. Desarrollo y gestión del plan: instrumentos de desarrollo; modos de gestión; ejecución sistemática y asistemática; compensación de excesos y defectos de aprovechamiento en el suelo urbano consolidado; parcelaciones urbanísticas; declaraciones acreditativas de inexigencia de licencia de parcelación; reparcelaciones.
   c) Capítulo 1.3. Instrumentos de ejecución del plan: condiciones generales; proyectos de urbanización y de obras ordinarias de iniciativa pública y particular; proyectos de edificación; clases de obras de edificación.
2. Título segundo. Régimen del suelo urbano:
   a) Capítulo 2.1. Régimen general del suelo urbano: derechos y deberes de edificación, conservación y uso; definiciones, desarrollo, ámbitos y régimen; ejecución de construcciones industriales antes de la urbanización; órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria. Suelo urbano no consolidado: definiciones; desarrollo; áreas con planeamiento recogido anterior; áreas de reforma interior no previstas en el plan general; deberes de cesión, distribución de cargas y beneficios, y urbanización; prioridades y plazos. Suelo urbano consolidado: definición; zonas; plazos; apertura de calles y espacios libres, y obtención de nuevos equipamientos en suelo urbano consolidado.
   b) Capítulo 2.2. Régimen general de la edificación y condiciones de aprovechamiento: aprovechamiento urbanístico; condiciones de las parcelas; chaflanes; condiciones de posición de las edificaciones (rasantes, alineaciones,

retranqueos, separaciones entre edificios, áreas de movimiento); condiciones de volumen (fondo, ocupación, superficie útil y construida, edificabilidad y cómputo de la superficie edificada, altura, soportales, espacios abiertos porticados, caracterización de plantas, vuelos y salientes).

c) Capítulo 2.3. Régimen general de la edificación, condiciones de ventilación e iluminación: condiciones de piezas y locales; patios; condiciones de los edificios y locales de vivienda; viviendas en planta baja; transformación en viviendas de locales comerciales.

d) Capítulo 2.4. Régimen general de la edificación, dotaciones de estacionamiento en los edificios: situación; accesos; dotaciones exigibles; condiciones excepcionales, reducción, exención y ampliación de las dotaciones; implantación de edificios de estacionamiento; viario y equipamiento público con estacionamiento privado en subsuelo; malla básica.

e) Capítulo 2.5. Régimen general de la edificación, condiciones de ornato y estética urbana: zonificación a efectos de imagen urbana; fachadas y medianeras; modificaciones de fachada y cierre de terrazas; plantas bajas; cubiertas; tratamiento exterior de los locales comerciales; aparatos de aire acondicionado; conducciones vistas; tendidos aéreos; antenas; marquesinas; toldos; rótulos y publicidad; mantenimiento de los inmuebles; espacios libres privados y solares sin edificar.

f) Capítulo 2.6. Régimen general de los usos: usos y actividades; condiciones de compatibilidad entre los usos; situación en los edificios; condiciones de compatibilidad con la ordenación urbana; condiciones particulares de accesibilidad.

g) Capítulo 2.7. Calificación de los usos: con respecto a su finalidad (residencial –vivienda, residencia comunitaria y hotelero–, productivo –agrario, industrial, comercial, oficinas–, terciario recreativo, zonas verdes y espacios libres, equipamientos, servicios públicos); con respecto al cumplimiento de las limitaciones (usos permitidos, disconformes, tolerados, tolerados restringidos y no tolerados).

3. Titulo tercero. Régimen de la edificación y del planeamiento existentes con anterioridad al plan:

a) Capítulo 3.1. Régimen general de los edificios e instalaciones preexistentes disconformes con el plan.

b) Capítulo 3.2. Régimen general de los edificios y conjuntos protegidos: ámbito y grados de protección; condiciones generales de intervención en edificios y conjuntos protegidos; tipos y grados de catalogación; régimen común de los edificios catalogados (aprovechamiento, restos arqueológicos, rehabilitación de fachadas, tratamiento cromático, conservación, demoliciones, locales comerciales, rótulos y anuncios, licencias).

c) Capítulo 3.3. Régimen general del planeamiento anterior recogido por el plan general: condiciones generales, de aprovechamiento, de los usos y específicas; vigencia de estudios de detalle anteriores a la revisión; planeamiento recogido no vigente; listado de planeamiento recogido.

4. Título cuarto. Régimen específico de las distintas zonas en las que se divide el suelo urbano consolidado para su regulación:

a) Capítulo 4.1. Zonas de edificación entre medianeras agrupada en manzanas cerradas de distintos tipos (A1): disposiciones comunes; regulación de la zona A1 en sus cuatro grados.

b) Capítulo 4.2. Zonas de edificación en ordenación abierta: disposiciones comunes; regulación de las zonas A2, A3, A4 y A6.

c) Capítulo 4.3. Conjuntos urbanos caracterizados: regulación de la zona B (ciudad histórica) en sus cuatro grados; regulación de la zona C (conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos) en sus dos grados.

d) Capítulo 4.4. Zona de edificación residencial en agrupaciones de densidad media, correspondiente a la antigua zona intensiva suburbana en el área de referencia 37 (zona D).

e) Capítulo 4.5. Regulaciones especiales en suelo urbano consolidado (Independencia, Alfonso, Sitios, Conde de Aranda, San Vicente de Paúl, Pilar, Gran Vía, Fernando el Católico, San Francisco).

5. Título quinto. Régimen específico de las distintas zonas en las que se divide el suelo urbano no consolidado para su regulación:

a) Capítulo 5.1. Áreas de nueva ordenación motivada por la renovación del uso (zona E).

b) Capítulo 5.2. Áreas de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos, pendientes de planeamiento (zona F).

c) Capítulo 5.3. Áreas residenciales de nueva ordenación en ámbitos vacantes u obsoletos, pendientes de gestión, cuya ordenación está contenida en el plan general (zona G).

d) Capítulo 5.4. Áreas de edificación destinada a usos productivos pendientes de gestión (zona H).

e) Capítulo 5.5. Áreas con convenio urbanístico aprobado (zona AC).

6. Título sexto. Régimen del suelo no urbanizable:

a) Capítulo 6.1. Régimen general del suelo no urbanizable: división en categorías y régimen general del suelo; parcelaciones rústicas; caminos rurales y cierre de fincas; prestación patrimonial; condiciones generales de los usos; usos productivos rústicos; actuaciones de interés público general; ac-

tuaciones específicas de interés público; vivienda familiar; procedimiento de autorización; condiciones de la edificación.

b) Capítulo 6.2. Régimen general de los usos y edificaciones existentes en suelo no urbanizable: edificación tradicional aislada y núcleos rurales tradicionales; otras edificaciones y usos existentes legalmente autorizados; núcleos de población en situación irregular, en suelo no urbanizable y en suelo urbano no consolidado (zona K).

c) Capítulo 6.3. Condiciones de protección y ordenación del suelo no urbanizable: condiciones generales de protección (paisaje, cauces públicos, vías pecuarias, núcleos de población, actividades industriales, actividades extractivas, vertidos de residuos sólidos, actividades ganaderas, carreterasm ferrocarriles, medio ambiente); condiciones específicas del suelo no urbanizable especial (ecosistema natural, ecosistema productivo agrario, patrimonio cultural, transición al tramo del Ebro, protecciones sectoriales y complementarias); condiciones específicas del suelo no urbanizable genérico.

7. Título séptimo. Régimen del suelo urbanizable:

a) Capítulo 7.1. Régimen general y desarrollo del plan en suelo urbanizable.

b) Capítulo 7.2. Régimen del suelo urbanizable delimitado: régimen en ausencia de plan parcial; delimitación de sectores; aprovechamiento medio; condiciones de la ordenación; usos; zonas verdes, equipamientos y calles; regulación de la edificación; infraestructuras; módulos de reserva; contenido formal.

c) Capítulo 7.3. Régimen del suelo urbanizable no delimitado: régimen en ausencia de plan parcial; condiciones de delimitación; límites de la ordenación; aprovechamiento; condiciones de desarrollo.

d) Capítulo 7.4. Planeamiento recogido en suelo urbanizable.

8. Título octavo. Régimen de los sistemas generales y dotaciones locales:

a) Capítulo 8.1. Régimen general de los sistemas: sistemas generales y dotaciones locales; categorización; desarrollo; obtención y ejecución.

b) Capítulo 8.2. Condiciones de uso y edificabilidad de los sistemas: sistema de comunicaciones; red viaria (urbanización, pantallas acústicas, calles residenciales, coherencia general, mobiliario urbano, señalización, plantaciones vegetales); red ferroviaria; aeropuerto; sistema de espacios libres y zonas verdes (uso y edificabilidad, ordenación, proyectos de jardinería); red de itinerarios para viandantes; sistema de equipamientos y servicios (condiciones de los usos y de la edificación); sistema de parques equipados; sistema «Pabellón-puente»; sistema general de mejora del medio rural.

El texto articulado de las normas urbanísticas se completa con los siguientes anejos:

I) Áreas con déficits pronunciados de espacios libres o equipamientos.

II) Áreas con déficits de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios.

III) Planeamiento regogido (PR).

IV) Áreas y fichas de ordenación (zonas E, F, G, AC y H).

V) Ordenanzas especiales de conjuntos protegidos (La Cartuja de la Concepción, Ciudad Jardín, Casas Baratas, barrios de Peñaflor y Monzalbarba).

VI) Condiciones de ordenación del suelo urbanizable delimitado y no delimitado.

VII) Resumen informativo del catálogo municipal de edificios, conjuntos y locales de interés, bienes de interés cultural y catalogados por el Gobierno de Aragón.

VIII) Suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios.

IX) Hábitats de interés comunitario, ZEC/LICs y ZEPAs.

X) Proyectos supramunicipales y planes de interés general de Aragón aprobados.

XIV.2. DISPOSICIONES GENERALES

XIV.2.1. Naturaleza y vigencia del plan general

El plan general que se tramita se define como un instrumento de ordenación íntegra del término municipal que define los elementos fundamentales de la estructura del territorio y clasifica y califica el suelo, delimitando en consecuencia el contenido del derecho de propiedad inmueble en su ámbito de aplicación.

En la parte del suelo urbano correspondiente al «Centro Histórico de la ciudad de Zaragoza», declarado bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, el 7 de mayo del 2001, reúne las características propias del plan especial de protección requerido por la ley del Patrimonio Cultural Aragonés.

En concordancia con la legislación urbanística vigente, el plan general tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de la posible alteración de su contenido mediante su revisión o la modificación de algunas de sus determinaciones. En relación con los supuestos de revisión del plan fijados por el artículo 1.1.4 de las normas urbanísticas, desde 2001 a 2024 no se han verificado las circunstancias que obligarían a acometerla, lo que no obsta que pudiera llevarse a cabo si la Corporación decidiera motivadamente establecer un nuevo modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, elemento básico de la revisión según la legislación urbanística junto con la ampliación no puntual del suelo urbanizable, si es que este concepto puede considerarse independientemente del anterior.

Conforme a la legislación urbanística vigente desde 1996, se asume la ausencia de programación en los planes generales. Consecuentemente, el plan no contiene un progra-

ma que ordene la realización de sus determinaciones en el tiempo y determine las actuaciones a corto plazo y los campos de posibles actuaciones de las corporaciones posteriores, aunque sí detalla las condiciones de ejecución de las infraestructuras necesarias para que puedan acometerse las distintas actuaciones de nueva urbanización. Las sucesivas corporaciones deberán dotarse de instrumentos de programación, fuera de la esfera de la planificación urbanística, que constituirán documentos separados del plan.

La distinta naturaleza de los planes generales anteriores y posteriores a 1996, y con ella la del actual con respecto a su predecesor de 1986, con efectos directos sobre sus periodos de vigencia, se manifiesta en la magnitud de sus respectivas precisiones de nueva urbanización. Como se vio en el apartado VI.1.1 de esta memoria, el plan general de 1986 se fijó como horizonte una ciudad de 784.483 habitantes y consideró que necesitaría la construcción de 89.549 nuevas viviendas desde su aprobación a 1994. Descontadas las que podrían construirse en el suelo urbano consolidado, contuvo un programa de ocho años, dividido en dos cuatrienios, que contemplaba la construcción de 33.166 viviendas, de las que 18.856 estarían en áreas de intervención en suelo urbano pendientes de planeamiento especial, 3.413 en áreas de planeamiento anterior recogido y 10.897 en suelo urbanizable programado. Como, a pesar de lo riguroso de la programación cuatrienal, la vigencia de los planes con la legislación vigente entonces era también indefinida, y de acuerdo además con la inevitable imprevisibilidad del crecimiento urbano, el plan general calificó además una reserva del suelo urbanizable no programado con capacidad aproximada para otras 45.000 viviendas.

Aunque en 2001 la ciudad sólo tenía 608.180 habitantes, que eran 176.303 menos de los que podían alojarse en ejecución del plan de 1986 sin contar el suelo urbanizable no programado ni los cuatro sectores añadidos por modificaciones posteriores, y parte del suelo pendiente de urbanización en 1986 ya era ahora urbano consolidado, la revisión del plan general aprobada definitivamente este año, que ya no tenía programa, elevó notablemente sus previsiones de ampliación de la urbanización. En las cinco zonas de suelo urbano no consolidado se previeron 31.055 viviendas, en zonas de planeamiento de desarrollo 23.508 y en suelo urbanizable delimitado 4.307, lo que suponía un total de 58.870 viviendas en áreas cuya urbanización estaba positivamente prevista. Además, en suelo urbanizable no delimitado se permitía construir, aproximadamente, otras 77.194, alcanzándose un máximo total de unas 136.064 viviendas en suelos de nueva urbanización.

En la memoria de 2001 se decía que la legislación urbanística permite calificar suelo urbanizable delimitado y no delimitado, y establecer en este último condiciones de delimitación convenida que permitan modular la ampliación del suelo urbanizado de acuerdo con las necesidades que se manifiesten en el exigido seguimiento continuo del estado de ejecución del plan general y en su cotejo permanente con el estado de la ciudad. Por las razones indicadas en el capítulo XI de esta memoria, la revisión, carente de programa, optó por calificar suelo urbanizable no delimitado residencial y productivo suficiente a muy largo plazo, de modo que las sucesivas corporaciones pudieran o no movilizarlo conforme al criterio fundado que tuvieran en cada momento. Por tanto, y en lo que se refiere a su capacidad residencial, el nuevo plan sería igualmente válido si se ampliara el suelo urbano consolidado con terrenos aptos para 58.870 viviendas (urbano no consolidado, planeamiento recogido y urbanizable delimitado) que para 136.064 o para una cantidad intermedia, con la flexibilidad añadida que suponía la supresión de la programación del desarrollo.

El artículo 1.1.5 de las normas urbanísticas concreta además el alcance y las condiciones de las modificaciones del plan general, señalando qué supuestos no tienen tal consideración. El artículo 87 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón y el 8.2.31 del texto refundido de 2024 del plan general establecen un procedimiento simplificado de tramitación para las modificaciones que tienen por objeto modificar el destino concreto asignado a las dotaciones, equipamientos y demás servicios de interés social.

De igual modo, las normas regulan la modificación del planeamiento recogido por el plan general, que cuando concurran determinadas circunstancias se sujeta a los procedimientos propios del planeamiento de nueva redacción. Tanto en el planeamiento recogido como en el de desarrollo de la revisión, las modificaciones seguirán el trámite de las del plan general cuando el Ayuntamiento hubiera recibido la urbanización y sus ámbitos se hubieran equiparado, por tanto, al suelo urbano consolidado; en el resto de los casos, se tramitarán como modificaciones de planes parciales o especiales. Cuando las modificaciones tengan por objeto incrementar el aprovechamiento residencial, o cualquiera de los supuestos contemplados por el artículo 86 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón estarán sujetas a los requisitos que éste establece.

Con objeto de reforzar la seguridad jurídica, la interpretación de los documentos del plan y la resolución de posibles contradicciones entre sus distintas partes se atendrá a los criterios generales contenidos en el artículo 1.1.6 de las normas y a preferencia entre unos y otros documentos que determina.

Como se indica en la sección segunda del capítulo 1.2 de sus normas, el plan general se desarrollará mediante planes parciales, especiales y estudios de detalle, o por convenios urbanísticos, cuyos contenidos y procedimientos de tramitación se atendrán a lo dispuesto en la legislación vigente. El planeamiento se ejecutará sistemáticamente, mediante proyectos reparcelación y de urbanización, o de forma asistemática, no extendida a unidades de ejecución.

En desarrollo de las determinaciones del plan general también podrán efectuarse parcelaciones de terrenos, que en suelo urbano y urbanizable tendrán la calificación de urbanísticas, por lo que deberán someterse a la preceptiva licencia. En suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado será obligado obtener la declaración municipal acreditativa de la inexigencia de licencia.

La definición de la reparcelación, como el instrumento de gestión aplicable a los sistemas de cooperación, compensación, expropiación y agente urbanizador, así como la concreción de las condiciones generales que deben reunir los proyectos de urbanización y edificación, y sus tipos, cierran el título primero de las normas del plan general.

Finalmente, conviene advertir que el artículo 1.1.3,3 de las normas urbanísticas reconoce, con carácter transitorio, que hasta que se promulguen las correspondientes ordenanzas municipales específicas se considerarán vigentes las disposiciones subsidiarias contenidas en normativa urbanística supramunicipal reguladora de la edificación, el medio ambiente y demás materias no contempladas por las normas urbanísticas, en los mismos términos en que el Ayuntamiento de Zaragoza viniera aplicándolas hasta la aprobación de la revisión en 2001, y con independencia de que las normas que los contienen pierdan su vigencia general por efecto de ésta. En ese momento se pensaba en supuestos como los artículos 97 a 104 de las normas subsidiarias y complementarias de la provincia de Zaragoza, que contienen determinadas normas en materia de medio ambiente (aspecto que el plan general municipal no regula directamente, por operar el Ayuntamiento en esta materia a través de ordenanzas municipales específicas) que las propias normas provinciales prevén vigentes hasta el momento de la primera revisión que tenga el planeamiento municipal.

Análogamente, el plan general revisado contuvo normas que el plan general de 1986 incluía en su contenido, pero que en 2001 se preveía desarrollar mediante ordenanzas específicas, a las que también se dio carácter subsidiario hasta la aprobación de éstas.

XIV.2.2. Zonificación del suelo

De acuerdo con el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, el plan general de Zaragoza zonifica todo el suelo del término municipal atribuyéndole clases, categorías y zonas. En los planos de clasificación se recoge la delimitación de las tres clases de suelo y de sus seis categorías (urbano consolidado y no consolidado, urbanizable delimitado y no delimitado, y no urbanizable genérico y especial). En los planos de calificación y regulación del suelo se representan las zonas de que se compone cada una de esas categorías, reguladas en los correspondientes capítulos de las normas urbanísticas.

Desde 2001, el plan general contempla un sistema de calificación que distingue categorías sustantivas y adjetivas. Cada porción de suelo se adscribe a una y sólo una categoría sustantiva según sus características básicas. Además, a un suelo le pueden corresponder dos o más categorías añadidas que que matizan la sustantiva en función de condiciones, accidentes o elementos que se añaden al soporte territorial y matizan las condiciones de ordenación. Como consecuencia, las construcciones y los usos del suelo deberán satisfacer todas las limitaciones impuestas en las zonas sustantivas y adjetivas que le afecten, lo que las segundas restringen las condiciones de las primeras.

Como se indica en el artículo 1.1.2 de las normas, en el suelo urbano son categorías sustantivas las diferentes regulaciones de zona y grado que le afectan (zonas A, B, C, D, E, F, G, H y K, en sus distintos grados y subgrados); en el suelo no urbanizable, pertenecen a la calificación sustantiva las categorías de protección indicadas en las secciones segunda y tercera del capítulo 6.3 de las normas, expuestas en el capítulo XII de esta memoria.

La sección segunda del capítulo 6.3 describe también las calificaciones adjetivas en el suelo no urbanizable, mientras que las del suelo urbano se enumeran en el artículo 2.6.4,1 de las normas («Compatibilidad de usos según la clasificación y calificación del suelo»), que indica en cada una su significado. Desde la aprobación de la revisión en 2001, este artículo se ha modificado en varias ocasiones, introduciéndose nuevas calificaciones entre las que pueden destacarse aquí las siguientes siguientes:

- Θ/7: parcelas destinadas a viviendas de protección pública. Posibilita que en el planeamiento se adscriban a este uso parcelas residenciales en el suelo urbano consolidado, del mismo modo que se hace en el urbanizable y en el urbano no consolidado. Se introdujo en la modificación aislada 176, se utilizó en el plan especial de protección y mejora del área 3 del centro histórico (Zamoray-Pignatelli) y permitió expropiar solares y edificios para la construcción de viviendas públicas de alquiler social.

- Θ/11: parcelas de propiedad pública con aprovechamiento lucrativo residencial, productivo o de equipamiento privado, en las que la administración titular puede enajenar el derecho de superficie por un plazo igual o inferior al máximo legal, pero no el dominio pleno e indefinido del suelo; para ello, se tendrán en cuenta las condiciones establecidas por la ley de urbanismo (art. 113.1 y concordantes TRLUA 2014). Con este grupo de uso intermedio entre los públicos y los privados, la administración podrá encomendar a terceros el desarrollo de ciertas parcelas sin perder la titularidad del suelo y garantizándose su reversión, junto con lo construido, al cabo del plazo establecido al derecho de superficie. Se introdujo en la modificación aislada 176 del plan general y se utilizó en las modificaciones 178 y 206, referidas al antiguo cuartel de Pontoneros y al campo de fútbol de La Romareda.

- Θ/12: parcelas de titularidad pública destinadas a viviendas protegidas en régimen de alquiler social, en las que se podrá construir un mayor número de viviendas que el derivado de la limitación de densidad, siempre que se satisfagan todas las demás condiciones establecidas por el planeamiento y el resto de normativa aplicable, y que, en los inmuebles correspondientes no se proyecte ninguna vivienda de superficie útil inferior a 45 m². Se introdujo en la modificación 185.

- Θ/13: parcelas de equipamiento con usos complementarios no coadyuvantes. Se introdujo en la modificación 206 del plan general, junto con el artículo 8.2.33 de las normas del texto refundido, y permite que en una parcela de equipamiento público o privado convivan otros usos, lucrativos o no, que formen parte de la misma edificación o de otras edificaciones situadas en la misma parcela.

XIV.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

XIV.3.1. APROVECHAMIENTOS OBJETIVOS Y SUBJETIVOS

Una innovación del plan general revisado en 2001 se debió a la peculiar definición de aprovechamientos subjetivos y objetivos en suelo urbano consolidado contenida en la legislación urbanística, y a la desaparición de los mecanismos de reparto a posteriori que permitían realizar en dicha clase de suelo las exigencias de equidad con independencia de la asignación material de edificabilidades. Desechada toda forma de redistribución entre zonas y, por supuesto, la cesión a la administración de aprovechamientos lucrativos, sí se consideró necesario, para garantizar una elemental ecuanimidad en la ejecución del plan, establecer mecanismos que permitieran que todos los propietarios de cada zona del suelo urbano consolidado adquirieran efectivamente el mismo derecho al aprovechamiento. Es importante subrayar que, a pesar de la similitud del procedimiento, no se trata de mecanismos conceptualmente emparentados con los viejos aprovechamientos tipo ni con las transferencias de aprovechamiento, ya que no se transfiere aprovechamiento alguno entre zonas ni se persiguen equilibrios entre calificaciones diferentes.

Al contrario, el plan general reconoce que los titulares de edificios protegidos o suelos con menor aprovechamiento materializable que el objetivo de la zona y el grado en que se incluyen tienen derecho, sin embargo, al mismo aprovechamiento subjetivo que los demás propietarios de suelo del ámbito de ordenación pormenorizada. Simétricamente y con el mismo fundamento jurídico, se corrige la eventual admisión de mayores aprovechamientos materializables por efecto de situaciones catastrales preexistentes al plan, haciendo general la posibilidad de mitigación de excesos contemplada hasta 2001 por la norma del plan general de 1986 que limitaba la aplicación de fondos mínimos a parcelas a las que no se les pudiera forzar a una reparcelación con otras colindantes. Para ello, la revisión arbitró un procedimiento de adquisición voluntaria de dichos excesos, permitidos en situaciones singulares minuciosamente reguladas, que se basa en las normas legales de valoración del suelo urbano consolidado y permite equiparar el aprovechamiento y el consiguiente valor urbanístico del suelo en todos los ámbitos caracterizados por la misma calificación e iguales condiciones materiales determinantes de la edificabilidad.

Este procedimiento hizo admisible, desde el punto de vista de la equidad, mantener la norma de fondo mínimo que, sin mecanismos de corrección económica, había provocado evidentes desigualdades en los derechos de unos y otros titulares de suelo.

En los edificios catalogados con mayor superficie edificada consumada y en toda la ciudad histórica (donde las alturas no son sólo máximas, sino también mínimas), no rigen dichos mecanismos de adquisición de excedentes de aprovechamiento.

Por otra parte, el artículo 2.2.1 de las normas de la revisión del plan general de 2001 definió el aprovechamiento urbanístico de un terreno como el resultado de aplicarle todas las limitaciones concurrentes en cada zona y grado, entre las que el índice de edificabilidad, cuando se determina expresamente, no produce más derechos que todas las demás y sólo puede generar superficie edificable en la medida en que ésta sea compatible con el cumplimiento del resto de determinaciones. Dicho de otro modo, si aplicando a una parcela todas las condiciones directamente establecidas en el plan (edificabilidad, altura, ocupación, retranqueos, etc.), la superficie edificada que puede materializarse es inferior a la que produciría la aplicación exclusiva del índice de edificabilidad, el aprovechamiento queda por debajo de éste, sin derecho a compensación alguna ni tampoco a promover figuras de planeamiento que permitan realizar el índice de edificabilidad alterando alguna de las demás condiciones.

XIV.3.2. DERECHOS Y DEBERES DE USO, CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

La revisión de 2001 estimó conveniente abordar en el articulado de las normas los citados derechos, junto con las órdenes de ejecución (como actos administrativos en los que se concretan condiciones del deber de conservación para fincas determinadas) y los mecanismos de ejecución subsidiaria, poniendo todo ello en relación con la conservación y rehabilitación de edificios del patrimonio arquitectónico y del medio ambiente, y con la estética urbana.

La regulación tradicional del régimen del suelo urbano, que se centraba en la facultad de edificar, recibió así una nueva orientación. El reconocimiento por la ley de una categoría de suelo urbano consolidado, que en razón de su situación de hecho está fuera de las obligaciones de cesión, no debe significar mayor libertad para sustituir los edificios no protegidos con licencia directa, sino que demanda una adecuada disciplina para exigir la satisfacción de los correlativos deberes de conservación del tejido edificado y de su carácter, que además, forma parte del modelo de ciudad que el plan asume.

XIV.3.3. MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Otra novedad incorporada a la revisión del plan general residía en las limitaciones impuestas a la apertura de viales no previstos por el plan en el suelo urbano consolidado, establecidas desde el convencimiento de que la calle, espacio de la vida pública a través del que se canaliza la vitalidad urbana, no puede ser ordenada a partir de iniciativas particulares inconexas, sino sólo desde la voluntad municipal de perfeccionar el sistema viario existente. No será admisible, por lo demás, la apertura de nuevas calles, sean verdaderas calles públicas o espacios libres privados de apariencia similar, que produzcan el efecto de un mayor aprovechamiento lucrativo, porque así no sólo se desvirtuaría la naturaleza de la decisión sobre la apertura de nuevos viales, sino que se alteraría indirectamente la capacidad del plan general para asignar los aprovechamientos en el suelo urbano consolidado.

En 2001 se establecieron igualmente normas tendentes a contrarrestar la tendencia al deterioro de determinadas zonas de la ciudad consolidada con dificultades de adaptación a los hábitos de vida contemporáneos. Se determinó que, mediante planes especiales de mejora de áreas urbanas, conceptuados como desarrollo del plan general, el Ayuntamiento podrá promover la transformación de suelos calificados por este instru-

mento como lucrativos en suelos de los sistemas de espacios libres o de equipamientos, cuando se encuentren en las áreas urbanas consolidadas caracterizadas por sus pronunciadas carencias de estas dotaciones que enumera el anejo I de las normas urbanísticas. Sin menoscabar los derechos de los titulares de estos suelos, establecidos en última instancia por el plan general, se trata de posibilitar eventuales oportunidades de escala menor, pero de importancia no desdeñable, en zonas urbanas a veces extremadamente densas y con carencias pronunciadas.

XIV.3.4. Calificación y regulación del suelo urbano consolidado

En el apartado XIV.1 se han enumerado las zonas en que el plan general divide el suelo urbano consolidado, de uso dominante industrial o residencial. Las primeras corresponden a los dos grados de la zona única A6. Las segundas pueden ser en manzana cerrada (A1, en sus distintos grados), ordenación abierta (A2, A3 y A4, en sus distintos grados, y D) o específicas de centro histórico (B, en sus distintos grados) y de conjuntos protegidos contemporáneos (C, en sus dos grados). A estas zonas directamente reguladas por las normas urbanísticas se suman las contempladas por los instrumentos de planeamiento recogido y por los de desarrollo, aunque estas últimas deben adecuarse en lo posible a las del plan general.

La ordenación particular de todas estas zonas se remitió a los conceptos generales establecidos en los capítulos 2.2 y 2.6 del título segundo de las normas, que recopilan y articulan de forma sistemática las distintas condiciones de los edificios en cuanto a su aprovechamiento y de uso, respectivamente. A partir de las normas del plan general de 1986, la revisión de 2001 intentó desplegar una extensa casuística que recogiera cuantos criterios se habían consolidado en los servicios municipales competentes para aplicar la normativa anterior, con el fin de consolidar una interpretación uniforme de la normativa y garantizar en lo posible la estabilidad en su aplicación y la consiguiente seguridad jurídica, limitando al máximo la discrecionalidad en la tramitación de licencias, la disciplina urbanística y la aprobación de planeamiento de desarrollo.

Consecuentemente, se ampliaron mucho las definiciones generales relativas a las condiciones de aprovechamiento (parcela, posición y volumen) de los edificios, aun cuando la casuística recogida no era en muchos casos, como ha quedado dicho, sino la traslación normativa de lo que hasta entonces eran criterios de aplicación. En posteriores modificaciones puntuales, el plan ha ido incorporando algunos otros criterios aprobados por el Ayuntamiento para facilitar su interpretación.

Con la intención de actualizar la normativa urbanística y hacerla acorde con la realidad comprobada en la evolución del parque edificado y de las técnicas de ordenación, la revisión introdujo novedades de variado sentido, desde la definición y la regulación de las áreas de movimiento, técnica de ordenación de uso habitual hasta entonces que ignoraba por la norma, a la de tipos edificatorios de tanta tradición como la doble hilera, ya presente en la Ciudad Jardín de Zaragoza y que era tan pertinente rescatar en 2001, cuando se repetían conflictos graves (sin ir más lejos en Montecanal), entre unas edificabilidades y unas densidades notables en relación con el tamaño de las parcelas y la posibilidad de que incluyeran unos espacios libres con alguna utilidad.

En lo que se refiere a la regulación de usos, la revisión separó completamente las condiciones urbanísticas aplicables al uso de las derivadas de la actividad. Tanto éstas (sujetas a las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente y a la legislación sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas) como las condiciones de situación en los distintos locales y plantas de los edificios habrán de ser objeto de ordenanzas urbanísticas, con arreglo a lo previsto en la ley de urbanismo de Aragón. Mientras no se produzca esta reglamentación, las normas incorporan una regulación en función de la planta de situación del uso en el edificio.

La normas incorporan también criterios basados en la accesibilidad de personas y mercancías o materiales, para limitar la implantación de ciertos usos cuando no haya una proporción mínima entre su superficie y las condiciones de la malla viaria o la disponibilidad de espacios para carga y descarga que no interfieran en el normal funcionamiento de la vía pública. Se establece así una dependencia mutua entre la estructura urbanística y el destino de los edificios que soporta.

Desde 2001 a 2024, se han aprobado múltiples modificaciones del plan general, a veces de apreciable extensión y sustancia, que han ampliado la regulación del aprovechamiento y el uso de los inmuebles y han ido adecuando el plan a la evolución de la realidad urbana y de la legislación urbanística y sectorial. Las modificaciones aisladas 7 (corregida por la 176), 27 y 211, en particular, establecieron la posibilidad de regular con mayor flexibilidad las parcelas situadas en las zonas A2 y A1 del suelo urbano consolidado, respectivamente. A todas ellas se refirió el capítulo X de esta memoria, sobre el tratamiento del suelo urbano en el plan general.

XIV.3.5. Condiciones de ornato en el suelo urbano consolidado

En la revisión del plan general de 2001 se engrosó el capítulo referente a las condiciones de ornato en los edificios, aun cuando para ello se necesitó recurrir, como no podía ser de otro modo por la naturaleza de la materia regulada, al arbitrio de conceptos jurídicos indeterminados, cuya aplicación práctica, en todo caso, requerirá la pertinente motivación que la aleje de la arbitrariedad. En términos generales, rigió la voluntad de extender a toda la ciudad la exigencia de unos mínimos de calidad arquitectónica y urbana, porque en toda ella, y no sólo en áreas especializadas como la ciudad histórica, han de vivir los ciudadanos.

La regulación de las condiciones de ornato se enriqueció mucho en modificaciones aisladas del plan general aprobadas entre 2001 y 2024, y especialmente en la número 154, aprobada definitivamente en 2019. Sus innovaciones en materia de ornato y estética urbana pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Zonificación del suelo urbano a efectos de regulación de la escena urbana, con señalamiento de zonas de atención especial donde las propias normas aplican criterios más exigentes y se prevé el posible desarrollo mediante instrumentos específicos: ciudad histórica (zona B); conjuntos urbanos caracterizados con-

temporáneos (zona C); inmuebles BIC o catalogados por la Comunidad Autónoma, con sus entornos; elementos protegidos por catálogos municipales; zonas de borde con grandes infraestructuras de comunicaciones, cauces hídricos, grandes zonas verdes y, en general, sujetas a una gran visibilidad, y zonas centrales o comerciales de los barrios tradicionales, u otras zonas de actuación para la mejora del paisaje urbano, donde pueden aprobarse planes especiales u otros instrumentos oportunos para la concreción de medidas ejecutivas que completen las establecidas en la normativa general. Como principio general, se determina que se tenderá a definir áreas paisajísticas diferenciadas (barrios, zonas de nueva urbanización de cierta magnitud, polígonos no residenciales) en las que el tratamiento general de la urbanización sea homogéneo e identificable. Estas áreas se diferencian de las unidades ambientales singulares, correspondientes a porciones urbanas menores con particular relevancia o características físicas especiales, o elementos exteriores como los grandes parques urbanos.

- En relación con las condiciones generales de las fachadas, se faculta al Ayuntamiento para aprobar cartas de colores y tratamientos de fachada obligatorios, recomendados o prohibidos en las distintas áreas ambientales (art. 2.5.3 NN.UU.2024), y se regulan detalladamente las modificaciones de fachada (art. 2.5.4 NN.UU.2024). Se determina con alcance general que las alteraciones del aspecto exterior de inmuebles sujetos a propiedad horizontal (exceptuado el caso singular de los locales comerciales) deben venir amparadas por proyectos que afecten al conjunto de la fachada, sin que pueda admitirse la modificación puntual y perceptible de determinados elementos por parte de comuneros aislados; estos proyectos deben obtener la conformidad de la comunidad de propietarios, de acuerdo con su normativa específica.

- Se desarrolla la normativa incorporada en la modificación 44 del plan general acerca del cierre de terrazas y balcones (art. 2.5.5 NN.UU.2024), que regula las condiciones en que puede promoverse o legalizarse, la posibilidad de superar ligeramente la edificabilidad atribuida por el planeamiento a un solar y el reparto de ésta entre las diversas viviendas de un edificio.

- Se contemplan aquellas propiedades que alcanzan sólo a parte de una edificación o conjunto de edificaciones objeto de un mismo proyecto original y provistas de características formales homogéneas, con el fin de preservar la armonía general y evitar que cada porción se restaure con distintos criterios, materiales o colores, con el consiguiente resultado desordenado (art. 2.5.6 NN.UU.2024).

- Refuerzo de los mecanismos municipales para lograr la progresiva adecuación de los muros medianeros, requiriéndola siempre que se solicite licencia para obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de un edificio, de sus fachadas o de sus cubiertas (art. 2.5.8, 2.5.9 NN.UU.2024). Se distinguen además las medianeras consolidadas de las provisionales, estableciéndose de modo más riguroso la equiparación de tratamiento de las primeras con el de las fachadas, y permitiendo un régimen más flexible en las segundas.

- Refuerzo de la regulación de los elementos superpuestos a las fachadas, como las persianas o los armarios de instalaciones, a los que se requiere discreción y el mismo grado de integración ambiental que a los elementos principales del paramento en que se sitúen, así como que su diseño facilite su limpieza, mantenimiento y protección contra actos vandálicos (art. 2.5.13 NN.UU.2024). En cuanto a los tendidos aéreos, aparatos de aire acondicionado, conducciones, antenas, marquesinas, toldos o rótulos, se introducen varias novedades que, de aplicarse, permitirían subsanar una indisciplina muy acendrada (art. 2.5.14-2.5.21 NN.UU.2024). Para el caso concreto de los tendidos eléctricos y telefónicos, se exige que las nuevas líneas aéreas, cuando se admitan, carezcan de tramos no adosados a las fachadas y se advierte que la autorización podrá condicionarse a la supresión de tramos aéreos exentos que existan en las proximidades; además, el Ayuntamiento podrá ordenar el enterramiento de los tendidos cuando incumplan la normativa sobre accesibilidad, no tengan las debidas condiciones de seguridad, o deterioren la calidad ambiental del espacio público, y se contempla la regulación en las ordenanzas fiscales de tasas más elevadas en las conducciones aéreas admitidas a título excepcional o precario que en las enterradas; por fin, se declaran fuera de ordenación los tendidos aéreos sobre postes hincados en calles, zonas verdes, espacios libres y equipamientos públicos, que aún hoy deterioran el paisaje urbano de Valdefierro, Oliver o la Ciudad Jardín, y dificultan el cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

- Para conservar y enriquecer la biodiversidad en el medio urbano, se estimula la vegetación en cubiertas, terrazas, fachadas, medianeras y espacios libres (naturalización, creación de huertos urbanos), asociándola a la creación de microhábitats para especies animales silvestres que sean beneficiosas para el medio urbano. Así mismo, se previene la colisión de aves en ventanales reflectantes de los edificios o en cristaleras exentas situadas en antepechos de balcones, paradas de bus, pistas de pádel o pantallas acústicas, facultándose al Ayuntamiento para exigir que se impriman o adhieran líneas o dibujos adecuados (art. 2.5.3, 8.2.4 NN.UU.2024).

XIV.3.6. Otras innovaciones en suelo urbano consolidado posteriores a 2001

Otras modificaciones aisladas del plan general aprobadas entre 2001 y 2024 han regulado con mayor detalle diversos aspectos de la edificación en suelo urbano no consolidado, abordando nuevos problemas no contemplados o insuficientemente regulados en la revisión del plan.

En las modificaciones aisladas 154 y 189 se perfeccionó la regulación de las plantas bajas diáfanas y de los soportales en edificios situados en zonas de manzana cerrada y de ordenación abierta (art. 2.2.26 y 2.2.27 NN.UU.2024), con la intención de limitar la

construcción de porches tratados como puros espacios residuales y de «edificios sin planta baja» que empobrecieran el ambiente y la actividad en las calles, así como una deseable mezcla de usos que aproximara la residencia, el comercio y otras actividades complementarias, en lugar de disociarlas en solares especializados y más o menos alejados. Al mismo tiempo, se arbitró un procedimiento (art. 2.2.27,6 NN.UU.2024) para que, cuando la propiedad lo inste, puedan completarse edificios residenciales existentes carentes de planta baja o desvinculados de la vía pública con nuevas construcciones de uso comercial o de servicios que infundan a las calles mayor riqueza funcional y atractivo ambiental. Así se permitirá que en edificios de vivienda colectiva con planta baja diáfana o separados de la calle por espacios privados sin arbolado, se construya o amplíe la planta baja aun sobrepasando la superficie máxima edificable determinada por el planeamiento; el aumento de la edificabilidad sobre el máximo admitido se canalizará mediante un plan especial y conllevará la obligación de abonar al Ayuntamiento el valor del exceso, ya en metálico, ya en cesión de parte de la superficie.

La modificación aislada 154 perfeccionó también la regulación de los chaflanes, los retranqueos y los vuelos de los edificios (art. 2.2.6, 2.2.11 y 2.2.33 NN.UU.2024), permitiendo al Ayuntamiento, en el último caso, reducir en calles con arbolado las dimensiones máximas señaladas con carácter general, con el fin de preservarlo. Tiene la misma intención la modificación contenida en el artículo 8.2.13 del texto refundido de 2024, que dispone que los planes y proyectos de urbanización, obras y edificación especifiquen el arbolado de nueva plantación y justifiquen que causan la menor afección al existente, una vez establecido que toda eliminación de un árbol, al menos de cierta edad, ha de ser excepcional; de este modo, en la ordenación de los espacios libres o los vados se tendrán en cuenta los árboles existentes, cuya posición detallará el Ayuntamiento en las actas de alineaciones y rasantes.

La modificación aislada 215 añadió al artículo 2.2.19 un párrafo que aclara qué tipos de cerramiento de terrazas consumen edificabilidad y cuáles no alteran la superficie edificable del edificio. Además de las cortinas, persianas de lamas o *estores*, se incluyen entre los segundos los cerramientos plegables de láminas de vidrio sin perfilería, tipo «Lumon», que tanto han proliferado en los últimos años y tantas opiniones divergentes han provocado. Con esta modificación, el plan general eligió una solución posibilista e incluso de mal menor para una situación de indisciplina generalizada y, por lo que iba pareciendo, inevitable, y abrió una posibilidad menos agresiva para la imagen de los edificios, que posibilita el cerramiento de terrazas abiertas cuyas condiciones ambientales suelen ser muy mediocres y puede alentar a quienes hayan construido cierres sin licencia a reformarlos para acogerse a la legalidad.

XIV.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS

XIV.4.1. Regulación de las viviendas en planta baja

La revisión de 2001 estableció una regulación de las condiciones de la vivienda con la que se pretendía garantizar una mínima calidad del producto, acorde con el estado de desarrollo alcanzado por la sociedad y garante de una capacidad de subsistencia, a largo plazo, que impidiera la precipitada obsolescencia de zonas renovadas con viviendas de condiciones poco atractivas (especialmente en cuanto a su superficie y a su relación con el exterior, imposibles de mejorar mediante obras posteriores de adecuación) puestas en el mercado en régimen de propiedad.

Durante sus 22 años de vigencia, estas normas han convivido con la dificultad de una proporción apreciable de ciudadanos para acceder a viviendas dignas, en un primer periodo a causa de la inflación provocada por la burbuja inmobiliaria que llegó a su apogeo en 2007, y después, paradójicamente, por el estallido de la burbuja y el paralelo deterioro de las condiciones laborales, que motivaron la compensación del abaratamiento de las viviendas más modestas con una reducción de calidades y superficies que tendía a absorber la diferencia entre el precio de la vivienda, medido en €, y el beneficio, medido en €/m².

Como consecuencia, no sólo ha tendido a disminuir el tamaño de las viviendas en el suelo urbano consolidado, sin límites de densidad, sino que se se ha extendido el realquiler o alquiler de habitaciones sueltas con derecho a cocina y baño (fenómeno que se cuadriplicó entre 2018 y 2022, según la memoria de este año de Cáritas Zaragoza), y se ha dado uso residencial a trasteros y locales comerciales en desuso que no reúnen las condiciones exigidas a las viviendas por el plan general y la normativa sectorial.

Favorece la reutilización de locales de planta baja el declive de la actividad comercial urbana que pusieron de manifiesto tres informes realizados en 2015, 2016 y 2017 por el Ayuntamiento y la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza y Provincia (ECOS), a los que se ha referido esta memoria en su apartado VI.3. La abundancia consiguiente de locales en desuso y sin expectativas de ocupación repercute en un declive de la vitalidad y del atractivo de las calles y en un deterioro de la escena urbana. Sumado a las viviendas desocupadas o infrautilizadas en los mismos distritos de la ciudad, supone también un despilfarro del patrimonio edificado, en condiciones estructurales normalmente buenas aunque muchas veces necesitado de actuaciones de rehabilitación.

Por estas razones, las modificaciones aisladas del plan general 176 (2020) y 221 (2024) abordaron el régimen de las viviendas de planta baja en general y, en particular, la transformación en viviendas de locales en desuso, intentando ordenar un proceso hasta entonces espontáneo y limitar abusos que ya eran muy perceptibles. Con la conciencia de que el principal móvil de estas transformaciones había sido procurar a los estratos más modestos de población alojamientos asequibles pero indignos de llamarse viviendas, se establecieron unas condiciones de habitabilidad análogas a las de las viviendas en plantas alzadas. Por otra parte, se facilitó la transformación de locales en viviendas siempre que se cumplieran esas condiciones mínimas. Este uso, junto con otros como los servicios públicos o los estacionamientos, contemplados en otras modificaciones del plan, permite aprovechar en lo posible el parque edificado existente, algo muy conveniente cuando una parte no desdeñable de la población tiene dificultades para disponer de una vivienda digna, y la urbanización o reurbanización de nuevas zonas, e incluso la construcción de nuevos edificios residenciales tropieza con serios obstáculos financieros.

Como decía la memoria de la modificación 176, favoreciendo el mejor aprovechamiento de la edificación existente y la devolución al mercado de los locales y viviendas sin uso, sería viable una densificación demográfica del centro histórico y los barrios anteriores a los años 1960, sin necesidad de una densificación material, e incluso acompañándola con una reducción del volumen edificado por supresión de construcciones interiores o sobre la altura máxima y esponjamiento de calles y patios de manzana.

Al abordar la conversión de locales al uso residencial, no hay que olvidar que en las plantas elevadas abundan las viviendas desocupadas y que las áreas donde hay más locales vacíos son también las que tienen más viviendas vacías, puesto que el declive comercial del centro urbano es parte de un fenómeno más amplio de declive demográfico. Fomentando la reocupación y la mejora de las viviendas ya existentes en las plantas alzadas, normalmente más barata y eficaz que el casi siempre complicado acondicionamiento de los bajos, se revitalizarán estas zonas de la ciudad y se logrará, indirectamente, una mayor ocupación comercial de los locales de planta baja. También hay que tener presente que, sobre todo en el centro, abundan las viviendas transformadas en oficinas, frecuentemente en plantas donde el plan no las admite. Así las cosas, debería evitarse una redistribución aleatoria e incontrolada de los usos en los edificios existentes, de la que resultara la transformación en viviendas de los locales de planta baja y, al mismo tiempo, la desocupación de las viviendas ya existentes en plantas superiores o su dedicación a usos inadecuados.

Tampoco convendría que una regulación demasiado laxa de la transformación de locales en viviendas diera expectativas de mayor rentabilidad a los locales, equiparando su precio o su renta a los de las viviendas y ahuyentando a quienes los necesitan para dedicarlos a usos comerciales, introduciendo un nuevo factor de deterioro del pequeño comercio local.

Con los criterios expuestos, la modificación 176 amplió, en primer lugar, la regulación de las viviendas en planta baja en un nuevo artículo 2.3.21 de las normas del plan general. Por un lado, se desarrolló la condición de elevación con respecto a los suelos colindantes de uso público. Desde 1986, el plan general obligaba a elevar 1 m el pavimento de las viviendas sobre la rasante de la acera, con dos propósitos implícitos. El primero era uniformar en unos 3'50 m la cota de suelo de la planta primera, a partir de la que pueden volarse los forjados sobre la vía pública, de modo que no hubiera saltos apreciables entre los edificios que tuvieran viviendas en planta baja, con altura libre mínima de 2'50 m, y los que tuvieran locales comerciales, con altura mínima de 3'50 m. El segundo era garantizar para las viviendas de planta baja una mínima privacidad, impidiendo que quienes transiten por las aceras puedan ver su interior y que los moradores sufran una excesiva proximidad de la calle, muy incómoda y que, según demuestra la experiencia, puede provocar reclamaciones ante el Ayuntamiento para que limite los usos de la vía pública causantes de molestias (paradas de autobús, bancos, veladores...) En 2020, los dos propósitos seguían siendo oportunos, aunque podían revisarse sin que se resintiera su eficacia. Por ello, se limitó la exigencia de elevación de la planta baja a las estancias limítrofes con la calle o con espacios privados de uso público o comunitario, y se suprimió en edificios separados de los suelos de uso público por espacios libres cerrados de uso privativo con 2 m de anchura mínima.

Complementariamente, se prohibió abrir en fachadas lindantes con la vía pública huecos de vistas a una altura menor de 1'80 m; por debajo de esta cota, los vanos deberán cerrarse con paños fijos de material impermeable a la vista (pavés, vidrio traslúcido incorporado a la carpintería, etc.), salvo que ante ellos haya un antepecho que no sea transparente e impida ver desde la calle el interior de la vivienda por debajo de una elevación de 1'80 m sobre su pavimento.

Además, se reguló el acceso a las viviendas desde la vía pública, que debe producirse a través del zaguán y los medios de desplazamiento vertical que den servicio a las demás las viviendas del edificio, aunque también pueda entrarse directamente desde la calle si ésta tiene un carácter eminentemente residencial.

La modificación 221 añadió que, cuando las habitaciones vivideras de las viviendas de planta baja dispongan de vanos abiertos en fachadas que recaigan a vías cuya calzada comprenda cinco o más carriles, la autorización se condicionará a la presentación de un estudio específico que acredite que los niveles de ruido diurno y nocturno en su interior satisfarán las condiciones impuestas por la normativa sobre contaminación acústica. Así quedará garantizado que la mayor proximidad al tráfico rodado, cuando éste alcanza cierta intensidad, no supone peores condiciones de habitabilidad en la vivienda.

El artículo 2.3.22 señala un conjunto de avenidas, paseos, calles y plazas donde no se admite la construcción de nuevas viviendas en la planta baja o la transformación de locales en viviendas, bien por no considerarse apto para este uso el ambiente de la calle, bien por razones morfológicas o porque se prefiere concentrar en la vía una actividad comercial que se deterioraría si los locales pudieran ver elevado su precio por la posibilidad de dedicarse a usos residenciales, o si entre los actuales comercios comenzaran a entremezclarse las viviendas, dispersándolos.

En las nuevas construcciones, la prohibición se limita a aquellas vías que, independientemente de su actividad comercial, tienen características morfológicas o tipológicas decididamente impropias para el uso residencial. Se ha considerado que éste es el caso de ciertas calles estructurales del centro histórico que siempre han tenido una función terciaria importante (Alfonso I, Don Jaime I, San Vicente de Paúl, Manifestación/Espoz y Mina/Mayor, Coso, César Augusto, Conde de Aranda, Independencia), del cogollo del Tubo (Mártires, Cinegio, Cuatro de Agosto, Estébanes, Libertad), de muchas plazas del centro donde tiende a acumularse la actividad comercial, hostelera y de servicios (César Augusto/Pilar/Seo, San Bruno, Justicia, Magdalena, Ariño, Santa Cruz, San Felipe, San Pedro Nolasco, Sas, Sinués, Salamero, Carmen, Santa Engracia, Sitios, Portillo) y del eje primordial del ensanche formado por Constitución, Gran Vía, la plaza de San Francisco y Fernando el Católico.

El artículo 2.3.23, condiciona la transformación en viviendas de locales existentes en las plantas bajas de edificios de vivienda colectiva a su compatibilidad con los planes especiales de ordenación de la actividad comercial, si existieran, y a que no se sitúen en los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento,

siempre y cuando se trate de locales susceptibles de uso comercial. En defecto de dichos planes especiales y de un nuevo señalamiento formal de tales ejes, se considerarán a estos efectos los ejes comerciales principales y secundarios reconocidos por el Ayuntamiento. En 2024, este reconocimiento puede remitirse al plan de comercio local de Zaragoza de 2009 y al estudio realizado en 2016 por ECOS, en colaboración con el Ayuntamiento, que identificó 19 ejes comerciales principales (aquellos que tenían más de 50 establecimientos comerciales minoristas) y 40 secundarios (aquellos que tenían al menos 30 establecimientos minoristas). El propio artículo detalla 19 ejes principales y 41 secundarios cuyas características estructurales, y no sólo coyunturales, hacen totalmente conveniente que los locales que ya existen y siguen siendo susceptibles de uso comercial se mantengan disponibles para este uso y no se transformen en viviendas que se entremezclarían con los comercios supervivientes y, además de dispersar la dotación comercial, inducirían una elevación de los precios y alquileres de las plantas bajas por encima de lo que puede asumir el comercio, y muy especialmente el local.

El mismo artículo 2.3.23 exige que las nuevas viviendas sean compatibles con la normativa de usos de la correspondiente zona del suelo urbano consolidado y que el local no tenga actividad terciaria o comercial en funcionamiento ni la haya tenido en los tres años anteriores. Tampoco se admite la transformación en edificios fuera de ordenación, con problemas de inundabilidad o situados en zonas saturadas declaradas, donde hay que suponer que la superabundancia de locales de hostelería dificulta la convivencia con usos residenciales demasiado próximos. No obstante, la modificación 221 exceptuó de este último supuesto a aquellas zonas donde, independientemente de su situación formal, concurren las circunstancias fácticas que motivarían su supresión o su reducción, de acuerdo con el artículo 18 de la ordenanza municipal de distancias mínimas y zonas saturadas; se contempla además la posibilidad de referir el porcentaje de descenso del número de establecimientos señalado en dicho artículo (60%) a la zona en su conjunto o a una parte de ella que pudiera motivar la reducción de su ámbito.

El artículo 2.3.24 de las normas del texto refundido de 2024 establece las condiciones específicas de diseño de las viviendas resultantes de la transformación de locales, que en ningún caso serán peores que las que rigen en el resto de viviendas de la ciudad. Cuando se desarrollen íntegramente en anteriores locales comerciales, deberán tener una superficie útil mínima superior a los 37 m^2 exigidos con carácter general, en atención a sus peculiares condiciones tipológicas, al uso menos expedito de algunas piezas por causa de la proximidad del espacio exterior y a la conveniencia de extremar las precauciones para evitar la promoción de viviendas de calidad inferior. Así, cuando se transformen uno o más locales contiguos cuya superficie total no supere los 140 m^2, no se admitirá ninguna nueva vivienda con superficie útil inferior a 45 m^2, y cuando se superen los 140 m^2, la superficie útil mínima por vivienda será de 55 m^2; se eligió el límite de 140 m^2 porque, con esa superficie envolvente, todavía no se podrían distribuir tres viviendas de 45 m^2 útiles (que exigirían 135 m^2 más los ocupados por la tabiquería o el zaguán), pero cabrían fácilmente dos de 55. Se hace una excepción cuando la superficie continua de local o locales que se transforman en vivienda no alcanza a permitir una de 45 m^2 de superficie útil, en cuyo caso podrá autorizarse una menor, siempre que se superen los 37 m^2.

Con igual propósito de evitar que la transformación de locales dé lugar a infraviviendas, «pisos patera» y otros tipos residenciales inadecuados, se advierte que cada vivienda se destinará en toda su superficie a un núcleo de convivencia, de acuerdo con la definición de vivienda y el programa mínimo contenidos en las normas del plan general y la ley de arrendamientos urbanos. Se prohíbe además la transformación de locales de planta baja en establecimientos de vivienda colectiva, salvo que incluyan también plantas superiores.

En cuanto al requisito de elevación sobre los espacios públicos, se permite que el Ayuntamiento la rebaje en el acto de concesión de licencia hasta un mínimo de 50 cm, siempre que las condiciones materiales de los locales impidan mantener la altura libre mínima exigida con carácter general si su pavimento se eleva en 1 m. La elevación mínima también podrá reducirse en inmuebles catalogados o situados en varias áreas de referencia del centro histórico donde sea imposible alcanzar incluso esos 50 cm, pero convenga la transformación para la conservación del edificio y, por las características de la calle y la distribución interior de la vivienda, no se provoquen graves molestias ni conflictos de privacidad.

Con carácter excepcional, el Ayuntamiento podrá autorizar que, sin cumplir la elevación mínima de las habitaciones frontales con respecto a la calle, se habiliten como viviendas para personas con movilidad reducida locales donde técnicamente no haya otra opción más adecuada, pero sólo con carácter transitorio, mientras uno al menos de los usuarios de la vivienda mantenga su limitación.

En otro orden de cosas, la transformación de locales deberá acompañarse con un tratamiento de sus fachadas que los integre adecuadamente en los edificios en que se incluyan. También se exige resolver cuestiones técnicas a veces difíciles, como la adecuación a la normativa acústica y de accesibilidad; la dotación de tendederos y de plazas de estacionamiento; la ventilación de los baños y las salidas de humos, resueltas en los edificios de vivienda colectiva mediante conductos que no suelen llegar hasta la planta baja, o la afección de ésta por elementos de las instalaciones generales de abastecimiento o de saneamiento de los edificios, que deberán mantener su funcionalidad.

En zonas de urbanización más reciente, con planes de segundo grado recogidos o aprobados después de entrar en vigor la revisión del plan general de 2001, que impongan limitaciones específicas al uso de la planta baja o límites de densidad residencial o superficie construida de este uso, no se verifican problemas de desvitalización demográfica con la magnitud de las zonas centrales, y el procedimiento de transformación está condicionado por requisitos legales más restrictivos. Se refiere a él el artículo 2.3.26 del texto refundido, que advierte que el cambio al uso de vivienda de una superficie donde el planeamiento no la admite es una actuación de dotación y requiere las pertinentes cesiones al Municipio de suelo destinado a dotaciones públicas y de aprovechamiento lucrativo. Por este motivo, se precisará una modificación del plan parcial o especial que regule los usos del área y se entregará al Ayuntamiento el 10% del incremento de valor del local (si es que se produce este aumento), al pasar del uso admitido

por el plan al de vivienda, y suelos de dotación pública (zonas verdes, equipamiento y estacionamiento) en la proporción que corresponda al aumento del número máximo de viviendas según lo dispuesto para los planes parciales.

De acuerdo con el artículo 86 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, estas cesiones podrán sustituirse por su valor en metálico u obras del mismo importe, y en la gran mayoría de los casos ésta será la única opción viable.

Aparte de advertir que la modificación del planeamiento será plenamente discrecional y que el Ayuntamiento la aceptará en cada caso según las circunstancias que concurran, se exige que no disminuya la proporción entre el número de viviendas y las dotaciones públicas dentro del área, o bien que la disminución en su interior (que, como máximo será del 10% de la establecida por el plan original, considerando la modificación en curso y todas las anteriores) se compense con un aumento en zonas peor dotadas de la ciudad, como el centro histórico o los barrios tradicionales (es decir, las enumeradas en el anejo I de las normas urbanísticas del plan). Con ello se conseguiría mejorar algo el reparto de dotaciones urbanas, actualmente muy desequilibrado. Por supuesto, la compensación deberá calcularse con los correspondientes coeficientes de homogeneización, según el valor del suelo en cada área.

La compensación podría efectuarse, además, por cesión directa de los nuevos suelos por el promotor de la actuación, por entrega de una cantidad en metálico con la que el Ayuntamiento podría adquirir nuevos suelos de dotación o urbanizarlos, o por ejecución de obras de construcción o rehabilitación en inmuebles municipales de dotación o, en su caso, vivienda social.

Por último, ha de advertirse que, al regular las transformaciones de locales en viviendas, el plan general evita las interferencias con la legislación sobre la propiedad horizontal, lo que no significa que las exima de las autorizaciones o conformidades de las comunidades de propietarios que sean procedentes, sino que éstas deberán atenerse a lo dispuesto por su normativa específica.

XIV.4.2. Regulación de las viviendas de uso turístico

El incremento del turismo es otro fenómeno que desde 2001 ha distorsionado el uso residencial de ciertas zonas urbanas, preferentemente centrales, y ha hecho crecer el precio de la vivienda por encima de lo que en muchos lugares puede asumir una familia media. Según el Instituto Nacional de Estadística, cuyos datos deben valorarse con la reserva a que obliga el que la mayoría de los pisos turísticos carezca de la preceptiva licencia municipal, en 2024 hay en España 351.389 viviendas de uso turístico, que incluyen 1.751.263 plazas y suponen el 1'33% de las viviendas existentes; de ellas, hay 16.100 en Madrid (1'05% del total de viviendas), 8.842 en Barcelona (1'09%), 7.038 en Málaga (2'69%) y 6.171 en Sevilla (1'88%); en comunidades autónomas especialmente afectadas como Canarias, Baleares y Andalucía, alcanzan el 4'30%, el 3'84% y el 1'76% de las viviendas existentes, respectivamente. La misma fuente atribuye a Zaragoza 934 viviendas de uso turístico, que suponen el 0'28% del número total de viviendas. Por tanto, nuestra ciudad está muy lejos de la proporción de las ciudades costeras o provistas de conjuntos monumentales atractivos para gran número de turistas en estancias prolongadas; por eso, y aunque ya pueda percibirse una cierta proliferación de este uso en puntos concretos del centro histórico como la calle de Alfonso y el entorno inmediato de la plaza del Pilar, aún no puede decirse que el tipo haya alcanzado la muy preocupante proliferación de Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Málaga o San Sebastián.

El Gobierno de Aragón aprobó por decreto 1/2023, de 11 de enero, un reglamento de viviendas de uso turístico que determina las condiciones para su establecimiento en toda la Comunidad Autónoma. Esta norma sectorial no es incompatible con la regulación establecida en el plan general para las actividades residenciales temporales, pero exige que ambos instrumentos se tengan en cuenta simultáneamente.

Para facilitar su aplicación, en el texto refundido se ha añadido un apartado 4.º al artículo 2.7.5 de las normas urbanísticas («Uso residencial: hotelero») que las armoniza con el decreto autonómico, contemplando los distintos supuestos de su engarce con la normativa urbanística. Como viviendas, deben cumplir las condiciones materiales (aprovechamiento y habitabilidad) establecidas por el plan para las colectivas o unifamiliares convencionales, según el caso, sometiéndose además a las mismas normas de posición en los edificios que el resto de usos de residencia temporal, cuyo fin es evitar molestias a los vecinos cuando conviven los alojamientos temporales y los permanentes.

El decreto 1/2023 indica en su artículo 8 las dimensiones mínimas de las piezas de las viviendas de uso turísticos, que en el siguiente cuadro se cotejan con las que requieren las normas urbanísticas en las viviendas en general:

PIEZA	PLAN GENERAL DE ZARAGOZA			DECRETO 1/2023	
Estancia-comedor	Viviendas 1 dormitorio	14m^2	35 m^3	14 m^2	35 m^3
	Viviendas 2 dormitorios	16m^2	40 m^3		
	Viviendas 3 dormitorios	18m^2	45 m^3		
	Viviendas 3 dormitorios	20m^2	50 m^3		
Cocina		6 m^e	15 m^3	6 m^2	15 m^3
Estancia-cocina	Viviendas 1 dormitorio	18m^2	45 m^3	18 m^2	45 m^3
	Viviendas 2 dormitorios	20m^2	50 m^3		
	Viviendas 3 dormitorios	24m^2	60 m^3		
	Viviendas 3 dormitorios	24m^2	60 m^3		
Dormitorio	2 camas	10 m^2	25 m^3	10 m^2	25 m^3
Dormitorio	1 cama	6 m^2	15 m^2	6 m^2	15 m^2
Aseo	Principal	3 m^2	6'75 m^3	3 m^2	6 m^3
	Secundario	1'5 m^2	3'375 m^3		

Por lo que se refiere al plan general de Zaragoza, hay que considerar también el artículo 2.3.14, que indica que las medidas anteriores sólo serán aplicables en obras de nueva planta y en aquellas otras que impliquen variación en el número de viviendas en un edificio existente, o cuya entidad y circunstancias específicas permitan adaptarlo total o parcialmente a ellas a juicio del Ayuntamiento. Cuando, según esto, proceda aplicarlas, la regulación autonómica deberá completarse con los mayores requisitos del plan general en cuanto a la superficie mínima de las estancias en viviendas de dos o más dormitorios, y al volumen mínimo en aseos.

Lo mismo ocurrirá con la superficie útil total de la vivienda, para la que las normas del plan general determinan un mínimo de 37 m², al que, si tienen más de un dormitorio o más de un aseo, deben sumarse las superficies mínimas de las piezas añadidas más los espacios de circulación necesarios. En consecuencia, los estudios de 28 m² contemplados por la norma autonómica sólo podrán resultar de la transformación en turísticas de viviendas preexistentes, sin posibilidad de construirlos nuevos o fragmentar viviendas convencionales.

El cumplimiento de estas normas no sólo se justifica por las condiciones propias del uso de vivienda turística, sino para garantizar que, si ésta se transforma en el futuro en una vivienda convencional, tenga unas condiciones apropiadas.

En cuanto a las condiciones de compatibilidad de usos, se considerará la superficie total de la promoción turística para asimilarla a uno de los grupos, 1, 2 o 3, que determinan en qué plantas y con qué tipo de acceso pueden situarse un hostal, una pensión o un hotel. Por ejemplo, en edificios de vivienda colectiva en zona A1, en sus grados 1 y 2, podría situarse en cualquier planta sobre rasante y con acceso por la misma escalera que las demás viviendas si su superficie no superara los 200 m² construidos; en edificios mixtos, podría llegar hasta 500 m² si en plantas inferiores hubiera viviendas convencionales, y podría superar esa superficie si no las hubiera; en edificios de uso exclusivo, no habría limitaciones de compatibilidad. También debe tenerse en cuenta que en las zonas de suelo urbano consolidado donde se admite la compatibilidad del uso de vivienda con otros usos, en situaciones (a) y (b) se limita la superficie edificada computable de éstos al 49% de la total.

Puede recodarse aquí, por último, que el artículo 3 del decreto 1/2023 establece que las viviendas de uso turístico deberán cederse al completo, y nunca por estancias.

XIV.4.3. Regulación de actividades relacionadas con la venta a domicilio

La modificación aislada 193 del plan general reguló las actividades relacionadas con la compra electrónica y el reparto a domicilio de comida preparada y otras mercancías, un sector aparecido después de la revisión. Desde los años 1980, ejercían el reparto a domicilio los propios grandes almacenes, tiendas y establecimientos de comida rápida, que disponían de repartidores propios. En 2010, empezaron a funcionar en España plataformas digitales especializadas en el reparto de comida preparada, encargada mediante aplicaciones telefónicas (app), comprada en restaurantes o fabricada en cocinas autónomas, y transportada a los domicilios de los clientes mediante flotas de repartidores provistos de patinetes eléctricos, bicicletas, motocicletas o bicicletas de carga; en 2023, operaban en Zaragoza las compañías Just Eat, Glovo, Uber Eats y Stuart. En 2021, se les habían sumado compañías de reparto ultrarrápido de alimentación, limpieza y otros artículos que podrían comprarse en supermercados convencionales, pero que se encargan mediante app y llevan a domicilio repartidores provistos de motos y bicicletas eléctricas; cuando se aprobó la modificación 193 sólo estaba establecida en Zaragoza la compañía turca Getir, que había obtenido licencia para cinco almacenes sin atención al público, situados en el paseo de Cuéllar, la avenida de Madrid, vía de la Hispanidad y las calles de Blas de Otero y Rodrigo Rebolledo.

La venta electrónica y los negocios relacionados con ella se expandieron tras el confinamiento domiciliario decretado en todo el país entre marzo y junio de 2020 y las posteriores restricciones de aforo en los establecimientos públicos de hostelería. Según la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, el monto total de las compras a través de Internet en España pasó de 12.243 millones de euros en el primer trimestre de 2020 a 14.613 millones en el cuarto trimestre del mismo año y a 14.696 millones en el tercer trimestre de 2021; en el sector de la restauración, en este año y medio se triplicaron los encargos de comida preparada a domicilio, pasando de unos 150 millones a unos 450.

En 2024, el futuro de esta actividad es incierto. Por un lado, no puede ignorarse la predisposición al comercio electrónico de la población joven, que, a pesar de su limitada capacidad adquisitiva, ha sufrido desde la infancia una exposición intensa a las redes informáticas y ha gozado de unas relaciones sociales reales más restringidas, especialmente en el periodo 2020-21. Por otro lado, una vez concluidas las circunstancias excepcionales que motivaron el crecimiento de estas actividades en 2020, hay motivos para suponer que, al menos tal y como se han venido desempeñando, tienen una rentabilidad comprometida, que ha motivado la reducción de la actividad de la mayoría de las compañías y la clausura de todos los establecimientos de Getir en España en junio de 2023.

La actividad de reparto de comida elaborada en establecimientos convencionales abiertos al público se ha completado con «cocinas fantasma» (dark kitchens), que por sí mismas no atienden al público y cuyo único o casi único objeto es elaborar comida para su posterior distribución domiciliaria.

La consecuencia de las nuevas empresas de reparto y elaboración de comidas es la irrupción de una gran cantidad de repartidores provistos de vehículos ligeros en las calzadas, carriles-bici, aceras y bancos próximos a los puntos de venta, donde, en ciertos lugares y momentos, se concentran en grupos que excluyen a otros usuarios del espacio ciudadano. En Zaragoza, la concentración de repartidores es frecuente en zonas con cierta densidad de bares y locales de comida rápida, especialmente los fines de semana o en las horas de las comidas (lado oriental de la plaza de España, tramo próximo del Coso, plazas de Aragón, Carmen o San Francisco, comienzo de la Gran Vía, calles de San Miguel, Cádiz, Cinco de Marzo, Francisco Vitoria…)

A esto se suma la instalación de las cocinas en tejidos residenciales densos, donde viven sus potenciales clientes, y no en polígonos industriales, ya que así pueden cumplir

sus encargos en los tiempos máximos requeridos. Estos emplazamientos suelen provocar notables molestias en el vecindario, tanto por las afecciones sobre la vía pública como por los humos, olores y ruidos producidos y los largos horarios de funcionamiento. Las molestias pueden ser especialmente agudas cuando se trata de las llamadas cocinas agrupadas o macrococinas, locales sin comedor ni servicio directo al público, con un tamaño generalmente grande y divididos en un cierto número de cocinas de unos 20 m², alquiladas a cocineros interesados en servir pedidos a través de Internet con una mínima inversión, y a restaurantes convencionales que amplían así su capacidad de suministro a domicilio. Estas instalaciones han provocado graves conflictos vecinales en municipios como Madrid y Barcelona.

Otro inconveniente, común con los trasteros de alquiler o las plantas bajas diáfanas, atañe a la abolición por este tipo de usos estancos y vacíos del importante factor de socialización constituido por las plantas bajas de los edificios de vivienda colectiva, que dan vida y seguridad al espacio urbano con actividades, fundamentalmente comerciales u hosteleras, que son privadas pero se abren al público y mantienen con él una relación activa y constante. En las cocinas y almacenes «fantasma», este perjuicio se suma a la suplantación de actividades que contribuyen al establecimiento de lazos sociales y la cohesión ciudadana, por la compra y la comida en solitario, que no requiere pisar la calle ni relacionarse con otras personas.

Deben considerarse también aquellos restaurantes convencionales, generalmente de la comida rápida, que cuentan con repartidores propios (Burger's King) o mantienen contratos de exclusividad con plataformas digitales de reparto (McDonald's con Glovo), y producen en sus cocinas una cantidad de comida sensiblemente superior a la consumida in situ, dirigida a domicilios particulares. Bien puede decirse que tales establecimientos son la suma de un restaurante convencional y una cocina fantasma.

Por fin, hay particulares que, sin licencia de actividad, utilizan las cocinas de sus viviendas para elaborar comidas destinadas a la venta electrónica y al reparto a domicilio mediante empresas de reparto. Obviamente, esta modalidad de negocio, de carácter más bien picaresco, incurre en irregularidades urbanísticas, profesionales y sanitarias que impiden plantear su regulación.

Por lo que se refiere a los «supermercados fantasma» (ausentes en Zaragoza en octubre de 2024), las molestias son menores y suelen tener repartidores propios y plazas interiores para sus vehículos, cumpliendo además las condiciones exigidas por la normativa urbanística, sectorial y laboral.

A partir de todo lo expuesto, la modificación aislada 193 del plan general pretendió regular las actividades implicadas en las nuevas formas de comercio electrónico. De acuerdo con la clasificación de usos contenida en el capítulo 2.7 de las normas urbanísticas, las cocinas y almacenes «fantasma» pueden considerarse usos industriales, dentro de los apartados «industrias en medio urbano» y «almacenes y agencias de transporte», respectivamente. Los cuatro apartados de un nuevo artículo denominado 2.6.12 en el texto refundido de 2024 regulan las condiciones de establecimiento de las nuevas cocinas sin atención directa al público, los nuevos almacenes sin venta directa al público y los nuevos establecimientos que combinan la atención directa al público con la distribución a domicilio, así como el régimen de los establecimientos existentes y ya autorizados que ejercen estas actividades.

El primer apartado del artículo detalla las condiciones para la autorización de cocinas en las que se elaboran comidas no destinadas a la degustación o adquisición en el propio local, al modo de los locales de platos preparados, sino sólo al reparto a viviendas particulares, otros restaurantes, tiendas de platos preparados o comedores situados en otros lugares, y ya con repartidores propios o de empresas especializadas o por expedición directa al cliente. Estas cocinas se consideran «industrias en medio urbano», dentro del «uso productivo industrial» (art. 2.7.8 NN.UU.2024), y se establece como principio general su situación preferente en las zonas de uso productivo (A6, H y planes parciales con dicho uso). Sólo se permiten en las zonas de uso dominante residencial (A1, A2, A3, A4, B, C, D y zonas afines en planes especiales y parciales) cuando no puedan producir molestias sobre los vecinos, usos impropios de los ámbitos peatonales del viario ni saturación de las vías de circulación. Para ello, el artículo impone condiciones a la superficie de los establecimientos, el tipo de calles en que pueden emplazarse, sus efectos acumulativos y las características de los locales. Puede subrayarse aquí la exclusión en zonas residenciales de las cocinas agrupadas (macrococinas con dos o más piezas susceptibles de alquiler independiente), de las que tengan más de 100 m² y de las que no estén íntegramente en planta baja, así como la exigencia de un conjunto de condiciones relacionadas con la accesibilidad y con la concentración de usos similares que favorecen la convivencia con los vecinos y los usuarios de la vía pública. En relación con estas exigencias, se exige que acompañe al proyecto con el que se solicite licencia un estudio de movilidad e impacto de la actividad en el entorno urbano, que analizará los posibles efectos ambientales, los riesgos y los requisitos de circulación y estacionamiento; el informe del servicio competente en materia de movilidad será vinculante en todo lo referido a accesos, estacionamientos, y carga y descarga.

El apartado 2.º del artículo establece condiciones para la instalación de almacenes de mercancías que no se venden en el propio local, sino que se destinan a la venta minorista electrónica. Se entienden adscritos al «uso productivo industrial», dentro del grupo llamado «almacenes y agencias de transporte», y se admiten preferentemente en las zonas de uso productivo. En las de uso dominante residencial, estos almacenes sólo se admiten si satisfacen unas condiciones parecidas a las de las cocinas, aunque difieren de éstas la posición en el edificio, que puede incluir el sótano; la superficie máxima fijada, que permite llegar a los 300 m² o, si es menor, al máximo para el uso de almacén admitido por las normas urbanísticas de la zona, y la regulación de la superficie de espera y estacionamiento de los repartidores, que se adecua a esta posibilidad de una mayor superficie añadiendo al mínimo absoluto de 10 m² un mínimo relativo equivalente al 15% de la superficie útil del local.

El apartado 3.º se refiere a los establecimientos públicos que, sin destinarse sólo al comercio electrónico, participan en él regularmente, con repartidores propios o por medio de empresas especializadas. Es un hecho que, sobre todo en ciertos restaurantes de comida rápida, este tipo de venta ha alcanzado una importante cuota del negocio y que los repartidores, con sus vehículos, tienden a aglomerarse en sus proximidades cau-

sando molestias no inferiores a las de las cocinas fantasma. Para controlar estas situaciones, se requiere que los establecimientos que practiquen la venta electrónica de modo no exclusivo tengan licencia municipal para esta actividad y espacios propios para la espera de los repartidores y el estacionamiento de sus vehículos, en proporción suficiente según las características de la actividad, que el Ayuntamiento evaluará en cada caso. Se flexibilizan también las condiciones exigidas a las calles de acceso para los vehículos de reparto, que en principio deberán satisfacer las condiciones exigidas en los establecimientos dedicados exclusivamente a la venta electrónica, pero que podrán eximirse en todo o en parte en función de la intensidad de la entrada y salida de vehículos que se prevea.

Un cuarto y último apartado contempla los establecimientos dedicados exclusiva o complementariamente a la venta electrónica que hubieran obtenido autorización municipal antes de la aprobación inicial de la modificación 193 (25/1/2023). A partir de entonces, tendrían un año de plazo para actualizar su licencia de actividad, incorporando la venta a domicilio (siempre que no constara ya en la licencia obtenida), y dotarse de áreas internas de espera para los repartidores y de estacionamiento de vehículos. El plan contempla la acumulación de actividades de venta electrónica en ciertos lugares (por ejemplo, las zonas donde se concentran establecimientos de comida rápida), posibilitando que se doten de un local donde se agrupen sus zonas de espera para los repartidores y sus vehículos. En cuanto a las demás condiciones exigidas (superficie construida máxima, situación en el edificio, anchura mínima de calle, distancia mínima entre actividades similares), no cabe esperar que la actualización de la licencia de actividad pueda acompañarse de la satisfacción material de la nueva norma, por lo que se permite mantener el uso en régimen de «tolerado restringido», que no permite las obras de ampliación o modernización; no obstante, se contemplan dos excepciones a esta calificación, considerando «tolerados» aquellos que incurran en dos tipos de discrepancias:

a) Cuando el local autorizado se emplace en calles de malla básica, de tráfico restringido o residenciales (no hay excepción en las peatonales), pero en su autorización se hubiera contemplado expresamente la entrada y salida de vehículos para el reparto domiciliario. Si se verifica este supuesto, en adelante no se autorizará ninguna actuación que suponga una mayor intensidad en el acceso de vehículos.

b) Cuando el local autorizado supere la superficie máxima impuesta por el artículo 2.6.12 a los nuevos locales, pero no en más de un 20% (es decir, que no exceda de 360 m² construidos), ni supere la superficie máxima establecida para el uso industrial (en «cocinas fantasma») o de almacenamiento (en «supermercados fantasma») en la zona donde se sitúe. Si se verifica este supuesto, en adelante podrán autorizarse obras de reforma o modernización, pero no de ampliación de la superficie destinada exclusivamente a la actividad de venta electrónica.

De acuerdo las normas del plan general, los usos tolerados o tolerados restringidos podrán transformarse en permitidos si se suprimen las discrepancias con respecto a la nueva normativa. El artículo 2.6.12 señala, a título indicativo, las siguientes posibilidades:

- En el caso del acceso de vehículos de reparto, el uso podrá transformarse en permitido desplazándolo a una calle que no sea de malla básica, peatonal, de residentes o de tráfico restringido, ya porque el local pueda tener entrada desde ella, ya porque se disponga de otro local próximo que cumpla las condiciones exigidas.

- En el caso de los excesos de superficie, el establecimiento podrá dedicarse, en todo o en parte, a la venta directa al público o al consumo in situ, siempre que se acompañe con una reforma de la fachada que lo «abra a la calle». De este modo se aunarán la ventaja para la empresa de poder mantener la actividad y para la ciudad de sustituir un uso estanco por otro que contribuya a vitalizar el espacio urbano.

En todos los apartados, se exige que los locales suministradores de las comidas y mercancías encargadas mediante aplicaciones electrónicas dispongan de una zona de estancia y estacionamiento donde los repartidores puedan esperar a recibir los pedidos junto con sus vehículos (patinetes, bicicletas, motos); esta zona puede estar dentro del local o en un espacio propio de que disponga el establecimiento, libre o cerrado, a no más de 100 m. El fin de este requisito, que rige tanto en nuevos establecimientos como en los ya existentes, es terminar con la ocupación abusiva de la vía pública hasta ahora habitual.

En establecimientos nuevos dedicados sólo a la venta electrónica, se determinan unas condiciones precisas y siempre vinculantes. En establecimientos mixtos puede darse una gran cantidad de situaciones distintas, tanto en proporción de esa modalidad comercial con respecto al servicio directo, como en volumen total de la actividad o en ubicación de los locales: habrá muchos establecimientos que sólo sirvan ese tipo de pedidos esporádicamente y otros que lo hagan permanentemente; en los que dispongan de un gran comedor o de una gran superficie de venta, la fijación de una proporción para los espacios de espera con respecto a la superficie total del local podría llevar a resultados desproporcionados; otros, dedicados por ejemplo a la venta de comida preparada, podrían tener una superficie reducida y, a cambio, un volumen importante de ventas a domicilio; también podría darse una concentración de establecimientos que no generaran particulares problemas por separado pero sí juntos. En establecimientos ya existentes cuando se formula esta modificación del plan general, se producirán estas mismas incertidumbres.

Por todo ello, en locales de uso mixto y preexistentes se considera imposible fijar parámetros de superficie vinculantes en cualquier caso, y se exige que, al solicitar licencia, los interesados justifiquen la dimensión de los espacios de espera e incluso su necesidad, dejando al criterio discrecional del Ayuntamiento, motivado por los informes de sus servicios técnicos, la aceptación de sus propuestas. Se admiten también soluciones alternativas como los espacios de espera y estacionamiento comunes a varios establecimientos, que podrán promover ellos mismos o las empresas de reparto, o el uso de plazas reservadas en la vía pública, que pueden ser especialmente aptas para motos y

para establecimientos existentes que deban acomodar su actividad a la nueva norma.

Se advierte, en todo caso, que el Ayuntamiento no admitirá usar con este fin la vía pública sin reservas de plazas, lo que podrá suponer que si, después de autorizar la venta a domicilio en un establecimiento dado, comprueba que supone una afección regular de la calle, podrá exigirle la ampliación de los espacios de espera o extinguir la autorización.

Para terminar, hay que advertir de las limitaciones de una regulación de los espacios de espera que afecte a los establecimientos que sirven las comidas (más éxito pueden tener las normas referidas a los «almacenes fantasma»), puesto que buena parte del tiempo de estancia en la calle de los repartidores no corresponde a la espera de la entrega de productos concretos, sino de encargos, todavía sin un destino definido. Para reducir el uso de aceras y bancos públicos cabría requerir a las compañías de reparto, y no sólo a las cocinas y los restaurantes, que dispusieran de espacios de espera y estacionamiento en las zonas de la ciudad que frecuentan sus repartidores. El plan general posibilita esa opción pero no la impone, ya que las normas urbanísticas, por su propia naturaleza, pueden regular construcciones y usos del suelo y de los edificios, pero no el ejercicio de actividades en principio ambulantes.

XIV.5. RÉGIMEN DEL CENTRO HISTÓRICO, CONJUNTOS HISTÓRICOS DE INTERÉS CULTURAL *Y EDIFICIOS CATALOGADOS*

XIV.5.1. Conjuntos históricos de interés cultural declarados o incoados en el término municipal de Zaragoza

Conforme a la legislación vigente sobre protección del patrimonio cultural, que no ha variado desde 2001 a 2024, la revisión del plan general de Zaragoza consideró en su ordenación la declaración o incoación de los siguientes conjuntos de interés:

- Conjunto histórico-artístico del barrio de la Seo; declarado por decreto de 17 de julio de 1969, del Ministerio de Educación y Ciencia (BOE 19/8/1969).
- Conjunto histórico-artístico de la Cartuja de la Concepción; declarado por real decreto de 12 de noviembre de 1982, del Ministerio de Cultura (BOE 29/11/1982).
- Conjunto histórico-artístico de Zaragoza, referido al centro histórico de la ciudad; incoado por resolución de la Dirección General de Patrimonio Artístico, Archivos y Museos de 29 de marzo de 1978 (BOE 26/4/1978); declarado por decreto de 14 de enero de 2003, del Gobierno de Aragón (BOA 29/1/2003).
- Conjunto histórico-artístico correspondiente al sector comprendido entre las calles Luis Vives, Santa Teresa de Jesús, San Juan de la Cruz y el río Huerva; incoado por resolución de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas de 24 de abril de 1981 (BOE 9/7/1981); declarado por decreto de 3 de diciembre de 2002, del Gobierno de Aragón (BOA 23/12/2002).
- Conjunto histórico del tramo aragonés del Canal Imperial de Aragón; incoado por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 20 de septiembre del 2000 (BOA 2/10/2000); sin declaración en octubre de 2024.
- Conjunto histórico del Rincón de Goya; incoado por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón de 30 de enero del 2001 (BOA 5/3/2001); declarado por decreto de 14 de enero de 2003 (BOA 29/1/2003).

XIV.5.2. Marco legal del patrimonio histórico en el plan general de 1986

La legislación aplicable al patrimonio histórico, y, dentro de él, a los conjuntos históricos, era en 1986 la ley 16/1985, de 25 de junio, sobre el patrimonio histórico español. La citada ley, en su regulación de los bienes inmuebles, y concretamente de los conjuntos constitutivos de bienes de interés cultural, establecía la necesidad de redactar planes especiales de protección de las áreas afectadas por sus declaraciones, o bien otros instrumentos urbanísticos que cumplieran las exigencias legales de protección; establecía el procedimiento de aprobación, que exigía informe favorable de la administración competente para la tutela de los bienes culturales afectados, y regulaba el contenido en cuanto a usos, áreas de rehabilitación integrada y criterios para la conservación de la estructura arquitectónica y urbanística, características ambientales, etc.

Hasta que dicho plan de protección tuviera aprobación definitiva, el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de la incoación quedaba sujeto a resolución favorable de la administración competente; a partir de la aprobación definitiva del plan especial o instrumento de protección, los ayuntamientos interesados tenían, según dicha ley, las competencias para autorizar directamente las obras que desarrollaran el planeamiento aprobado y que afectaran a inmuebles que no fueran monumentos históricos o estuvieran comprendidos en su entorno.

La ley citada requería, además, la catalogación de los elementos singulares integrantes del conjunto, definiendo tipos de intervención, niveles de protección, etc.

XIV.5.3. La ordenación y regulación del centro histórico en el plan general de 1986

El ámbito delimitado en 1978 por la incoación de conjunto histórico, correspondiente al centro histórico de Zaragoza, abarcó todo el perímetro de la ciudad de los Sitios y parte del Arrabal, lo que suponía una gran extensión y una gran diversidad de tejidos en situación heterogénea, que comprendía desde las partes más antiguas conservadas del tejido primitivo hasta áreas totalmente renovadas en épocas recientes.

Como se ha relatado en el anterior apartado VIII.2, después de intentar la formación de un plan especial del conjunto histórico artístico entre 1980 y 1983, el Ayuntamiento optó por incorporar al plan general que se aprobaría en 1986 un conjunto de determinaciones con igual nivel de detalle, que pueden resumirse en los siguientes puntos:

- Toda la ciudad histórica, calificada como zona B, se dividió en subzonas y grados, conforme a las características pormenorizadas de la estructura arquitectónica y urbanística existente.
- En estas subzonas y grados se establecieron normas de actuación directa que permitirían la sustitución o rehabilitación de los edificios con ciertas condiciones de edificabilidad, posición, altura, composición arquitectónica, uso, etc.
- Se delimitó además un gran número de áreas de intervención en suelo urbano no consolidado, pendientes de desarrollo mediante planes especiales de reforma interior de los que no se esperaba tanto la regulación de la nueva edificación en zonas caracterizadas como la renovación radical de la estructura o el relleno de vacíos urbanos y zonas obsoletas. En esas áreas y en otras no previstas por el plan general se desarrollarían a partir de 1986 numerosos planes especiales, en su mayoría redactados de oficio: U1/2 (plaza de San Bruno, 1990), U1-2/1 (plaza de San Antón, 1992), U1/5 (entorno del Santo Sepulcro, 1995), U2/2 (Predicadores/Aben Aire, 1989-96), U3/1 (entorno del Pignatelli, 1989-92), San Blas/Mayoral/Dosset (1991-2000), U1/1 (entorno de la Audiencia/Galo Ponte, 1997-99), entorno de la plaza de Olleta (1998), antiguo cuartel de San Agustín (1999), manzana residencial en Casta Álvarez/Armas/Aguadores/Mayoral (1999), manzana residencial junto al Gobierno Civil (2000)… Distinta sería la motivación del plan especial para la reordenación del área Tubo/plaza de España (1995), de iniciativa particular y consiguiente a una modificación del plan general aprobada también en 1995.
- Se formó dentro del conjunto histórico principal un catálogo de edificios y conjuntos; en lugar de elaborar fichas individuales de cada inmueble, se enumeraron en un anejo de las normas y se señalaron en los planos aquellos edificios que recibían protección urbanística, atribuyéndoseles unos niveles de protección (monumental, arquitectónico o ambiental) para los que las normas urbanísticas determinaban reglas genéricas de intervención.

Como parte del acuerdo de aprobación definitiva del plan general municipal de Zaragoza de 16 de mayo de 1986, la Diputación General de Aragón prescribió lo siguiente en relación con los conjuntos históricos de la ciudad:

12. DETERMINACIONES ESPECÍFICAS PARA EL CENTRO HISTÓRICO Y CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS INCOADOS O DECLARADOS.

12.1. Deberán delimitarse como áreas de intervención, de acuerdo con los planos adjuntos al informe de la Dirección General del Patrimonio obrantes en el expediente, los siguientes ámbitos:

- Entorno del mercado de la plaza de Lanuza.
- Entorno del teatro romano.
- Tramo de la muralla entre las calles de Alonso V y Arcadas.
- Entorno del convento del Santo Sepulcro.

Deberán igualmente delimitarse, aquellos ámbitos para los que existe incoado expediente o declaración de conjunto histórico artístico y que son:

- Monasterio de Santa Fe de Huerva.
- Cartuja de la Concepción.
- Conjunto de las Casas Baratas o de Zuazo.

En estos ámbitos y en las otras áreas de intervención ya delimitadas por el plan general de ordenación urbana dentro del centro histórico, para el que existe incoación de conjunto histórico artístico, y en tanto no se realicen los correspondientes planes especiales y otras figuras que desarrollen el plan general y las medidas de protección sobre los mismos, la Dirección General del Patrimonio Cultural seguirá manteniendo las competencias que le otorga la ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español.

Para los restantes ámbitos de la ordenación del plan se entienden suficientes las medidas de protección previstas por el mismo a efectos de la competencia directa municipal en el otorgamiento de licencias urbanísticas, sin perjuicio de las atribuciones que la citada ley confiere para la salvaguarda de los bienes de interés cultural.

12.2. Introducir en la normativa propuesta para el barrio de San Pablo la prohibición de ocupar con edificación la totalidad de la planta baja en aquellas manzanas cuyas características permitan la formación de un patio libre interior.

12.3. Introducir en la normativa que regulan las relaciones de posición y altura de las edificaciones en las zonas B, variantes mediante estudios de detalle, que permitan compatibilizar la ejecución de una nueva edificación con la conservación in situ de hallazgos arqueológicos de especial relevancia o mérito artístico.

12.4. Suprimir la alineación prevista en la plaza de San Miguel-Calle de Espartero.

12.5. Modificar la alineación correspondiente a la esquina entre las calles de Estébanes y Ossaú.

12.6. Corregir la omisión del pasadizo en la calle del Órgano.

12.7. Mantener la previsión existente en el plan del entorno de La Seo de espacio libre público junto al palacio de la Maestranza.

12.8. Corregir la alineación de la plaza de San Miguel entre las calles de Asalto y Reconquista.

12.9. Deberá completarse, en su momento, el catálogo de edificios con el correspondiente a los elementos superpuestos de valor decorativo y a los bienes de carácter mueble. Asimismo, deberá redactarse la correspondiente ordenanza de adecuación de locales comerciales a las condiciones estéticas que se fijen.

Consecuentemente, las normas urbanísticas del plan de 1986 incorporaron en su articulado el texto siguiente:

Artículo 8.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes normas tienen por objeto la protección de los edificios catalogados, los conjuntos urbanos caracterizados y los bienes arqueológicos, determinando las intervenciones a que pueden ser sometidos de acuerdo con sus niveles de protección.

Estas normas serán de aplicación a los edificios catalogados y conjuntos urbanos caracterizados contenidos en el catálogo del capítulo 2 del título octavo, y a las áreas arqueológicas; para lo no dispuesto en ellas se aplicarán las ordenanzas generales de edificación.

En desarrollo del plan, el catálogo se ampliará con el correspondiente a elementos superpuestos y a los bienes de carácter mueble, y se redactará la correspondiente ordenanza de adecuación de los locales comerciales a las condiciones estéticas que se fijen.

Los grados para la protección establecida como objeto de la presente norma se definen en los artículos siguientes.

XIV.5.4. La ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés

La ley autonómica 3/1999, vigente en octubre de 2024, aborda la tutela del Patrimonio Cultural Aragonés en todos los aspectos no reservados al Estado y, desde su entrada en vigor el 30 de marzo de 1999, constituye el marco legal en el que se sitúa la intervención en los conjuntos históricos de la ciudad.

Las disposiciones relativas a los conjuntos históricos en la ley autonómica son muy similares a las contenidas en la ley 16/1985, de patrimonio histórico español, por lo que el régimen de otorgamiento de licencias sigue rigiéndose en lo básico por los mismos procedimientos.

Merece destacarse el artículo 34 de la ley, que regula la intervención en bienes inmuebles de interés cultural:

1. En los Bienes de Interés Cultural queda prohibida toda construcción que altere su carácter o perturbe su contemplación, así como la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

2. Las obras y demás actuaciones en los Bienes de Interés Cultural irán preferentemente encaminadas a su conservación, consolidación y rehabilitación y evitarán los intentos de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles.

3. Las restauraciones de los Bienes de Interés Cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas existentes. La eliminación de alguna de ellas sólo se autorizará con carácter excepcional y siempre que los elementos que traten de suprimirse supongan una evidente degradación del bien y su eliminación fuere necesaria para permitir una mejor interpretación histórica del mismo. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas.

Es importante tener presente que tanto la ley aragonesa de 1999 como la estatal de 1985 limitan el derecho edificable en los bienes de interés cultural a la edificación existente y a las obras compatibles con su protección, sin derecho de la propiedad a indemnización por el Ayuntamiento en el caso de que ese derecho sea inferior al que permitiría el planeamiento urbanístico si el solar no soportara un edificio declarado BIC.

En el artículo 43 de la ley aragonesa, que enumera los contenidos mínimos de los planes especiales de protección del conjunto histórico o instrumentos con el mismo fin, se dice que sólo podrá preverse la remodelación urbana cuando implique una mejora de las relaciones con el entorno o evite usos degradantes para el propio conjunto. Se mantendrán la estructura urbanística y arquitectónica y las características generales de su ambiente y la silueta paisajística, y sólo se admitirán las sustituciones totales o parciales de inmuebles, catalogados o no, si contribuyen a conservar el carácter del conjunto histórico. En cualquier caso, las intervenciones en éste se atendrán a los siguientes criterios:

a) Se mantendrán la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto.

b) Se prohíben las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualesquiera otras, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que se canalizarán soterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen urbana o parte del conjunto.

c) Los anuncios, rótulos publicitarios y la señalización en general será armónica con el conjunto.

d) El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los Bienes Aragoneses de Interés Cultural no podrán alterar el carácter del área ni perturbar la visualización del bien.

También ha de mencionarse, para terminar, la adición a los bienes de interés cultural (antiguos monumentos) de los bienes catalogados e inventariados del Patrimonio Cultural de Aragón. Según el artículo 50 de la ley 3/1999, la inclusión de un bien en el catálogo autonómico supone su protección con fines de investigación, consulta y difusión, así como el condicionamiento de su uso a la compatibilidad con su correcta conservación; cualquier intervención, según el artículo 51, requerirá autorización previa del departamento autonómico responsable del patrimonio cultural. El artículo 54 define los bienes inventariados como un nivel inferior al de los BIC y los catalogados, que equivale, según el artículo 44, a la protección que suele denominarse «ambiental» en los catálogos municipales; según el artículo 56, toda intervención en ellos requerirá autorización previa del director general responsable del patrimonio cultural. Al no tener correlato en la legislación estatal, a la que está reservada la regulación del derecho de propiedad, la declaración de un inmueble como catalogado o inventariado no implica limitaciones a su aprovechamiento urbanístico, que será el determinado por el plan general, en iguales condiciones que otros bienes catalogados por el Ayuntamiento que no sean BIC.

En ambos casos se verifica una obvia duplicación de las competencias autonómicas y municipales, con la consiguiente complicación de las autorizaciones y el riesgo de contradicción. Para evitarlo en lo posible, el artículo 3.2.2 de las normas del plan general de Zaragoza ya determinó que todo edificio que la Comunidad Autónoma declarara bien de interés cultural, catalogado o inventariado después de 2001, se consideraría a

todos los efectos, y sin necesidad de modificación expresa del catálogo municipal, edificio de interés monumental, de interés arquitectónico (grado a) o de interés ambiental, respectivamente.

Como muestra el anejo VII de las normas de este texto refundido, en octubre de 2024 el término de Zaragoza cuenta con 64 edificios declarados bienes de interés cultural, 33 catalogados y dos inventariados.

Más adelante, la ley 10/2017, de 30 de noviembre, de régimen especial del municipio de Zaragoza como capital de Aragón, estableció reglas precisas para la coordinación de las figuras de protección autonómicas y municipales, limitando el riesgo de descoordinación en su catalogación y atribuyendo al Ayuntamiento la prioridad en la protección de los dos niveles menos relevantes:

> La aplicación de la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés a bienes situados en el término municipal de Zaragoza se sujetará a las siguientes particularidades:
>
> a) La autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural de Zaragoza incluida en su regulación requerirá informe previo del Ayuntamiento de Zaragoza, en el que se valorarán las condiciones establecidas para la intervención en el planeamiento urbanístico, el catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico y cuanta normativa municipal pudiera condicionar la actuación propuesta.
>
> b) Con carácter previo a la inclusión en el catálogo o el inventario del Patrimonio Cultural Aragonés de un bien inmueble que no esté incluido en el catálogo municipal de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico o que lo esté con un alcance distinto del pretendido, la Comunidad Autónoma de Aragón se dirigirá al Ayuntamiento de Zaragoza para solicitar la modificación de su catálogo que proceda, a fin de adecuarlo a sus previsiones. Sólo si el Ayuntamiento desestimara la modificación solicitada y esta supusiera un aumento del ámbito o las condiciones de la protección, la Comunidad Autónoma podrá incluirlo en su catálogo o inventario independientemente del catálogo municipal, con las consecuencias establecidas en las normas urbanísticas del plan general de Zaragoza.
>
> Salvo resolución contraria motivada, la inclusión en el catálogo o el inventario del Patrimonio Cultural Aragonés de un bien inmueble protegido con alcance análogo por el catálogo municipal de bienes inmuebles y conjuntos de interés se acompañará con la delegación en los órganos municipales de las competencias que la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés atribuye con carácter general a los órganos autonómicos.
>
> c) Sin menoscabo de la competencia que corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón de acuerdo con la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés, el Ayuntamiento de Zaragoza podrá suspender con carácter preventivo derribos, obras o actividades por razón de intervenciones arqueológicas o paleontológicas.

XIV.5.5. Régimen del centro histórico y de los conjuntos caracterizados contemporáneos en la revisión del plan general

En el capítulo VIII de esta memoria (apartados 1 a 6) se han expuesto los criterios y medios de ordenación de la zona B (ciudad histórica) en la revisión del plan general de 2001 y en las modificaciones aprobadas hasta 2024. De la zona C (conjuntos urbanos contemporáneos) se ha tratado suficientemente en el apartado VIII.7 de la memoria.

La revisión mantuvo el esquema básico de ordenación del plan general de 1986, estableciendo una regulación genérica para el suelo urbano consolidado incluido en el centro histórico, desglosada en las subzonas y grados que componen la zona B. En ésta, se desarrolló más la regulación de las características formales de la nueva edificación, y, en relación con ellas, las de parcelación, altura, posición y vuelos; en el artículo 4.3.11 de las normas se detallaron unas condiciones de ornato que querían ser más amplias y al mismo tiempo abiertas que reglas anteriores tan rígidas como la obligación de que todos los huecos de fachada tuvieran proporción vertical. Se establecía igualmente el principio de que la referencia compositiva no puede ser sólo cada edificio, aislado sino el espacio urbano del que forme parte.

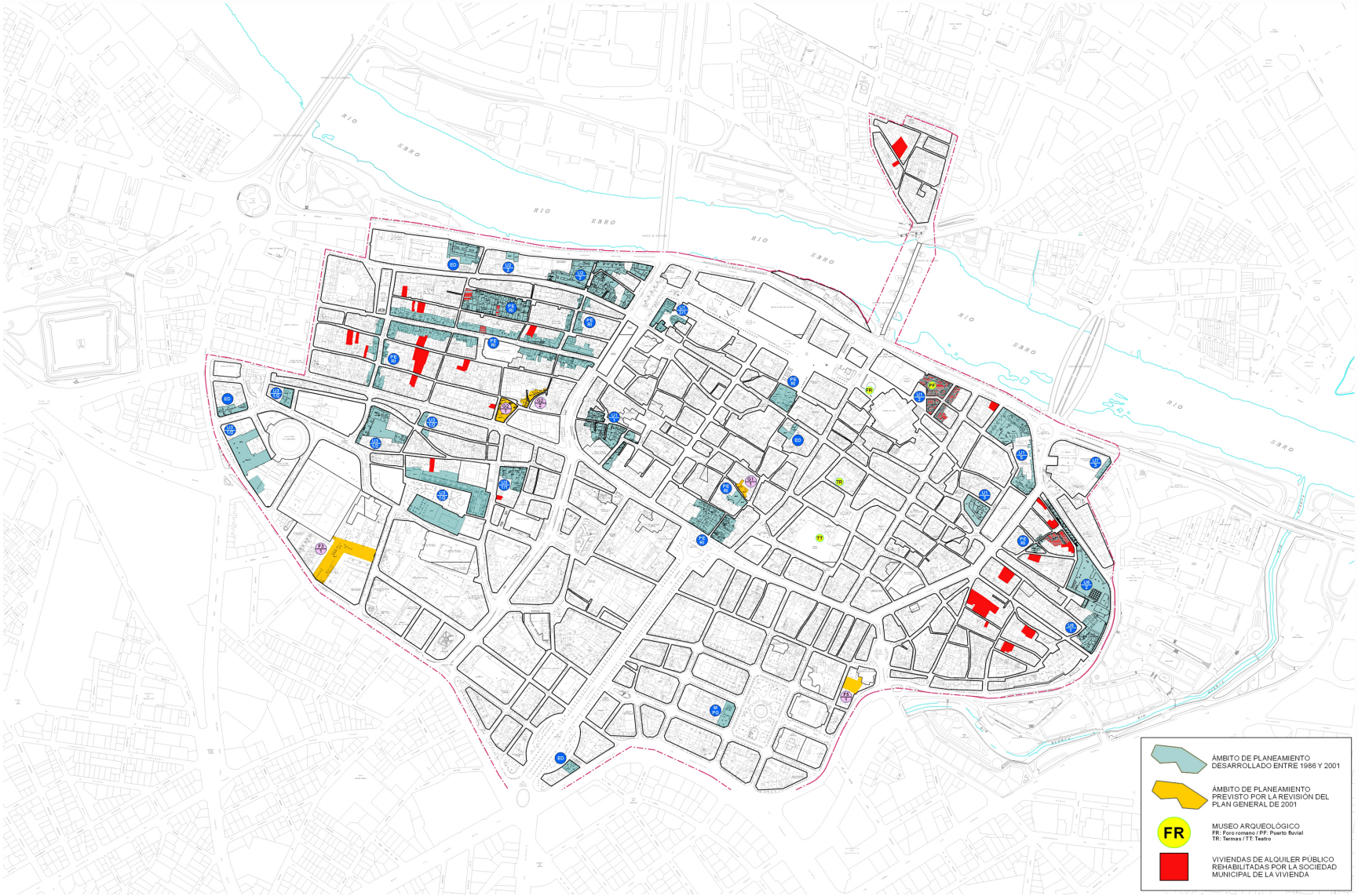
Además, se delimitaron áreas de intervención en suelo urbano no consolidado ordenadas directamente por el plan general (zona G) o pendientes de planes espaciales (zona F). La alta actividad de reforma interior de los años 1986 a 2001 explica que las previsiones de transformación morfológica se redujeran sensiblemente en 2001, calificándose sólo cinco pequeñas áreas con a un total de 10.106 m^2: G1/1 (calle de Estébanes), G2/1 (manzana frente al Oasis), G2/2 (calle de Echeandía), F3/1 (terreno de la Diputación Provincial junto al edificio Pignatelli) y F5/1 (solar junto a la iglesia de San Miguel).

En la zona B, la revisión mantuvo lo esencial de la normativa de 1986, con algunas novedades que perseguían una mayor coherencia con la técnica de ordenación empleada y un mayor compromiso con la conservación arquitectónica y ambiental.

A propósito de la primera cuestión, se eliminó la posibilidad de tramitar estudios de detalle con el fin de elevar en una planta la altura de los edificios sobre la regulada por el plan, establecida, como en 1986, solar a solar y con carácter obligatorio. Se entendió que esta posibilidad es pertinente cuando el plan general determina la altura máxima mediante una norma abstracta y genérica que la relaciona con el ancho de la calle independientemente de cada situación concreta, pero no lo es cuando en el plan se establece la altura (máxima y mínima) para cada edificio, de manera que la singularidad de cada caso se resuelve, precisamente, en la propia ordenación contenida en el plan. Esto es tanto más claro cuanto que en la zona B no se establece más limitación precisa de altura que el número de plantas, dándose libertad a cada proyecto de edificación, que habrá de ser fiscalizado por las comisiones tutelares, para adecuar las alturas métricas al entorno próximo.

Por lo demás, las medianeras aparentes no se consideran elementos disonantes en tejidos como el centro antiguo zaragozano; al contrario, la medianera es uno de los elementos generativos de la ciudad tradicional, a la que procede más exigirle un adecuado tratamiento que intentar ocultarla con medidas que, en todo caso, se han demostrado poco eficaces, ya que, en última instancia, no es posible y ni siquiera deseable conseguir la homogeneidad total de alturas de cornisa en tejidos consolidados heterogéneos.

Al final, se considera más importante facilitar una paulatina disminución de las alturas de los edificios en relación con la anchura de las calles (cuya proporción excesiva es uno de los problemas graves de estos tejidos extremadamente densos) que favorecer la continuidad en la densificación y la presión sobre los espacios libres que, lejos de aliviar el problema del centro histórico, difieren su solución.



[Áreas de intervención en el centro histórico en los planes generales de 1986 y 2001.]

Con esta consideración se relaciona otra alteración de la normativa urbanística introducida en 2001, relativa a la adecuación de la regulación del fondo mínimo en el centro histórico a los criterios generales establecidos para el conjunto de las zonas de manzana cerrada de la ciudad. Puesto que el fondo mínimo de 7'50 m responde a requisitos funcionales idénticos en todas ellas, se cuestionó la conveniencia de elevarlo en la zona B, propiciando una mayor densidad sin otra intención que estimular las actuaciones individuales de pequeña escala; este principio de intervención se demostró insuficiente para conseguir la recuperación de las zonas urbanas centrales, que necesitan actuaciones más ambiciosas, basadas en una activa gestión municipal y no tanto en una mayor congestión por la edificación residencial.

Se entendía, en definitiva, que la recuperación de la ciudad antigua no podía seguir confiándose a actuaciones pequeñas, puntuales y descoordinadas, alentadas por el consentimiento de una mayor presión edificatoria sobre esta zona urbana, cuya congestión, elevada relación entre alturas y anchuras de calle, y carencia de espacios libres es una de las causas de su escaso atractivo para buena parte de la población.

XIV.5.6. Bienes de interés histórico-artístico protegidos por el catálogo municipal

En su extenso capítulo 3.2, la revisión dedicó una atención mayor que el plan general de 1986 a la regulación de las condiciones de intervención en los edificios y conjuntos protegidos por el catálogo de inmuebles de interés histórico-artístico y a los aprovechamientos correspondientes a sus titulares.

De modo parecido al plan anterior, incluyó como anejo VII a las normas un avance de catálogo de edificios de interés que enumeraba sus direcciones y se acompañaba con el señalamiento de los edificios en los planos de catalogación y de centro histórico, indicando en ambos casos los grados de protección que les correspondían. Además, el anejo VII recogió las delimitaciones y entornos de los bienes de interés cultural declarados o incoados al amparo de la ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

En el catálogo provisional de 2001 se mantuvieron los tres grados de interés monumental, arquitectónico y ambiental manejados desde 1986 y requeridos por la ley del Patrimonio Cultural de Aragón, pero en el artículo 3.2.4 de las normas se detallaron mucho más sus características y condiciones, y, en el segundo caso, se contemplaron cinco supuestos distintos de protección (*a*: global; *b*: partes originales; *c*: fachada; *d*: elementos; *e*: locales).

Estos grados de protección no se caracterizan por el valor intrínseco de cada bien protegido, sino por el tipo de actuaciones admitidas. Aunque es evidente que ambos conceptos mantienen un estrecho parentesco, las normas urbanísticas y el catálogo, documentos que definen al unísono el régimen de protección, no constituyen tanto un reconocimiento de valor histórico cuanto la definición de un régimen jurídico de protección e intervención. En pocas palabras, no miran tanto al pasado como al futuro.

Así, los grados de protección de 1986 se retocaron para hacer de ellos un elenco completo de modos de intervención diferenciada. Por ejemplo, se eliminó el grado de protección arquitectónica que sólo admitía la restauración del inmueble, por entenderse que los edificios merecedores de esta calificación deben protegerse como monumentos, con independencia de que hayan sido objeto de declaración o incoación como bienes de interés cultural, lo que constituye una cuestión añadida.

Se detalló minuciosamente el tipo de obras posibles en cada grado de protección, por remisión a los tipos de obras de edificación contemplados en las ordenanzas municipales y el capítulo 1.3 de las normas urbanísticas.

Se estableció un régimen de conexión de la protección urbanística (que es, al fin y al cabo, la que regula el plan) con la que la Comunidad Autónoma impulse a través de la aplicación de la legislación sectorial sobre protección del patrimonio, asimilando los grados urbanísticos de la protección monumental, arquitectónica y ambiental, respectivamente, a los grados culturales monumental, catalogado e inventariado.

Se desarrolló la regulación protectora de los conjuntos históricos, estableciendo en el plan general las condiciones mínimas a que deberá atenerse el planeamiento de desarrollo, cuya finalidad no podrá quedar en la recuperación de una imagen más o menos pintoresca, sino en el arbitrio de cuantas medidas urbanísticas exija la devolución de la vitalidad a la ciudad histórica, que debe volver a ser un lugar bien dotado, agradable para vivir y adecuado para trabajar.

Se amplió, igualmente, el detalle de la documentación exigida en la tramitación de autorizaciones previas a las licencias para la intervención en edificios catalogados.

Merece una mención la extensión del régimen previsto en el plan general de 1986 para los solares con restos arqueológicos que impiden materializar el aprovechamiento urbanístico (art. 3.2.16 NN.UU.2024) a solares con edificios protegidos por su interés monumental o arquitectónico global (art. 3.2.14,5). Como se indicó en varios informes redactados desde 2001 por los servicios municipales competentes, estas normas permiten que un estudio de detalle modifique las condiciones genéricas de posición y altura para posibilitar el mantenimiento de las construcciones protegidas, retranqueando el nuevo edificio para dejar libre la zona donde éstas se encuentran o aumentando su volumen, con elevación de la altura si es preciso, para paliar la superficie de techo lucrativo (es decir, que consuma superficie máxima edificable de acuerdo con las normas del plan) que haya de perderse por causa de la preservación del edificio o los restos protegidos (por ejemplo, habilitando un local en planta baja para su conservación in situ). Se pretende, pues, compensar superficie lucrativa con superficie lucrativa, sin considerar en ningún caso el fondo mínimo ni resarcir de posibles costes de adecuación, rehabilitación o mantenimiento con incrementos del aprovechamiento en el solar. Por otra parte, la modificación de los parámetros de posición y volumen sólo procederá cuando los que establece el planeamiento no permitan materializar el derecho edificable.

Por otra parte, en 2001 se determinaron los requisitos para la futura redacción de un catálogo mucho más desarrollado que el incorporado al plan a título provisional, que ha-

bía de comprender edificios, conjuntos urbanos, parques y jardines, monumentos, locales comerciales y áreas arqueológicas.

En junio de 2006, el Ayuntamiento aprobó por el procedimiento de tramitación de los planes especiales un catálogo de conjuntos urbanos y edificios de interés histórico-artístico, redactado por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico con la colaboración del Departamento de Historia del Arte de la Universidad de Zaragoza, que sustituyó al avance anejo a las normas de la revisión del plan general. Para cada conjunto o edificio protegido se elaboró una ficha catalográfica escrita y gráfica, en la que se describe el elemento y se concretan los criterios de intervención.

Más adelante se tramitaron los catálogos de locales comerciales, redactado y sometido a información pública en julio de 2007 pero aún sin aprobación definitiva en octubre de 2024; de yacimientos arqueológicos, que por diversas circunstancias no llegó ni siquiera a la aprobación inicial, y de elementos funerarios de la parte antigua del cementerio de Torrero, que se aprobó definitivamente en 2013.

La regulación de la edificación catalogada en la revisión de 2001 se perfeccionó en varias modificaciones posteriores del plan general, y, muy especialmente, en la 154, de la que pueden resaltarse las siguientes novedades:

- Se admite expresamente la tramitación de catálogos independientes para cada una de las clases de inmuebles catalogados (edificios, conjuntos, locales, cementerios, zonas arqueológicas, parques y jardines, etc.), de modo que puedan aprobarse por separado. Se establece también el importante principio de que ningún edificio catalogado podrá considerarse fuera de ordenación, salvo que la protección afecte a elementos parciales que no se vean amenazados por ese régimen, y, por último, se contempla la posibilidad de que los interesados pidan al Ayuntamiento un informe urbanístico, previo a la redacción de proyectos o propuestas de intervención en los edificios, donde se precisen o aclaren las condiciones derivadas del catálogo o de las normas urbanísticas (art. 3.2.2 NN.UU.2024).

- En relación con los grados de protección, se advierte que un edificio puede estar catalogado en su conjunto por su interés ambiental, e incluir elementos protegidos por su interés arquitectónico, sometidos a su régimen específico (fachadas, zaguanes, escaleras, elementos constructivos u ornamentales menores…) (art. 3.2.2 NN.UU.2024). Así mismo, se aclara la diferencia entre los grados global y parcial del interés arquitectónico, equiparándose a lo dispuesto para el primero aquellos edificios que el catálogo de 2006 incluyó en otros grupos, pero sin detallar elementos materiales a preservar perfectamente definidos y de naturaleza realmente parcial (fachadas, escaleras, componentes constructivos concretos, etc.)

- Se especifica que en edificios de interés arquitectónico se permiten las obras que les procuren las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional; para posibilitar que se mantengan en uso, condición primera y principal si se les quiere proteger, se admiten también las obras que garanticen la protección contra incendios y eliminen barreras arquitectónicas, salvo que la comisión de patrimonio considere que la solución propuesta es incompatible con los valores esenciales del bien catalogado (art. 3.2.4 NN.UU.2024).

- Se faculta al Ayuntamiento para requerir, al autorizar la demolición de un inmueble de interés ambiental, que se preserven determinados elementos. Cuando un edificio de interés ambiental se derribe por causa de ruina, se podrá exigir que la fachada del nuevo edificio, aun cumpliendo las condiciones de adecuación ambiental exigidas, se retrase hasta la alineación que resulte de unir las esquinas de los edificios adyacentes o de prolongar una línea mantenida con carácter general en todo el frente de la manzana (art. 3.2.5 NN.UU.2024).

- Se aborda el grave problema de los muchos derribos autorizados hasta 2018 por no afectar a partes expresamente protegidas por los catálogos, que, al tener por objeto facilitar la venta de un inmueble o descargar al titular de gastos de mantenimiento obviando su rehabilitación, produjeron una progresiva degradación de las partes protegidas del bien. También abundaron las demoliciones de edificios no catalogados pero incluidos en conjuntos protegidos, que fueron llenándolos de vacíos intercalados entre las construcciones y que, aparte de causar un pésimo efecto al persistir, frecuentemente, más de lo admitido por la ley, perjudican a los vecinos, sobre todo cuando se trata de construcciones entre medianeras (falta de aislamiento en los muros laterales, giros de éstos con riesgo estructural…), y a las zonas en que se enclavan, al propiciar la formación de focos de insalubridad y de inseguridad. Por estos motivos, y porque esas demoliciones contradicen lo dispuesto por el artículo 43.3 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés, el artículo 3.2.20 NN.UU.2024 prohíbe el derribo de partes de edificios catalogados (salvo cuerpos excluidos de protección con autonomía constructiva y arquitectónica) o inmuebles incluidos en conjuntos protegidos (aunque no estén catalogados a título individual), cuando no formen parte de actuaciones de rehabilitación o, si la norma lo permite, de reconstrucción que las amparen como obras tendentes a la efectiva protección de los inmuebles y conjuntos de interés. Aún así, debe señalarse que la reducción de la demanda y las condiciones para la financiación hipotecaria desde comienzos del decenio de 2010, hacen que muchas obras de rehabilitación y reconstrucción que han obtenido licencia demoren su inicio durante meses y años, con el problema, cuando afectan a inmuebles de interés ambiental o arquitectónico parcial en los que sólo deben mantenerse las fachadas, de que éstas permanecen exentas y apuntaladas durante todo ese tiempo.

- Se desarrolla notablemente la regulación de los locales comerciales catalogados, monumentos públicos, elementos urbanos singulares, parques, paseos y jardines históricos, espacios públicos urbanos y cementerios históricos (art. 3.2.8-3.2.12 NN.UU.2024). Como ya se había hecho en 2001 con los edificios, algunos de estos artículos incluyen listados de elementos protegidos a título provisional, mientras no se aprueben los catálogos correspondientes.

El artículo 3.2.8 determina la protección preventiva de todos los locales comerciales incluidos en el catálogo elaborado por el Ayuntamiento en 2007 y sometido entonces a exposición pública, aunque nunca aprobado definitivamente, con las condiciones indicadas en sus fichas y concreción en el propio artículo de las actuaciones admitidas.

En los monumentos públicos y elementos urbanos singulares, sólo se permiten operaciones de conservación, mantenimiento, consolidación y restauración, y se prohíbe, salvo supuestos excepcionales, el desplazamiento a un lugar distinto del original o el que hubiera ocupado largo tiempo. A título preventivo, se protegen todos los monumentos, fuentes, puertas y elementos urbanos de similar naturaleza con antigüedad mayor de 100 años (art. 3.2.9 NN.UU.2024).

Entre los elementos del sistema de parques, arboledas, paseos y jardines históricos que se protegen preventivamente, se incluyen los grandes paseos arbolados de la ciudad, los tramos de cauces fluviales que la atraviesan y las zonas ajardinadas de carácter histórico. Se confía a las comisiones de patrimonio velar por la preservación de las adecuadas condiciones ambientales en las actuaciones que afecten a partes construidas, quioscos, mobiliario, piezas ornamentales y demás elementos propios del parque o espacio libre, tanto en operaciones de jardinería que no sean de mero mantenimiento o reposición de especies vegetales, caminos o piezas de mobiliario, como en las obras de edificación que afecten a parcelas visibles desde el interior del espacio protegido (art. 3.2.10 NN.UU.2024).

Por fin, el artículo 3.2.12 se refiere a los cementerios históricos y contiene la normativa en la que han de basarse las actuaciones municipales futuras y los acuerdos de las comisiones de patrimonio referidos al ámbito declarado conjunto de interés y provisto de un catálogo específico de elementos protegidos en el cementerio de Torrero. Para este lugar, se determinan prudentes reglas de diseño para los distintos tipos de enterramiento y se prohíben los materiales, disposiciones y acabados disonantes con el ambiente general, de modo que puedan ir recuperándose los que mejor entonan con él (piedras mates, inscripciones grabadas, ladrillo, hierro forjado, bronce, azulejo…) y eliminándose otros, muy extendidos en tiempos recientes, que desentonan (plásticos, aluminio, bloques de hormigón, granitos con abrillantado industrial, letras doradas o cromadas superpuestas, grabados hiperrealistas realizados por medios digitales, hologramas…)

- La modificación 154 añadió normas específicas sobre múltiples aspectos del régimen común de los edificios catalogados, y entre ellos las técnicas utilizadas en la rehabilitación de fachadas, que deberán ser acordes con las propias de la época en que se construyeron, y los colores empleados en los acabados, que se sujetarán a los criterios y las cartas cromáticas aprobados por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico en 2006 y 2007; la memoria de dicha modificación contiene una extensa exposición de estos criterios y de sus fundamentos (art. 3.2.14-3.2.18 NN.UU.2024).

- Para los edificios y conjuntos objeto de un único proyecto original que están fragmentados en dos o más propiedades independientes, se estableció una normativa más rigurosa que la atinente a los que no están catalogados (art. 2.5.6 NN.UU.2024).

- En reformas de locales comerciales, el Ayuntamiento podrá exigir la recuperación de la composición original de la fachada en las plantas o partes afectadas, siempre que esté suficientemente documentada. En cualquier caso, se cumplirá el requerimiento general de coherencia compositiva con el resto del edificio, y no se admitirán revestimientos o tratamientos parciales de la fachada en planta baja que resulten inarmónicos o agresivos para el entorno. En las zonas centrales, podrán catalogarse determinados tipos de fachada comercial, al margen de su valor singular, exigiendo cuando proceda su mantenimiento (tipológico más que material, si el local no tuviera otra protección) para preservar el carácter de la calle. También se regula detalladamente el acondicionamiento de locales en los conjuntos protegidos, edificios catalogados y sus entornos, prohibiéndose o recomendándose ciertos materiales, colores y disposiciones, y condicionando la ejecución de obras o nuevas actividades en locales a la supresión de revestimientos y elementos discordantes, e incluso a la recuperación material o tipológica de tratamientos originales cuando fuera posible (art. 2.5.11 NN.UU.2024).

- En edificios declarados BIC, situados en el entorno de un BIC o catalogados por su interés monumental o arquitectónico global, se prohíbe colocar antenas sobre el plano vertical de las fachadas, en balcones y en cualquier posición que no sea la cubierta, así como las que, en este último caso, pudieran verse desde la vía pública (art. 2.5.19 NN.UU.2024).

Desde su aprobación en el año 2006, la unidad administrativa competente mantiene el catálogo municipal de conjuntos urbanos y edificios de interés, ampliándolo o modificándolo cuando es oportuno, y el plan general se limita a recoger su contenido a título informativo, exceptuado el caso, poco frecuente, de que un plan urbanístico incluya la catalogación de un inmueble perteneciente a su ámbito.

La aplicación años de este catálogo durante 17 ha puesto en evidencia sus virtudes y sus aspectos mejorables, que deberían tenerse en cuenta si algún día se decidiera revisarlo. Tal como lo definen las leyes sobre urbanismo y patrimonio cultural, un catálogo es un instrumento normativo que concreta las condiciones de intervención en determinados bienes protegidos con diversos grados; por eso, su elemento más importante no ha de ser la parte informativa, que constituye en rigor su motivación y a la que el catálogo de 2006 dedica su mayor atención, sino la relación de obras prohibidas, recomendaciones y obligaciones que en las fichas de Zaragoza ocupa una pequeña casilla y suele tener una redacción tan concisa como repetitiva y poco ajustada a cada edificio concreto.

Además, el catálogo es un documento arquitectónico, que debe valorar los edificios en toda su complejidad funcional, constructiva y volumétrica, y no sólo en su apariencia exterior, y que ha de condicionar su conservación o reforma con criterios técnicos y funcionales precisos.

Con estos criterios, se señalaron algunas pautas para una eventual revisión del catálogo en la memoria del plan especial de protección y mejora del área Zamoray-Pignatelli, aprobado definitivamente en 2022:

> Deberían desarrollarse suficientemente las condiciones de intervención en los edificios protegidos, que el catálogo de 2006 expresa con extrema concisión y muy poca precisión en una sola casilla de cada ficha, de contenido, además, repetitivo. Se incluirían, además, aquellos contenidos que el capítulo 3.2 de las normas del plan general atribuye al catálogo, de modo que se reduzca en lo posible tanto la necesidad de decisiones discrecionales de las comisiones de patrimonio como la aplicación directa de normas urbanísticas que sólo están pensadas para los casos (hoy frecuentes) en que el catálogo es insuficiente:
>
> - Grado o grados de catalogación.
> - Elementos protegidos a mantener obligatoriamente. Se precisaría, en cada edificio, el régimen de protección de la carpintería, cerrajería, zaguán, caja de escalera, acabado de cubierta y otros elementos particulares que conviniera. Cuando se otorgaran grados de protección parcial, deberían constar con claridad los elementos protegidos.
> - Elementos de mantenimiento recomendado, con posibles estímulos.
> - Elementos y volúmenes añadidos que no merecieran protección, pero que podrían mantenerse en obras generales con reconstrucción parcial si no se superaran los límites de aprovechamiento que el plan atribuye a la parcela.
> - Elementos y volúmenes añadidos incompatibles con la restauración o la rehabilitación en sus diferentes escalas, que se considerarían fuera de ordenación: plantas sobreelevadas sin valor (cuya supresión, cuando fuera oportuna, reduciría la proporción entre altura y anchura de las calles), construcciones interiores (cuya supresión, cuando fuera oportuna, permitiría ampliar los patios de manzana), cuerpos volados sobre la calle, elementos ornamentales discordantes, tratamientos inadecuados de planta baja, instalaciones, etc.
> - Criterios de intervención obligatorios, recomendados y prohibidos, tanto compositivos como constructivos, distributivos, funcionales, de supresión de barreras arquitectónica, mejora de la habitabilidad o dotación de determinadas instalaciones técnicas. Se contemplaría el tratamiento cromático del edificio (artículo 3.2.11-c de las normas del plan general [art. 3.2.18 NN.UU.2024]), considerando su relación con los demás de su entorno.
> - Criterios para la sustitución de elementos requeridos por la coherencia del bien protegido, pero que hubieran desaparecido o se encontraran en ruina.
> - Criterios para la sustitución de elementos determinantes para la imagen o la adecuación tipológica del edificio, pero que por sus características no debieran conservarse obligatoriamente.
> - Cuando un edificio no alcanzara el aprovechamiento otorgado a su parcela por el planeamiento, criterios para el posible aumento de su superficie construida (artículo 3.2.4,5.c de las normas del plan general).
>
> La exclusión expresa de protección de partes de edificios catalogados, en fondo o altura, prevista desde 2001 por las normas del plan general pero ausente del catálogo de 2006, haría que en caso de rehabilitación no pudiera considerarse su superficie construida como derecho edificable por encima del atribuido por el planeamiento a la zona. Esta determinación podría completarse con la atribución del régimen de fuera de ordenación a las partes no protegidas que fueran perjudiciales para la integridad del bien o para la habitabilidad del edificio o de otros de su entorno, lo que aceleraría la desaparición de esos elementos.
>
> A la vista de los estudios que apoyaran la revisión del catálogo, podrían establecerse categorías intermedias entre la pura protección ambiental, que de hecho se limita a preservar la fachada permitiendo tras ella edificios completamente nuevos, y la arquitectónica, que obliga al mantenimiento íntegro del volumen edificado del edificio y de sus componentes estructurales. Ese nivel, que podría ser una especialidad de la protección arquitectónica parcial, no contemplaría el elemento protegido sólo como una pantalla escenográfica, sino como cuerpo tridimensional de carácter propiamente arquitectónico.
>
> Esto no impediría, naturalmente, mantener la actual protección ambiental ahí donde procediera, ya que, aunque hubiera casos en que la estructura interior de los edificios careciera de mayor interés, de origen o por causa de intervenciones posteriores, la fachada, siempre que se integrara coherentemente en una nueva fábrica, podría seguir contribuyendo a caracterizar un área urbana de elevado valor ambiental.
>
> Habría que estudiar también la posibilidad de dividir la protección ambiental en dos grados: uno similar al actual, que previera la conservación de la fachada (que también podría equipararse a una protección arquitectónica parcial del grado «c») y otro que posibilitara la sustitución en circunstancias que no fueran sólo la declaración de ruina, siempre que el nuevo edificio reprodujera sus composición y demás características que señalara cada ficha. Esta duplicidad se asemejaría a la contemplada por el plan general de Madrid en los edificios con nivel 3 de protección, en el que se admiten los grados «parcial» (según el artículo 4.3.5 de sus normas, «protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función») y «ambiental» («se protegen los valores de la fachada de un edificio por su integración en el ambiente de la ciudad, como elemento que contribuye a la comprensión global del paisaje urbano, o como posible ejemplo ilustrativo aislado del carácter que históricamente cualificaba el entorno en el que se ubica, pero no precisa necesariamente el mantenimiento físico de la misma»). En todo caso, una decisión normativa como ésta debería valorar la procedencia de exigir edificios íntegramente de nueva planta que reprodujeran fachadas de edificios desaparecidos con criterios compositivos propios de épocas pasadas, y no podría producirse independientemente de una revisión del catálogo.
>
> Por otra parte, el artículo 2.5.5,3 de las normas del plan general [art. 2.5.12,3 NN.UU.2024] contempla la posibilidad de que el documento incluya como anejo un catálogo de elementos discordantes característicos de la zona, ilustrados con ejemplos y acompañados con propuestas de medidas correctoras genéricas para su aplicación en futuros proyectos de rehabilitación. Sin llegar a estigmatizar construcciones que vayan a mantenerse en uso, se trataría de poner de manifiesto ciertas discordancias y dar criterios para su subsanación en futuras intervenciones en los edificios o sus locales.

XIV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

XIV.6.1. Régimen general del suelo urbano no consolidado

En 2001 se reguló esta categoría de suelo a partir de la interpretación de los conceptos legales de «proceso integral de urbanización», «de renovación» o «de reforma interior», que la ley urbanística 5/1999 no sólo diferenciaba por su objeto, sino también por el diferente aprovechamiento subjetivo, en relación con el objetivo, que atribuía a los propietarios.

Se entendió entonces que el plan general es el instrumento que establece justificadamente la necesidad de mantener o modificar la ordenación existente, no en unas parcelas concretas, sino en ámbitos determinados de la ciudad. Cuando esa reordenación requiera reestructurar la propiedad urbana, con el fin de que no se edifique de nuevo con arreglo a la situación catastral preexistente sino a los criterios que disponga al respecto el planeamiento, sólo podrá ejecutarse si el suelo correspondiente tiene la categoría de no consolidado.

Como se verá al tratar de las formas de intervención en la ciudad, los suelos urbanos consolidados se identifican con tejidos en situación estabilizada, en los que se producen procesos de sustitución edificatoria con mantenimiento de las condiciones tipológicas, o, lo que es igual, se derriban edificios en deficiente estado de conservación o infrautilizados para sustituirlos por otros de las mismas características tipológicas, que se acomodan a las condiciones morfológicas características de la zona urbana de que se trate.

Por tanto, una ordenación que altere sustancialmente las características morfológicas de una cierta área de la ciudad, que no pueda ejecutarse directamente con licencias de obras y que requiera algún grado de desarrollo y ejecución sistemática, no debe incluirse en suelo urbano consolidado.

En los casos en que es necesario abrir nuevos espacios o viales que no puedan resolverse por la mera afección puntual de cada parcela con nuevas alineaciones, es aún más clara la necesidad de aplicar las formas de ejecución propias del suelo urbano no consolidado, empleando los mismos instrumentos que en el suelo urbanizable.

Finalmente, la ley 5/1999 distinguía la reforma y la renovación integrales, actuaciones ex novo sobre suelo vacante o con previa desaparición íntegra de lo existente, que encajan plenamente en el mismo régimen que los suelos urbanizables.

XIV.6.2. Ámbitos para el desarrollo del suelo no consolidado

Como se vio en el apartado X.2 de esta memoria, las normas urbanísticas del plan general distinguen varias zonas de suelo urbano no consolidado. Dos de ellas (E y F) corresponden a suelos pendientes de planeamiento especial y de la posterior ejecución sistemática, mediante un proyecto de reparcelación y otro de urbanización en cada unidad de ejecución en que se dividan. Otras dos (G y H), corresponden a suelos cuya ordenación detallada contiene el plan general, pero están pendientes de ejecución sistemática por los mismos procedimientos que las zonas anteriores. Desde otro punto de vista, las zonas E y G se caracterizan por su uso dominante residencial, la zona H por su uso productivo, y la zona F por su destino a usos residenciales (grados 1 a 9 y áreas no adscritas a ningún grado) o productivos (grados 10 y 11). Aún se califica una quinta zona, AC, correspondiente a terrenos sobre los que en 2001 había convenios urbanísticos de planeamiento aprobados, cuyas estipulaciones hizo propias el plan general.

Se califican como zonas E aquellos ámbitos en los que se mantiene como tolerado el uso industrial actual pero en los que se prevé a corto o medio plazo su renovación con usos dominantes residenciales, que requerirá la previa aprobación de un plan especial de reforma interior. En el capítulo 5.1 de su texto articulado y en el anejo IV, las normas urbanísticas establecen las condiciones en que podrá mantenerse el uso actual y las que deberá satisfacer en su momento el plan especial. A efectos de la ordenación y del cálculo del aprovechamiento medio, cada zona E constituye un sector.

También deberán ser objeto de planes especiales de reforma interior las zonas F, correspondientes a vacíos urbanos en los que habrá de establecerse una ordenación ex nihilo, o bien a zonas en las que se prevé una urbanización integral que dé lugar a una ordenación igualmente nueva. El capítulo 5.2 de las normas regula las condiciones generales de esta zona, y las fichas del anejo IV señalan la finalidad y los objetivos concretos de la ordenación de cada área, junto con las condiciones a que deberá someterse su plan especial: edificabilidad y densidad sobre suelo bruto (bien por adscripción a un grado típico, bien por señalamiento expreso en su ficha particular), porcentajes de suelos destinados a sistemas locales y sistemas generales adscritos, porcentaje mínimo de viviendas de protección y aprovechamiento medio del sector; se indica también una zona del suelo urbano consolidado como referencia para la futura ordenación específica, que mantendrá estrictamente tanto las condiciones de uso como el tipo genérico de edificación (manzana cerrada o edificación abierta, en alta, media o baja densidad); además, en las áreas en que conviene para garantizar la futura coherencia con el entorno edificado, se representan ordenaciones urbanísticas orientativas, en las que en ocasiones se señalan determinaciones vinculantes.

Las zonas G y H están integradas por sectores en los que la ordenación detallada viene contenida en el propio plan general, de modo que la regulación se remite a condiciones de la parcela neta. Las zonas G son, en realidad, zonas F residenciales (o con usos terciarios propios de entornos residenciales) en las que se anticipa una ordenación con nivel equivalente al del suelo urbano consolidado, aunque podría modificarse mediante un plan especial en condiciones similares a las establecidas para la zona F. En estas áreas, la revisión asume la convicción de que la ordenación del suelo urbanizado ha de producirse en la mayor medida posible a iniciativa municipal, incorporándose siempre que se pueda al planeamiento general, a fin de procurar la mayor coherencia entre las diversas partes de la ciudad.

La zona H se refiere a áreas en las que hay desarrollos edificados a veces considerables, pero cuyas condiciones de urbanización son tan deficientes que las parcelas no pueden considerarse solares; en este caso, la legislación urbanística permite dar licencia de edificación y actividad sin exigir antes la reparcelación y la urbanización sistemática, y el artículo 2.1.3 de las normas del plan general define para ello un tipo específico de autorización previa. La regulación de la zona se dirige especialmente a facilitar este tipo de autorizaciones y, al mismo tiempo, garantizar en lo posible que no obstaculizarán la posterior operación urbanizadora y la correspondiente gestión. Piénsese que éste es el caso de los corredores industriales existentes en los accesos a la ciudad, que no pueden considerarse urbanizados en su conjunto y, sin embargo, tienen un papel de

peso en la economía de la ciudad y continuarán siendo objeto de propuestas de edificación.

Cabe subrayar, por último, que en la regulación de la zona H, en su grado 2, se ha previsto la posibilidad de promover usos productivos no industriales, adecuada sobre todo para zonas próximas a los tejidos residenciales consolidados, en los que puede proceder la ubicación de usos complementarios de los existentes en su entorno. No obstante, sólo se han posibilitado usos que normalmente ocupan edificios exclusivos o que resultan inadecuados en el interior de los tejidos residenciales, no contemplándose en cambio aquellos usos, como el comercio minorista cotidiano, que tienen mejor cabida entremezclados con la residencia, a la que enriquecen, y a cuya estructura tradicional se considera conveniente evitar la competencia con implantaciones como las que podrían suponer polígonos especializados en el comercio al detalle.

La exposición de los criterios con que se han realizado las ordenaciones propuestas en los distintos ámbitos figura en el capítulo X de la memoria expositiva.

XIV.7. RÉGIMEN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR

XIV.7.1. CONDICIONES GENERALES DEL PLANEAMIENTO RECOGIDO

El capítulo 3.2 de las normas urbanísticas, referido al planeamiento de desarrollo aprobado antes de 2001 cuya vigencia se mantiene, contiene reglas para homogeneizar la interpretación de los planes recogidos y armonizar las técnicas desfasadas de planeamiento que emplearon con las que maneja el plan general. No se trata así de alterar el contenido de esos planes, sino de adecuarlos a las nuevas circunstancias legales y normativas, a través de criterios uniformes para todos ellos y no, como venía sucediendo hasta 2001, caso por caso en el momento de su aplicación. En concreto, se establecen los siguientes criterios:

a) La aplicación de las ordenanzas de todos los planes recogidos se remite a la actual regulación general de los aprovechamientos de la edificación.

b) Se regula la conversión de los viejos coeficientes de edificabilidad en unidades de volumen por superficie de suelo (m^3/m^2) en índices de superficie edificable por superficie de suelo (m^2/m^2). Para ello se adaptan las alturas mínimas de cálculo de las plantas, dado que cuando se aprobaron muchos de los planes recogidos solían ser inferiores a las que hoy se exigen, por la diferente normativa en materia de urbanismo, condiciones acústicas en los edificios y estructuras de forjados.

c) Se establecen unos coeficientes de traducción del número de habitantes a número de viviendas, para los planes que determinaron de aquel modo la densidad residencial. Salvo que las ordenanzas concretas de los planes recogidos se establezca una correspondencia diferente, se utilizarán siempre 4 habitantes por vivienda, promedio acorde con la mayoría de esos planes.

d) Se establece la equivalencia de los índices abstractos de ocupación a las envolventes que efectivamente se dibujen en los planes, cuando no se especifiquen en ellos dichos índices; de este modo, se facilita la futura modificación o la reordenación de volúmenes en estos ámbitos. Análogamente, se determina que, en caso de reordenación volumétrica, se aplicarán normas de separación entre edificios acordes con las nuevas ordenaciones de la revisión.

e) Se dictan criterios para la interpretación de la norma, contenida en algunos planes que desarrollaron el plan general de 1968, por la que se admitía la elevación sobre la altura máxima en el equivalente al 10% del volumen edificable. Para mantener su vigencia se exige simultáneamente que las ordenanzas del plan de segundo grado la recogieran expresamente y que el edificio al que se aplique se hubiera ordenado con la altura máxima admitida para su zona por el plan general de 1968, al entenderse contradictorio con la ordenación diseñada por el plan parcial elevar la altura en edificios a los que hubiera dado un número de plantas positivamente inferior a las permitidas por el plan general.

f) Se declara derogada una norma que aparecía en algunos de los planes recogidos más antiguos, que permitía elevar el volumen edificado y la ocupación sobre los valores máximos establecidos, por entender que este tipo de dispensas es incompatible con el marco jurídico en el que se desenvuelve la revisión del plan general.

Simultáneamente, se determina que las modificaciones de los planes de desarrollo deberán adecuar su normativa a las normas generales vigentes desde 2001, de acuerdo con los criterios anteriores.

Conviene advertir que la calificación como zona de planeamiento recogido (PR) no es más que un recurso para mantener las normas de edificación de planes de desarrollo anteriores que no aplicaron directamente la regulación que los planes generales anteriores establecieron en zonas del suelo urbano, sin engrosar innecesariamente la normativa general contenida en el tomo 12 del plan general actual. Pero esto no significa, por supuesto, que, una vez recibidas todas las obras de urbanización, los antiguos polígonos o sectores ordenados por esos planes de desarrollo se mantengan como porciones autónomas del resto del suelo urbano no consolidado de la ciudad, del que forman parte a todos los efectos. Es por eso que el artículo 1.1.5,3b de las normas del plan general determina que, una vez recibidas por el Ayuntamiento las obras de urbanización de la última de las unidades de ejecución de un plan recogido, sus modificaciones tendrán la consideración de modificación del plan general.

XIV.7.2. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO RECOGIDO

El plan general establece que en los proyectos de reparcelación de planes de desarrollo recogidos se considerarán coeficientes de homogeneidad iguales a la unidad para los distintos grupos de usos contemplados, incluida la vivienda protegida, siempre que dichos planes no fijaran otros coeficientes diferentes.

Esto significa, en resumidas cuentas, que la cesión del 10% del aprovechamiento medio será igual al 10% de la edificabilidad real, a diferencia de lo que ocurre con el planeamiento de desarrollo de la revisión del plan general. Ello es así porque esos planes desarrollaron el plan general de 1986 u otros planes anteriores que no determinaron coeficientes de homogeneización, y si tampoco ellos los fijaron procede considerarlos iguales a la unidad, puesto que corresponde al planeamiento determinar los aprovechamientos.

XIV.7.3. Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986

Entre las zonas PR se incluye una categoría, denominada PR/T, referida a planes de desarrollo del plan general de 1986 que no habían completado su tramitación. En estos casos, se entiende que, en el ámbito señalado en los planos de regulación, se mantienen las condiciones de ordenación establecidas por ese plan general, con las prescripciones que se establezcan en el anejo III de las normas, y en el estado de tramitación en que se encontrara el planeamiento de desarrollo cuando entró en vigor la revisión de 2001.

En 2001 había siete planes recogidos en la categoría PR/T, de los que cinco se han aprobado definitivamente antes de 2024 (PAU y plan parcial del área SUNP62/1-2, modificación del plan parcial del sector SUZ56/1 y plan especial del área de intervención U82/2). El plan especial del área de intervención que se llamó «Echeandía» (G2/2) no llegó a aprobarse, pero su ámbito se reordenó en la modificación aislada 136 (2016). Por tanto, en el texto refundido de 2024 los cinco planes han pasado a la categoría general del PR y sólo dos siguen en la PR/T: la modificación del plan parcial de la Ciudad del Transporte y el plan especial del área U85/2(B).

La zona PR incluye planes parciales aprobados sobre terrenos clasificados como suelo urbanizable por planes generales anteriores, que en 2001 no habían completado la ejecución. La revisión no los incluyó en el suelo urbanizable no delimitado, porque sus sectores estaban delimitados e incluso contaban con planes parciales, y tampoco en el delimitado, porque no podían considerarse en el cálculo del aprovechamiento medio de esta categoría, dado que tenían el aprovechamiento que les asignó el plan general que los clasificó.

XIV.7.4. Estudios de detalle

El plan general de 1986 otorgó a los estudios de detalle diversas funciones como instrumentos de desarrollo complementarios. En las figuras tramitadas y aprobadas a su amparo cabe distinguir dos grupos claramente diferenciados:

a) Estudios de detalle que afectan a una parcela o a dos contiguas y que tienen por fin modificar las condiciones de separación a linderos, ordenar el volumen de una única edificación, obtener una planta suplementaria reduciendo la ocupación, adosar edificaciones, o reajustar puntualmente las alineaciones.

   El objeto de estas figuras se agota en la parcela y se ejecuta con la concesión de la licencia sin consecuencias para la ordenación general. Dado que contienen meras reordenaciones de volumen o reajustes puntuales que no afectan a los aprovechamientos, se mantiene su vigencia siempre que sean compatibles con el plan general revisado, pero no se considera necesario incluirlos explícitamente en el listado de planeamiento recogido. La piedra de toque para dilucidar si un estudio de detalle no incluido en el listado de zonas PR mantiene su vigencia consistirá en preguntarse si podría aprobarse de nuevo con el plan general vigente.

   Se posibilita, por último, incluir en este grupo estudios de detalle que no estén en situación de plena compatibilidad, pero mediante los que se pueda otorgar la licencia de edificación aplicando las condiciones del plan general revisado sin concurrencia de discrecionalidad. Un ejemplo sería un estudio de detalle, aprobado conforme al plan de 1986 para elevar una planta por colindancia, que ordenara unas áreas de movimiento que dejaran cierta holgura para el proyecto de edificación; si el plan revisado disminuyera o aumentara la edificabilidad de modo tal que siguiera teniendo cabida en las áreas de movimiento y no planteara otra contradicción con la ordenación del estudio de detalle, podría otorgarse la licencia sin más que reducir o ampliar la edificabilidad a la habilitada por el plan general vigente.

b) Un segundo grupo de estudios de detalle, numéricamente mucho menor, es el de los que establecen la ordenación de accesos, viales interiores, espacios comunes, ordenaciones de conjuntos de edificación abierta, etc.: esto es, determinaciones que no se materializan en general con un única licencia, sino que requieren para ejecutarse la vinculación de sucesivos proyectos o actuaciones. En este caso, los estudios de detalle se han incluido expresamente en la relación de las figuras recogidas que comprende el anejo III de las normas urbanísticas.

XIV.7.5. Planeamiento anterior al plan general de 1986 incorporado a él

XIV.7.5,a. Planes de iniciativa, gestión y ejecución por la administración

Entre los planes ejecutados antes de 2001 mediante expropiación total con enajenación posterior de las parcelas, la revisión mantuvo la vigencia de los siguientes, ya incorporándolos a la zona PR, de planeamiento recogido (polígono Gran Vía), ya manteniendo sus parámetros de aprovechamiento pero obligando a su modificación (Quinta Julieta), ya creando nuevas zonas que recogían sus determinaciones (Ebro Viejo, Cogullada, Malpica):

Área 28: Plan parcial del polígono Gran Vía (Romareda).

Área 43: Plan parcial del polígono Ebro Viejo, incorporado al plan parcial del área 43, a su vez recogido por el plan general de 1986.

Área 53: Plan parcial del polígono industrial de Cogullada.

Área 72: Plan parcial de la ampliación del polígono industrial Malpica-Santa Isabel.

Áreas 73-74: Planes parciales de los polígonos industriales Malpica 1 y 2.

Área 38: Plan parcial para la construcción de viviendas experimentales para chabolistas junto a la Quinta Julieta.

Estos planes no están pendientes de deberes de cesión o distribución entre los propietarios del suelo neto edificable, los usos y tipos edificatorios están plenamente consolidados, e incluso, si es necesario completar la urbanización en ciertos aspectos o hay cesiones sin formalizar, se trata de cuestiones a resolver dentro de la propia administración.

En los planes residenciales del Ministerio de la Vivienda (Romareda y Ebro Viejo), los edificios, construidos en parcelas adjudicadas por la administración, se rigieron por las determinaciones de sus respectivos planes parciales. En los polígonos industriales, en cambio, las parcelas se enajenaron, transmitieron o segregaron libremente, edificándose en condiciones de ocupación muy diversas por aplicación de ordenanzas reguladoras.

La revisión optó por cambiar la ordenanza en los polígonos residenciales en las parcelas cuyo uso dominante es la vivienda, aplicándoles la normativa de zona correspondiente del plan general. Se mantienen las determinaciones para las parcelas de otros usos lucrativos, pero permitiendo en ellas otros usos compatibles. Los equipamientos se regirán directamente por lo dispuesto con carácter general en el título octavo de las normas urbanística, dedicado a los sistemas.

En los polígonos industriales citados, se sustituyen las ordenanzas respectivas por una nueva unificada similar a ellas (A6, grado 1).

En los terrenos próximos a la histórica Quinta Julieta se aprobó en marzo de 1982 un plan parcial que permitió construir 140 viviendas unifamiliares para realojar a familias gitanas procedentes de las graveras de La Paz, el barrio Oliver, Castillo Palomar, el Arrabal, La Jota y otros lugares; el poblado se inauguró en 1982 y se desalojó y demolió en 1988 y 1989. Posteriormente, el suelo se enajenó con los aprovechamientos que le otorgaba el plan parcial, y en 2001 estaba en proceso de reversión al Ayuntamiento y sujeto a afecciones no previstas en el plan parcial, como consecuencia de la construcción de la ronda de la Hispanidad. La revisión lo incorporó al planeamiento recogido, aunque calificado como suelo urbano no consolidado y necesitado, por tanto, de un nuevo plan especial. En 2008 se aprobó un plan único que ordena este suelo y el sector SUZ(D)38/1, que lo envuelve.

XIV.7.5,b. Planeamiento de desarrollo ejecutado o en ejecución mediante sistemas de actuación

La ejecución sistemática de los planes supone la reordenación de la propiedad urbana y la definición de nuevas parcelas edificables con asignación de edificabilidades y cargas que tienen acceso al Registro de la Propiedad. Con carácter general, la revisión de 2001 recogió el resultado de estos procesos de distribución equitativa de cargas y beneficios y de ejecución mediante sistemas de actuación.

Dentro de este grupo, el anejo III de las normas incluye los siguientes planes:

a) Planes parciales del ACTUR:

Corresponden a planeamiento de iniciativa pública (Instituto Nacional de Urbanización, INUR del Ministerio de la Vivienda) al amparo de la legislación específica de actuaciones urbanísticas urgentes. Iniciados en principio para su ejecución mediante expropiación total, se liberó posteriormente de expropiación para su ejecución por compensación una parte de los terrenos (polígonos «Rey Fernando de Aragón» y «Arrabal-Zalfonada»); las infraestructuras básicas se repercutieron en parte a los propietarios del suelo.

La administración del Estado mantuvo la propiedad de los terrenos expropiados con destino a viales generales y grandes áreas verdes y de servicios (que incluían usos lucrativos, como el «centro cívico»), las áreas deportivas, los suelos con destino a la Universidad y los ámbitos de planeamiento parcial de uso residencial que no habían sido liberados de expropiación.

Constituida la Comunidad Autónoma de Aragón, la titularidad de los terrenos del INUR se transmitió a la Diputación General de Aragón y más adelante, mediante convenios, se cedieron al Ayuntamiento algunos terrenos destinados a viales y a dotaciones locales.

A efectos de la clasificación del suelo, la revisión de 2001 entendió que los deberes urbanísticos imputables a los propietarios privados que fueron liberados de expropiación se cumplieron a través del sistema de compensación, por lo que los correspondientes planes parciales se integraron en el plan general revisado como suelo urbano consolidado.

En el anejo III de las normas urbanísticas se expresa el aprovechamiento de cada manzana, con prescripciones que se refieren a la compatibilidad con otros usos no previstos expresamente en los cuadros de los planes parciales.

b) Planes de gestión privada:

Área 13: Plan especial del área 13, área sur.

Área 15: Plan parcial del polígono Miraflores.

Áreas 23 y 28: Plan parcial del polígono Universidad.

Área 40: Plan parcial del polígono Monsalud. Parte del ámbito del plan parcial se odenó en vigencia del plan general de 1986, incluida en el área U-40-1.

Área 45: Plan parcial del área 45, en el subpolígono Puerta de Sancho.

Área 45: Plan parcial del área 45 en su unidad 3 (terrenos de La Industrial Química de Zaragoza y otros). Sustituido en parte por planeamiento aprobado en vigencia del plan general de 1986 (U-45-1).

Área 45: Plan parcial del área 45, en su unidad 4, (ribera del Ebro) (3).

Área 52: Plan parcial de la subárea 52-B del área 52.

Área 59: Plan parcial Fuente de la Junquera.

Área 65: Plan parcial del nuevo núcleo residencial en suelo rústico Torre del Pinar, en el camino de Garrapinillos a Utebo.

Área 69: Plan parcial de la Ciudad del Transporte. Sustituido por planeamiento aprobado en vigencia del plan general de 1986.

Área 91: Plan parcial del nuevo núcleo en suelo rústico El Zorongo.

XIV.7.5,c. Ámbitos con reparcelación aprobada

Este grupo comprende los siguientes planes recogidos:

Área 9: Manzana número 46 del plan parcial de las áreas 9 y 10. Ordenación de manzana y reparcelación aprobada.

Área 9: Manzana entre las calles de Roger de Tur, Compromiso de Caspe, Jorge Coci y Sanz Gadea.

Área 11: Terrenos de la manzana entre la vía paralela a la avenida de San José, y las calles de Miguel Servet y Matadero. Delimitación de unidad de actuación, parcelación e innecesidad de reparcelación, aprobadas definitivamente.

Área 11: Plan especial para la obtención de zona verde pública en terrenos de la manzana número 28, entre la avenida de San José y las calles del Dero, Privilegio de la Unión y nueva apertura; aprobado definitivamente.

Área 16: Terrenos sitos en prolongación de la avenida de Cesáreo Alierta, calle Deis Aula y Galiay Sarañana. Actuación aislada con posterior reparcelación, según proyectos aprobados por el Ayuntamiento.

Área 19: Terrenos de la manzana comprendida entre la avenida de Madrid, calle de Escoriaza y Fabro, y Sádaba.

Área 20: Manzana entre avenida de Madrid, calle de Blanca de Navarra, Sarasate y prolongación de Escoriaza y Fabro. Proyecto de reparcelación aprobado.

Área 45: Manzana comprendida entre las calles de Juan Bautista del Mazo, Pedro I de Aragón, Reina Felicia y calle de nueva apertura. Estudio de detalle aprobado definitivamente, con escritura pública de acuerdo voluntario de los interesados sobre la distribución de cargas y beneficios.

De estos planes parciales, el del polígono Miraflores se encuentra ejecutado en su totalidad y ha agotado su aprovechamiento. La revisión cambió la calificación de las parcelas con uso dominante residencial por la de A2, grado 3, zona equivalente en ordenación abierta que mantiene los aprovechamientos materializados mediante licencia y establece condiciones de compatibilidad de uso. En las otras parcelas se mantiene el uso comercial, el de servicios y todos los previstos expresamente, y, además, se contemplan en los equipamientos las compatibilidades establecidas en el título octavo de las normas urbanísticas.

En la unidad 4 del área 45 se mantuvieron los aprovechamientos pero se propuso una redistribución de volúmenes en la zona nordeste de su ámbito, para evitar los aprovechamientos lucrativos al norte de la calle Sierra de Vicor, conseguir una mayor permeabilidad hacia el Ebro y alejar los edificios de las zonas de cota más baja.

El plan parcial del área 52-B se mantuvo en toda la parte ejecutada y en la parte desarrollada con modificaciones de planeamiento posteriores al plan general de 1986, que se incorporaron. Los ámbitos que habían obtenido aprovechamientos en el subpolígono 52-B-2 y los terrenos comprendidos entre el límite del plan parcial y el tercer cinturón, que no estaban incluidos en dicho plan parcial, se incorporaron al área de intervención F52/1, a desarrollar mediante plan especial. En el ámbito del plan parcial se recogen los cambios introducidos en el proyecto de urbanización ejecutado, tal y como figura en los planos de calificación y regulación del suelo, manteniéndose los aprovechamientos asignados a cada parcela en el plan parcial.

En la urbanización El Zorongo se mantienen las determinaciones generales y aprovechamientos del plan parcial aprobado definitivamente por el Ministerio de la Vivienda el 22 de febrero de 1975, con condiciones que dio por cumplidas la resolución de 26 de abril de 1976. Esto no excluye la conjunción, dentro del marco legal vigente, de la realidad consolidada y las exigencias reglamentarias derivadas del planeamiento incorporado, para lo que se califica esta urbanización como privada, permitiendo mantener la situación dominical amparada registralmente ***y*** respetar las reservas que preveía el planeamiento aprobado.

Por último, se permite aprobar planeamiento especial, con consideración de desarrollo de las determinaciones del plan general, para la adaptación de usos y edificabilidades en los terrenos pendientes de construir, siempre y cuando se mantengan las proporciones en cuanto a densidad y equipamiento que establecía el planeamiento recogido. Así mismo, el planeamiento especial podrá resolver la adecuación de las infraestructuras a las necesidades actuales.

Los ámbitos de este apartado que ya han materializado sus aprovechamientos se integran en la calificación de la zona en la que se hallan. En el resto, sus determinaciones se incorporan al plan general.

XIV.7.5,d. Planeamiento de desarrollo no ejecutado mediante sistemas de actuación

Corresponde a planes especiales en suelo urbano y a planes parciales anteriores al texto refundido de la ley del suelo de 1976, o amparados en su régimen transitorio, que ordenan suelo urbano. En gran parte de los ámbitos, la ordenación afectó a suelos con

urbanización y edificación consolidada, por lo que se ejecutó de forma asistemática por mera aplicación de normas de edificabilidad, fondos y otras análogas.

Las actuaciones sistemáticas se produjeron solamente en «islas» de renovación, por lo general en desarrollo de prescripciones del plan general de 1986 y, en vigencia de éste; por tanto, las figuras correspondientes se incluyen en la relación de planeamiento de desarrollo del plan de 1986.

Los planes a que se refiere este apartado no se incorporan al plan general, aplicándose sus regulaciones de zona en las áreas consolidadas:

Áreas 9-10: Plan parcial de las áreas 9-10 (Las Fuentes): en los suelos en que está pendiente la ejecución de la ordenación, el plan califica áreas de suelo urbano no consolidado. El resto de las zonas del plan parcial se sustituye por zonas de regulación del propio plan general.

Área 22: Modificación del plan general y plan especial del área 22 (Delicias): se sustituyen las zonas de manzana cerrada o edificación abierta por zonas de regulación del plan general.

Área 23: Plan especial de reforma interior del barrio de La Bozada: incluye manzanas de ejecución directa y unidades de ejecución sistemática, por lo que se incorpora al plan general.

Área 37: Plan parcial del área 37 (La Paz): las zonas de manzana cerrada de ejecución directa mediante licencias se sustituyen por una zona de regulación con igual tipología y aprovechamientos sensiblemente equivalentes. El plan general recoge, en cambio, las ordenaciones de tipología abierta, en las que de forma sistemática o de hecho se han cedido viales o zonas verdes y se ha urbanizado mediante figuras de planeamiento específicas, como el plan parcial de Viviendas Torrero y las áreas desarrolladas en vigencia del plan de 1986 con planes de reforma interior.

Área 38: Planes especiales de las unidades 38-A y 38-B (San José): tienen instrumentos de gestión en curso.

Área 43: Plan parcial del área 43, unidad A y unidades C, D y F (Margen izquierda): se recogen únicamente las unidades de ejecución en las que, en vigencia del plan de 1986 y por prescripción suya, se desarrolló planeamiento y en algún caso se ejecutó sistemáticamente. El resto de las determinaciones del primitivo plan parcial se sustituyen por zonas de regulación del plan general.

Se recoge el polígono Ebro Viejo, en el que se mantienen los aprovechamientos y tipología, pero se cambia su calificación a zona C1 como conjunto a conservar, con su urbanización y espacios libres abiertos incorporados al uso público. Las parcelas privadas no residenciales de planta baja, o planta baja más una planta alzada, pueden ser objeto de cambios de uso por otros compatibles con lo dispuesto en la zona C1, exceptuada la vivienda.

Área 49: Plan especial de reforma interior del área 49 (Margen izquierda): se recoge únicamente el área de intervención U49/1, desarrollada y ejecutada en vigor del plan de 1986 para la obtención por cesión gratuita de la parcela de equipamiento prevista entre las calles de Gracia Gazulla y Blas Ubide. En el resto de las manzanas se sustituye la ordenación por zonas de regulación del plan general.

XIV.7.5,E. ORDENACIONES DE MANZANA, ACTUACIONES AISLADAS Y LICENCIAS CONTRA PLAN

En capítulos anteriores de la memoria expositiva se ha tratado de las ordenaciones de manzana aprobadas conforme a las ordenanzas de edificación de 1939 y de las actuaciones aisladas reguladas por los planes generales de 1959 y 1968. Mediante estos instrumentos, o sin instrumento alguno, se ordenaron ámbitos entre los que pueden destacarse los siguientes:

Área 2: Ordenación de la manzana entre las calles Santa Lucía, La Salina, Cereros y Paseo María Agustín: contiene una definición volumétrica de remate de la manzana; supuso la ejecución de un porche y de una pequeña zona verde, que pasa a integrarse a la zona de manzana cerrada A1, grado 1, de la que forma parte.

Área 19: Terrenos de la promoción Parque de Roma: la empresa Material Móvil y Construcciones (antigua Carde y Escoriaza) presentó en 1967 un proyecto de «urbanización residencial y comercial» firmado por José Yarza, Julio Navarro y José Miguel Yarza, sobre el suelo que ocupaba la propia factoría, calificado por el plan de 1959 como zona ferroviaria con industria pesada; sin trámite previo de modificación del plan ni actuación aislada, el Ayuntamiento le dio licencia mientras se redactaba el nuevo plan general, bajo el supuesto amparo de las ordenanzas de 1939. El plan general de 1968 incorporó el proyecto, por vía de alegación, como zona de renovación urbana. El titular y el Ayuntamiento pactaron unas nuevas condiciones de edificabilidad, uso y calificación de suelo en un convenio que aprobó el pleno de 21 de junio de 1985 y recogió el plan general de 1986. El ámbito se integró en 2001 en la zona A2, grado 3 del suelo urbano consolidado, con bloques en ordenación abierta y los aprovechamientos convenidos en 1985.

Área 33: Terrenos de la promoción Parque Buenavista: Marvel, S.A. presentó en 1965 una propuesta de «ciudad residencial», con unas 800 viviendas de lujo, sobre suelo regulado por la ordenanza especial del polígono Ruiseñores (1939), que admitía un máximo de dos plantas. A pesar de los informes técnicos y de que no se tramitó siquiera una actuación aislada, el Ayuntamiento declaró el 13 de mayo de 1965 que se trataba de un supuesto de «manzana singular», conforme al artículo 33 de las or-

denanzas de 1939, y el 11 de enero de 1966 el alcalde dio licencia (ratificada el 24 de noviembre, tras calificarla de ilegal el secretario) para construir los bloques, con alturas de 15 a 17 plantas y calles privadas de 14 m de ancho entre ellos (unos 10 m, restados los vuelos). En 1968 y 1986 se mantuvo vigente también en esta parte la ordenanza de Ruiseñores, dejando las «Torres de Marvel» en situación de disconformidad con el plan. La revisión de 2001 derogó la ordenanza de Ruiseñores, creando la nueva zona C-2/b del suelo urbano consolidado cuya regulación la suple, e integró la manzana de Marvel en la zona A2, grado 3 del suelo urbano consolidado, con la ordenación y los aprovechamientos autorizados en 1966.

Áreas 44, 61, 62: Actuaciones aisladas Torreblanca (A.A. 257, 1975), Valles Verdes (A.A. 41, 1975) y Torres de San Lamberto, en la carretera de Logroño: formadas con arreglo al régimen especial establecido por el plan general de 1968 para urbanizar y edificar suelos de reserva urbana de la ley del suelo de 1956 sin plan parcial previo. En ellas se promovieron urbanizaciones unifamiliares con características de parcela y edificación diferenciadas de las viviendas unifamiliares extensivas de su entorno (zonas A4 del plan general). En las Torres de San Lamberto, la zona correspondiente a los llamados Chalets de los Americanos, comenzada antes de 1959, pasa a formar parte de la zona C1; en el resto (actuación aislada 7, 1971) se recoge la modificación de plan general aprobada.

XIV.8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

XIV.8.1. Los módulos de reserva de dotaciones

A diferencia del suelo urbano consolidado, la legislación urbanística exige a los planes parciales ciertas condiciones objetivas de ordenación que garanticen la calidad de la urbanización. Para imponer límites al uso especulativo del planeamiento después de la promulgación de la confusa e imprecisa ley del suelo de 1956, la reforma de 1975 reguló la densidad máxima de los planes parciales (75 viv/ha en toda España, salvo que el Consejo de Ministros autorizara alcanzar 100 viv/ha en casos excepcionales) y las reservas mínimas de suelo para zonas verdes y equipamientos, además de disponer la cesión obligatoria y gratuita al municipio del 10% del aprovechamiento medio, como compensación por las plusvalías generadas por la colectividad a través del planeamiento.

Para la aplicación de las cesiones de suelo de dotaciones fue fundamental el reglamento de planeamiento de 1978, aprobado ya durante la transición democrática, que perfeccionó el régimen legal con un detallado y meditado anejo que las moduló según el tamaño de los sectores y concretó sus destinos pormenorizados. Con este complemento, además de la dotación elemental de escuelas primarias o pequeños equipamientos deportivos y sanitarios, común a todos los planes parciales y establecida directamente por la ley, se contemplaba la necesidad, en los sectores con mayor número de viviendas, de institutos de secundaria, instalaciones deportivas y centros de salud mayores, e incluso hospitales, mercados, oficinas de la administración pública, etc. Como consecuencia, y al menos en lo cuantitativo, puede considerarse ejemplar el planeamiento parcial español formado desde entonces hasta el final del siglo XX.

El traspaso de competencias urbanísticas plenas a las comunidades autónomas supuso la promulgación en todas ellas de nuevas leyes y reglamentos de urbanismo. En Aragón, la ley 5/1999 y sus reformas posteriores han venido regulando el régimen básico de reservas para dotaciones públicas y privadas, y el reglamento de desarrollo parcial de la ley 5/1999 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, desarrolló los módulos legales como lo había hecho el desplazado reglamento estatal de 1978.

El texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014 regula las reservas de distinto modo según se trate de sectores de uso dominante residencial, industrial o terciario.

En sectores industriales o terciarios, el artículo 54.3,b del texto refundido exige calificar:

- 8% de la superficie del sector para equipamientos o espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a ámbitos de uso residencial.
- Una plaza de estacionamiento por unidad de reserva (100 m² construidos de uso industrial o terciario), la mitad de ellas en espacios de uso público.

Estas previsiones redujeron muy apreciablemente las de la ley autonómica 3/2009, cuyo artículo 54.4 requería un 10% de la superficie del sector para zonas verdes y 5 m^2 por cada 35 m^2 construidos para equipamientos, además de los estacionamientos privados y públicos. Con la actual regulación, en muchos sectores no residenciales las dotaciones públicas podrían limitarse a las bandas de separación con otros suelos. Por añadidura, en estos dos tipos de sector y en los turísticos, la reserva de equipamiento puede reducirse para elevar la de los sistemas locales de espacios libres o de estacionamientos públicos; al ser intercambiables las reservas de equipamientos y de espacios libres, si la primera puede disminuir o desaparecer, también puede hacerlo la segunda, destinándose al final toda o buena parte de la superficie mínima exigida por la ley a aumentar las plazas de estacionamiento.

En sectores residenciales, las reservas son proporcionales al número máximo de viviendas admitido por el plan (art. 54.1,a TRLUA 2014); si no se fija este máximo, deben calcularse en función de las llamadas «unidades de reserva», considerando una por cada 85 m^2 de techo residencial. El apartado 3,a del mismo artículo 54 requiere reservar en los planes parciales residenciales:

a) 10% de la superficie del sector o 18 m^2 por vivienda para zonas verdes.

b) 15 m^2 por vivienda para parcelas de equipamiento docente, social o deportivo (o 10 m^2 en sectores con menos de 50 viviendas).

c) Una plaza de estacionamiento por vivienda o unidad de reserva, la cuarta parte de ellas en espacios de uso público.

Estas previsiones se parecen mucho a las de las leyes anteriores. Lo que supuso una importante novedad es que la disposición derogatoria 3.ª del texto refundido, procedente de la reforma legal de 2013, dejó sin vigencia todos los artículos del reglamento de planeamiento de 2002 relativos a las reservas para dotaciones públicas, sin sustituirlos por normas equivalentes. En 2024, este vacío reglamentario todavía no se ha subsanado.

El resultado fue que la regulación de las reservas de suelo para dotaciones en Aragón varió en 2013 como muestra el siguiente cuadro, correspondiente a los planes parciales residenciales:

NÚMERO DE VIVIENDAS	R.P. 1978				R.P. 2002				L.R.2013 Y T.R.2014			
	Docente	Deportivo	Social (m^2t)	Total	Docente	Deportivo	Social	Total	Docente	Deportivo	Social	Total
50-100	10	-	-	**10**	-	-	-	**10**	-	-	-	**15**
100-250	10	-	2	**12**	-	-	-	**12**	-	-	-	**15**
250-500	12	6	3	**21**	10	3	4	**17**	-	-	-	**15**
500-1.000	12	6	4	**22**	13	6	6	**25**	-	-	-	**15**
1.000-2.000	12	8	6	**26**	17	9	10	**36**	-	-	-	**15**
2.000-5.000	16	8	6	**30**	17	9	10	**36**	-	-	-	**15**

Lo más llamativo de la situación normativa actual es la ausencia de una graduación de las reservas según las muy distintas dotaciones que se precisan en sectores de pequeño tamaño y grandes sectores. De esa carencia resulta que, en sectores con menos 250 viviendas, los módulos legales de 2013/2014 superan los reglamentarios de 1978 y 2002, pero, a partir de esa capacidad residencial, la ley aragonesa exige menos suelo destinado a dotaciones que los dos reglamentos. Por otra parte, en sectores de 250 a 500 viviendas, el reglamento aragonés de 2002 había previsto menos reservas que el estatal de 1978 (como luego se verá, si se equipara a superficie de suelo la reserva en superficie edificable de equipamiento social exigida en 1978); pero, cuando se preveían 1.000 viviendas o más, el reglamento de 2002 había superado sensiblemente las previsiones de 1978, en especial en el equipamiento de enseñanza y en el social. En estos sectores de 1.000 o más viviendas, el total de reservas requerido por el texto refundido de la ley de urbanismo de 2014 no permitiría cumplir ni siquiera con el equipamiento docente de los reglamentos vigentes entre 1978 y 2013.

Cuando se reformó la ley de urbanismo había conciencia de sus efectos en sectores de algún tamaño, a juzgar por el artículo 54.2 del texto refundido de 2014, que prevé que los equipamientos educativos, culturales y deportivos se ubiquen, si es posible, en parcelas próximas, con objeto de facilitar su utilización conjunta (lo que es razonable), y que se dé carácter prioritario a los equipamientos educativos o asistenciales en aquellas unidades de actuación o sectores en que sea previsible una elevada necesidad de ellos por el perfil de edad de los residentes (ignorando algo tan obvio como que los habitantes de una porción de ciudad no mantienen perennemente la misma edad). Acto seguido, el artículo 54.3 exige que, en sectores residenciales de más de 50 viviendas, se consulte a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, que determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades de estas dotaciones, que corresponde desarrollar a la Comunidad Autónoma, en cada ámbito de desarrollo, con la consiguiente incidencia sobre el suelo restante para equipamientos deportivos y sociales de competencia municipal.

Por fin, el texto refundido de la ley de urbanismo de 2014 zanjó la imprecisión de normas anteriores a propósito de la relación entre reservas de dotaciones y obligaciones de cesión gratuita a los ayuntamientos del suelo así calificado. Al determinar el artículo 187.3 que los equipamientos de titularidad privada serán en todo caso complementarios de los mínimos exigidos a los planes parciales por su artículo 54, viene a decir que estos módulos de reserva se refieren sólo a las dotaciones públicas y son, al mismo tiempo, módulos de cesión gratuita.

La experiencia del planeamiento parcial posterior a 2002 indica que las previsiones del reglamento aragonés de planeamiento eran, quizá, excesivas y que el precedente estatal había sido mucho más ponderado, permitiendo tanto una inversión pública más ajustada como la aplicación de recursos arquitectónicos que dieran igual utilidad de las reservas consumiendo menos suelo. En este aspecto, el reglamento de 2002 sustituyó el módulo de reserva para equipamientos sociales (todos, menos los deportivos y docentes) que en 1978 se había fijado en metros cuadrados construidos, por otro expresado en metros cuadrados de parcela; desapareció así la posibilidad de emplazarlos en edificios con diversos usos, lucrativos o no, o la de manejar el parámetro de la superficie edificable admitida.

La determinación en superficie de techo y no de suelo, conforme al reglamento de 1978, de las reservas de los equipamientos que no sean deportivos o de enseñanza facilitaría un aprovechamiento más racional del terreno y una mayor mezcla de usos, posibilitando que diversos equipamientos y servicios públicos compartan parcela entre ellos o con viviendas de titularidad pública o incluso privada, a la manera de los complejos *macro-lots* de parcelario tridimensional desarrollados por el urbanismo francés posterior al plan para el *Quartier Masséna* en la ZAC *Paris-Rive gauche* (Christian de Portzamparc, 1995). A ello tendió la modificación 154 del plan general de Zaragoza, que contempló la ubicación en un edificio con usos lucrativos de servicios públicos que no consumen edificabilidad siempre que lo determine así la calificación establecida por el plan, y esa intención se tuvo en ordenaciones diseñadas por los servicios municipales como las de las áreas G2/2, G10/1 o U58/1 (ésta sin aprobar en 2024), que practican una «zonificación tridimensional» que no sólo ordena los usos en planta, sino también en sección vertical, mezclando en una misma manzana actividades residenciales, comerciales, de equipamientos de distinto tipo y de espacios libres. En la aplicación futura

de esta normativa debería tenerse en cuenta la crítica de las posibles disfunciones de los *macro-lots* efectuada por Jacques Lucan *(Où va la ville aujourd'hui?*, 2012) y Philippe Panerai (*La ville de demain*, 2022), que han advertido de la rigidez evolutiva y el riesgo de obsolescencia funcional de conglomerados demasiado compactos, desarrollados sobre una sola parcela y constructivamente indivisibles, con funciones tan diferentes como los equipamientos públicos y las viviendas, y, entre éstas, las de propiedad pública en alquiler y las de propiedad privada horizontal; para evitar estos riesgos convendría subdividir el suelo en lotes susceptibles de promoción y evolución autónomas, como se intentó hacer en la ordenación de las áreas G10/1 y U36/8, de mayor escala y complejidad que la G2/2.

Las soluciones indicadas en el párrafo anterior son particularmente interesantes en actuaciones de dotación en el suelo urbano consolidado y de reforma urbana en el no consolidado, ya que permiten conjuntar en un ámbito reducido, que puede llegar a ser una sola parcela, usos de dominio público y privado, de equipamiento o zonas verdes y lucrativos, superponiéndolos en altura, regulando en la normativa urbanística sus relaciones y diferenciándolos en el Registro de la Propiedad como departamentos independientes de una propiedad horizontal o, si se combinan bienes demaniales y patrimoniales (sean de titularidad pública o privada), fincas distintas de un complejo inmobiliario urbanístico, regulado en los apartados 4 y 5 del artículo 26 del texto refundido de la ley estatal del suelo de 2015.

La consecuencia del reglamento de 2002, acentuada en Zaragoza por el mucho suelo urbanizable y urbano no consolidado desarrollado, el gran tamaño de muchos sectores y la desviación simultánea de fuertes inversiones públicas a la Expo, el plan de acompañamiento y otras actuaciones estructurales, fue una muy limitada ejecución de los equipamientos calificados en los planes de desarrollo de la revisión del plan general.

Así todo, procede aclarar el régimen de reservas que rige en esta ciudad en 2024. En 2001, cuando se aprobó la revisión del plan general, estaban vigentes la ley urbanística aragonesa 5/1999 y el reglamento estatal de planeamiento de 1978. Se admitía, además, que el planeamiento estableciera reservas mayores o complementarias de éstas, y, en consecuencia, el artículo 7.2.12,1 de las normas del plan general determinó lo siguiente:

> Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón y en el reglamento de planeamiento, reservando en todo caso un mínimo del 30 por ciento de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.
>
> En el caso en que las condiciones peculiares de un sector justifiquen suficientemente una reserva menor de suelo destinado a viario público, el margen que reste hasta el 30 por ciento se destinará a aumentar la dotación de espacios libres o equipamientos públicos. Dicha dispensa no se aplicará en los sectores en que se establezcan previsiones de viario privado.

Se establecía así un régimen de reservas que sumaba la de viario público a las contenidas en el reglamento de 1978. En 2002, el reglamento autonómico desplazó la aplicación del reglamento estatal, aunque estaba fuera de la capacidad de una norma autonómica derogarlo. En adelante, se exigió en Zaragoza que el planeamiento parcial satisficiera las reservas de 2002 y la adicional de viario. Desde 2013, la regulación de reservas del reglamento autonómico ha perdido vigencia y, como consecuencia del citado artículo 7.2.12, la recobró la de 1978. Para mayor claridad, el primer párrafo del apartado 1.º del artículo equivalente 7.2.13 del texto refundido de 2024 queda redactado del siguiente modo:

> Los planes parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 54 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón y en el reglamento de planeamiento de 1978, salvo que la legislación determine reservas mayores. Se reservará en todo caso un mínimo del 30% de la superficie bruta del sector para viales de dominio y uso público.

XIV.8.2. Condiciones de ordenación de los sectores de suelo urbanizable

El título séptimo de las normas del plan general contiene un conjunto de reglas genéricas para orientar la urbanización de esta clase de suelo, referidas a las condiciones que han de cumplir la edificación, las infraestructuras las zonas verdes, las dotaciones y el viario. Estas condiciones se perfeccionaron notablemente en la modificación aislada 154 del plan general, que recogió la experiencia de diseño acumulada en la redacción y tramitación de planes parciales desde 2001, dando carácter general a muchas decisiones que hasta entonces se venían adoptando en cada instrumento que se tramitaba.

El artículo 7.2.6 de las normas urbanísticas, sobre condiciones generales de la ordenación, requiere que ésta sea clara y legible para el ciudadano, sin trazados caprichosos que en el plano pueden resultar llamativos pero una vez ejecutados producirán confusión, dificultando la orientación y conformando espacios de aspecto ambiguo o proclives al abandono y a la inseguridad.

Se exige también una nítida distinción entre lo público y lo privado, que evite zonas de nadie y conflictos tan previsibles como los que siempre se han producido en las «calles» y los espacios libres pertenecientes a comunidades de propietarios más o menos extensas, obligadas a mantenerlos y conservarlos, pero sujetas a servidumbres de uso público. Esta distinción no sólo afecta al régimen jurídico de la titularidad, evitando ese tipo de servidumbres, sino también a la ordenación física de los terrenos, evitando formas y situaciones confusas que dificulten el disfrute por sus propietarios de espacios privados demasiado expuestos o disuadan a los ciudadanos de utilizar espacios públicos sin apariencia de tales.

Una causa decisiva en la desvitalización del espacio público es la tendencia de la promoción, perfectamente lógica desde un punto de vista de mera rentabilidad económica particular, a separar los usos en parcelas especializadas más o menos distantes, así como en sectores urbanos distintos.

Se verifica así una tendencia a la segregación funcional que, en primer lugar especializa cada zona urbana en una función lo más exclusiva posible; aparecen polígonos industriales, barrios de oficinas, centros comerciales, parques de ocio, «ciudades de la justicia», grandes campus universitarios y barrios-dormitorio donde las viviendas predominan abrumadoramente. Estas zonas monofuncionales exigen largos desplazamientos cotidianos, son desapacibles, están desocupadas buena parte del día o de la semana,

lo que supone un evidente despilfarro, y son muy vulnerables ante futuras alteraciones de la vida urbana. Como señalaba recientemente el biólogo Stefano Mancuso (*Fitópolis*, 2023), toda zona demasiado especializada es constitutivamente débil, porque, como ocurre en la naturaleza, ahí donde se reduce la biodiversidad aumenta el riesgo de que el medio se vuelva inestable. En Zaragoza no faltan los ejemplos de centros comerciales, barrios y polígonos industriales que, por distintos pero previsibles motivos, han caído en desgracia o han envejecido en lapsos de tiempo no demasiado largos y hoy constituyen agujeros negros, o al menos grises, incrustados en el tejido urbano.

Dentro de cada sector, un plan parcial «ideal» calificaría parcelas privadas sólo de vivienda, sólo de comercio o sólo de oficinas, aparte de las parcelas también especializadas de los equipamientos privados o públicos. Al igual que las zonas verdes, éstos últimos ocuparían los lugares más inadecuados para los usos lucrativos, tendiendo a concentrarse en los bordes del sector hacia grandes infraestructuras de comunicaciones o en los terrenos de topografía más accidentada. Pero esta solución, óptima para el aprovechamiento inmediato de los solares resta vitalidad a los edificios y, más todavía, al espacio urbano al que recaen, y multiplica las necesidades de desplazamiento y la superficie de suelo urbanizado. Estas disfunciones se muestran con la mayor claridad en la construcción de edificios residenciales con plantas bajas diáfanas, mientras que en sus cercanías hay parcelas de muy poca edificabilidad, destinadas únicamente a usos comerciales que podrían haber ocupado esas plantas bajas ausentes.

De ahí que el artículo 7.2.6 de las normas prescriba que el plan parcial procure en cada sector la mayor mezcla de los usos, lucrativos o no, evitando discontinuidades, vacíos y zonificaciones radicales. Se propugna también el aumento del «frente activo» de las manzanas privadas y públicas, haciendo que las entradas a los edificios recaigan a la calle, situando locales comerciales en las plantas bajas, alineando con la calle los edificios de los equipamientos cuando sea posible, mezclando con construcciones de otros usos aquellos que necesitan más espacio libre propio y suelen alinear con la calle largas vallas que la privan de todo atractivo (escolares, deportivos…), o superponiendo en altura distintos usos de equipamiento y vivienda pública de alquiler.

Pero, admitida la lógica económica de la hiperzonificación y vistos sus inconvenientes, se comprende que el fomento de la mezcla de usos en los edificios y de la actividad en la calle requiere algo más que declaraciones de principios, por lo común poco eficaces. Para evitar la formación de nuevos barrios-dormitorio, el artículo 7.2.7 del texto refundido exige que en los planes parciales que incluyan el uso de vivienda se dedique a usos no residenciales (comercio, talleres artesanales, oficinas, servicios y equipamientos privados…) un porcentaje de la superficie edificable real comprendido entre el 10 y el 49%.

Se requiere también que en áreas residenciales se incluyan en las mismas parcelas, siempre que sea posible, los usos de vivienda, comerciales, asistenciales y de oficinas, y que en la distribución de actividades se contemple tanto la dimensión horizontal del espacio como la vertical.

Complementariamente, se determina que los planes de desarrollo aplicarán a la superficie edificable destinada a usos comerciales y de oficinas determinados coeficientes de ponderación que la elevarán cuando en su mayoría se incorpore a edificios de uso complejo y la reducirán cuando ocupe parcelas independientes de baja edificabilidad; en el misma proporción en que suba o baje la edificabilidad real del sector como consecuencia de la aplicación de estos coeficientes, variará el número máximo de viviendas, parámetro que suele ser más atractivo para el promotor que la propia superficie edificable.

Para garantizar la mejor distribución del comercio y disminuir el riesgo de locales permanentemente vacíos, se recomienda que los planes determinen, como hizo en 2002 el del sector SUZ89/4 (Valdespartera), en qué parcelas residenciales es obligatorio disponer locales comerciales en planta baja, en cuáles se prohíben y dónde queda a criterio de la propiedad preverlos o no, todo ello de conformidad con la ordenación general del viario y la edificación.

Además, este artículo 7.2.7 permite que el planeamiento integre en edificios con usos lucrativos reservas de equipamiento público añadidas a las localizadas en parcelas independientes, siempre que sus accesos y circulaciones sean fáciles e inmediatos, que la superficie y posición de los locales sean adecuadas para ese uso, y que en el sector se mantenga una superficie de planta baja comercial suficiente para garantizar la variedad funcional. En este caso, se aplicará a la superficie construida que el plan destine a equipamiento público un coeficiente de ponderación de usos igual a 0. Así se lograría aprovechar desde el principio las plantas bajas de muchos edificios, reducir el consumo de suelo, abaratar la implantación de algunos servicios y concentrar más vida urbana en torno a las construcciones. Para que se admita esta solución, el plan de desarrollo y su instrumento de gestión deberán prescribir la entrega al Ayuntamiento del local construido, con su estructura, fachadas, conexión a instalaciones generales y los habituales cierres provisionales de los vanos, y sin participación municipal en los costes de ejecución del edificio; la exigencia no es abusiva para los propietarios, ya que a cambio de ese coste poco significativo prescinden de la cesión gratuita de suelo, pueden dedicar una proporción mayor de superficie edificable al más apetitoso uso residencial, y no asumen unos costes de construcción mayores de los que supondría una planta baja diáfana, ya que los elementos estructurales o de instalaciones no serán visibles desde el espacio público.

Se prevé un procedimiento similar para la delimitación de zonas verdes públicas en complejos inmobiliarios e inmuebles en propiedad horizontal, de modo que en la declaración de obra nueva constituyan departamentos independientes inscritos a nombre del Ayuntamiento. Se llega así a un régimen análogo al de las zonas verdes convencionales y sin los muchos inconvenientes de los espacios libres pertenecientes a la comunidad de propietarios y sujetos a servidumbre de uso público, donde ni el Ayuntamiento presta determinados servicios básicos ni los copropietarios aceptan siempre de grado lo que consideran una «invasión ajena».

Ni los equipamientos ni las zonas verdes incluidos en inmuebles en copropiedad podrán considerarse para justificar el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos por la ley de urbanismo y el reglamento de planeamiento, tanto para evitar fáciles abusos como porque en este caso se exige el dominio de suelo, subsuelo y vuelo.

Los artículos 7.2.8 y 7.2.9 de las normas urbanísticas contienen las condiciones de diseño en planes parciales de las zonas verdes y las parcelas de equipamiento, remitiéndolas a lo dispuesto en el título octavo de las normas del plan general, de las que se trató en el capítulo XIV de esta memoria expositiva.

En las zonas verdes y los espacios libres, se recomienda conservar aquellos elementos previos a la urbanización con capacidad de contribuir al mantenimiento de las características naturales de estos lugares. Así mismo, se incluyen medidas que garanticen la idoneidad topográfica y dimensional de las zonas verdes, entre las que destaca la posibilidad de aunar en ellas las cesiones de varios sectores contiguos.

En relación con los equipamientos, se persigue su mayor integración con las viviendas y su distribución acorde con la jerarquía urbana diseñada por los planes.

En la modificación 154 se asumieron las condiciones que el Departamento de Educación del Gobierno de Aragón imponía desde 2001 a las parcelas escolares en zonas de nueva urbanización, caso a caso y sin el deseable apoyo en una norma general que desarrolle detalladamente las consecuencias espaciales del real decreto 132/2010, sobre requisitos mínimos de los centros que impartan las enseñanzas del segundo ciclo de la educación infantil, la educación primaria y la educación secundaria, de modo análogo al desarrollo que daba al antiguo real decreto 1004/1991, sobre requisitos mínimos para los centros que impartan enseñanzas de régimen local no universitarias, la derogada orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 4 de noviembre de 1991, sobre programas de necesidades para la redacción de los proyectos de construcción de los centros de educación infantil, educación primaria, educación infantil y primaria, educación secundaria obligatoria y educación secundaria completa. La incorporación de esos criterios al plan general garantiza que se apliquen uniformemente, al menos en el municipio de Zaragoza, y evita que los redactores de planes de desarrollo realicen trabajosos proyectos que, ya acabados, puede poner en entredicho el informe del departamento autonómico competente.

Se exige también que las parcelas escolares, que deberían considerarse como las verdaderas células primarias de las áreas residenciales, sean fácilmente accesibles a pie desde todas las viviendas del sector, siempre por trayectos seguros, cómodos y estimulantes para los niños, y con distancias que no superen los 15 minutos a pie (1.100-1.250 m) desde las viviendas más alejadas. Ésta y otras medidas de diseño como las propuestas por Christopher Alexander (*A pattern language*, 1977) o Francesco Tonucci (*La città dei bambini*, 1996) facilitarán que los niños puedan desplazarse a los colegios a pie o en bicicleta, y, desde la edad más temprana posible, sin acompañamiento de adultos; así se les brindará un aprendizaje imprescindible para alcanzar su autonomía y mejorar su futuro desenvolvimiento social.

Las parcelas docentes deberán ser, por fin, los núcleos espaciales y funcionales de conjuntos de equipamientos locales que puedan servir a la comunidad vecinal al mismo tiempo que completan el uso de enseñanza, tales como instalaciones deportivas, bibliotecas, salas de reuniones, zonas verdes y de juegos, etc.

En relación con el viario, la revisión de 2001 prohibió, en general, el diseño de calles en fondo de saco, entendiendo siempre preferibles los trazados abiertos por sus extremos, que permiten la continuidad fluida del espacio viario. Solamente en situaciones excepcionales serían admisibles soluciones ajenas a este principio: por ejemplo, en aquellos casos en que sea materialmente inviable otro diseño (por razones topográficas o por circunstancias ajenas a las características del propio sector ordenado), o en ordenaciones de edificios residenciales en las que se acredite su particular adecuación al tipo de organización comunitaria previsto, con utilización de soluciones de tipo Radburn, *cluster* o «en racimo» en las que el elemento de circulación y acceso sirve también como núcleo de relación entre las viviendas recayentes a él, para lo que presenta las características de dimensión, tratamiento y vegetación adecuadas para ello.

Con la misma intención de favorecer la permeabilidad y mejorar la funcionalidad de la malla viaria, se determinó en 2001 una longitud máxima de tramos viarios sin interrupción por cruces transversales de 113 m: la dimensión de las manzanas del ensanche de Barcelona, cuya eficacia a estos efectos está bien acreditada.

La revisión también reguló las dimensiones mínimas de los elementos funcionales del viario, para posibilitar la fluida circulación de los viandantes y los ciclistas, y la implantación futura de líneas de transporte público. Incluyó medidas relativas al diseño y la titularidad de las nuevas vías, como la prescripción de que todas ellas sean de dominio y uso público, condición que se considera inseparable de la cualidad urbana de la calle, hasta el punto de poder negarse la condición de tal a viales privados que pueden servir eficazmente a la circulación (salvados previsibles problemas de mantenimiento), pero que no pueden asumir las condiciones de relación ciudadana libre que caracterizan a la calle. Se requirió, en fin, a las calles urbanas que no sólo se proyecten como espacios para la circulación, sino que constituyan, simultáneamente, lugares de relación y de actividad ciudadana, dotadas de continuidad y de suficiente actividad en las márgenes.

La modificación 154 del plan general completó la regulación del diseño viario en los planes parciales, estableciendo su protagonismo como centro de la vida social. En el apartado XIII.1 se citó al arquitecto danés Jan Gehl (*La humanización del espacio urbano*, 1971), cuando escribía que la clave de una ciudad capaz de integrar acontecimientos y personas no es la proximidad en planos de los lugares de trabajo, viviendas, comercio o equipamientos, sino la relación de todos ellos con la calle, de modo que las personas que trabajan y viven en los distintos edificios usen los mismos espacios públicos, se encuentren y convivan al realizar las actividades cotidianas. Para ello es preciso que el espacio público dé soporte agradable a las relaciones sociales y aglutine actividad variada en sus flancos.

Con este propósito, el artículo 7.2.10 del texto refundido de 2024 requiere a los planes parciales residenciales el trazado de una red local de itinerarios para viandantes que satisfaga las condiciones establecidas en la sección tercera del capítulo 8.2 de las normas y esté bien conectada con la red general de la ciudad establecida o previsible. Esta

red ligará las zonas verdes del sector y sus inmediaciones para crear un sistema continuo, y permitirá el acceso seguro y agradable a centros de enseñanza, establecimientos geriátricos, sanitarios, deportivos y demás dotaciones de uso cotidiano.

El artículo 7.2.11, sobre regulación de la edificación, incluye algunas prescripciones ya establecidas en el plan parcial de Valdespartera, que condicionan la ordenación y regulación de los planes parciales y especiales que se aprueben en el futuro, aunque no la edificación de los ya aprobados. Siempre que sea materialmente posible, en las manzanas de vivienda colectiva provistas de un patio privado comunitario interior (distinto sería el caso de los espacios libres privados lindantes con la vía pública), los zaguanes se abrirán a la vía pública, admitiéndose soluciones pasantes con zaguanes comunicados con la vía pública y con ese espacio colectivo, pero no el acceso exclusivo desde éste, comunicado a su vez con las calles por uno o dos puntos.

Salvo que lo imposibiliten razones particulares que en cada caso valorará el Ayuntamiento, los planes parciales también deberán determinar que al menos la mitad de la superficie de los espacios libres colectivos de estas manzanas carezca de construcciones enterradas, para permitir la plantación de arbolado de porte, y que esta zona no se pavimente o tenga pavimentos permeables que posibiliten la infiltración de agua de lluvia al freático.

Como tercera condición, se prescribe que los espacios libres colectivos de las manzanas residenciales no compitan, por su tamaño excesivo u otras razones, con los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas con perjuicio para éstos, lo que supondría un consumo superfluo de suelo, dificultaría la sociabilidad general en una primera fase de desarrollo de la urbanización, restaría rentabilidad social a las obligadas inversiones municipales y, conforme los propietarios envejecieran, podría producirles problemas por el predecible descenso en su utilización y el coste de su mantenimiento. A diferencia de las condiciones expresadas en los dos párrafos anteriores, ésta no se concreta en reglas precisas, imposibles de determinar para cuantas situaciones pueden darse, sino en una prescripción abierta que se concretará en cada plan.

Puede señalarse, por último, que el apartado 4.º del artículo 7.2.6 de las normas se refiere a las consecuencias sobre la ordenación urbanística de la modificación del reglamento de dominio público hidráulico aprobada en diciembre de 2016, y en particular de sus artículos 9bis y 9ter, sobre las zonas de flujo hidráulico preferente. En consecuencia, se determina que las normas urbanísticas de los planes parciales que incluyan zonas de flujo preferente o inundables tendrán en cuenta la legislación hidráulica para determinar las condiciones exigibles a los edificios y la urbanización frente al riesgo de avenidas. En sectores afectados por zonas de flujo preferente aún sin urbanizar cuando entró en vigor la modificación del reglamento, tengan o no aprobados el plan parcial y los proyectos de reparcelación y urbanización, debe revisarse la ordenación para adecuarla a esa norma y si, como consecuencia, no pudiera materializarse el aprovechamiento lucrativo posibilitado por la revisión del plan general de 2001, se reduciría hasta donde fuera preciso y sin derecho a compensación municipal alguna.

XIV.9. HOMOGENEIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

XIV.9.1. Aproximación teórica

Conforme al artículo 126 del texto refundido de la ley de urbanismo de 2014, equivalente al 133 de la ley urbanística de 1999, vigente cuando se aprobó la revisión del plan general, para calcular elaprovechamiento urbanístico objetivo y el aprovechamiento medio en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable, las superficies edificables que permite construir el planeamiento deben homogeneizarse con respecto al uso y tipología característicos.

La homogeneización tiene por finalidad facilitar la participación de los propietarios en los beneficios y cargas urbanísticas, haciendo que el aprovechamiento se mida en una misma unidad, el «metro cuadrado de uso y tipología característicos».

Cuando un plan posibilita usos y tipos de edificación muy distintos entre sí, debe plantearse los distintos rendimientos que cada uno provoca en el suelo que lo sustenta, que suelen representarse por medio del «valor de repercusión», valor monetario que un metro cuadrado de edificación suscita en cada metro cuadrado de suelo.

Si los usos posibles tienen repercusiones muy distintas, el funcionamiento del mercado tiende a valorar el suelo en oferta según la promoción de mejor y mayor rendimiento posible, y por tanto por los usos de mayor repercusión. Los demás conllevarán un beneficio menor y tenderán a ser desplazados. La homogeneización de usos muy distintos en coexistencia debe corregir este efecto, haciendo que quien reciba suelo con menor repercusión obtenga proporcionalmente más superficie edificable.

La homogeneización consiste, en resumen, en el establecimiento de criterios objetivos de equivalencia entre los distintos usos y tipos ordenados por el plan, de modo que su valor pueda reducirse a uno solo, llamado «uso característico». Según el artículo 126,2 del texto refundido de la ley de urbanismo de 2014, este uso característico ha de ser «el de mayor edificabilidad de los existentes en la unidad de ejecución o sector considerados»; en los sectores residenciales del plan general de Zaragoza, se considera que corresponde a la edificación colectiva de vivienda libre.

En la siguiente exposición, se distinguen los distintos usos permitidos en un ámbito con los subíndices «1», «2», «3»..., y se atribuye el subíndice «i» a un uso indeterminado. Se trata de calcular para cada uso un «coeficiente de homogeneización», «Ch_i» que cumpla la siguiente condición:

1 m² construido de uso «i» equivale a «Ch_i» m² construidos de uso característico

1 m² construido de uso característico equivale a «$1/Ch_i$» m² construidos de uso «i»

Se llama «Sc_0», «Sc_1», «Sc_2»,... a las superficies construidas de cada uso (expresadas en m^2t) en un ámbito dado, siendo el uso característico el de subíndice «0». La superfi-

cie construida total homogeneizada o «aprovechamiento objetivo», «Sc_{th}» (en m^2t_h), será:

$$Sc_0 + Sc_1 \times Ch_1 + Sc_2 \times Ch_2 + \ldots = Sc_{th}$$

Dividiendo este valor por la superficie total del ámbito, «S_t» (en m^2), se obtiene la edificabilidad total homogeneizada, «e_{th}» (en m^2t_h/m^2). Las edificabilidades reales globales, «er_i» (en m^2t/m^2), expresadas en superficie construida (sin homogeneizar) de cada uso (en m^2t) dividida por la superficie del ámbito, «S_t» (en m^2), cumplen la relación:

$$Sc_{th} / S_t = e_{th} = er_0 + er_1 \times Ch_1 + er_2 \times Ch_2 + \ldots. \quad (1)$$

Si «e_i» es la edificabilidad real dedicada en el ámbito a uso dado (en m^2t/m^2) y «R_i» el valor de repercusión de ese uso (en €/m^2t), el valor global de repercusión del suelo por metro cuadrado del ámbito, «Rs_t» (en €/m^2), será:

$$Rs_t = e_0 \times R_0 + e_1 \times R_1 + e_2 \times R_2 + \ldots$$

El mismo valor unitario global se obtendrá multiplicando la edificabilidad total homogeneizada, «e_{th}», por el valor de repercusión del uso característico, «R_0»:

$$Rs_t = e_{th} \times R_0$$

o bien:

$$e_0 + e_1 \times R_1 / R_0 + e_2 \times R_2 / R_0 + \ldots = e_{th} \quad (2)$$

Comparando la expresión (2) con la (1), se observa que, con el criterio que se ha adoptado, el coeficiente de homogeneidad de cada uso es igual al cociente de las repercusiones de dicho uso y del uso característico:

$$Ch_i = R_i / R_0$$

Un propietario que tenga derecho a una edificabilidad homogeneizada «e_h» podrá recibir esa misma edificabilidad dedicada al uso característico del ámbito, pero también una edificabilidad real distinta dedicada a uno o más usos con diferente repercusión. Si materializa su derecho en un uso concreto «i», debe recibir una edificabilidad real, «er_i»:

$$er_i = e_h / Ch_i$$

y, siendo $Ch_i = R_i / R_0$, resulta:

$$er_i \times R_i = e_h \times R_0$$

Lo que significa que, independientemente del uso «i» en que se materialice su derecho, recibe un suelo de igual valor, y que, en cada uso, la edificabilidad real y la homogeneizada están en proporción inversa a las respectivas repercusiones.

Si, por ejemplo, se homogeneiza con el criterio expuesto un tipo de vivienda protegida cuya repercusión de suelo es un tercio que en la vivienda libre, el coeficiente de homogeneidad es de 0'33 (1/3); si el derecho de un propietario se realiza sólo en este tipo de vivienda protegida, para que no afecte al valor del suelo, la parcela o parcelas que reciba deberá poder soportar una edificabilidad real y un número de viviendas tres veces mayores que si recibiera parcelas con calificación de vivienda libre.

Por el contrario, si el planeamiento considerara un coeficiente de homogeneidad igual a 1, la edificabilidad y la densidad no variarían, y un propietario cuyo derecho se realizara en viviendas protegidas solo podría obtener una tercera parte del beneficio que obtendría con vivienda libre, lo que, obviamente, no sería equitativo.

XIV.9.2. Las reservas para viviendas protegidas

El artículo 40.1,d del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, equivalente al 33 de la ley 3/1999, establece los planes generales garantizarán «el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previstas desde el propio plan de ordenación urbana o las los planes sectoriales de aplicación, concretadas en el estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida, respetando en todo caso las reservas mínimas y las condiciones establecidas en la legislación de vivienda». De acuerdo con lo expuesto en el apartado anterior, deberá atribuirse a cada tipo de vivienda protegida previsto un coeficiente de homogeneidad que refleje su valor de repercusión con respecto a la vivienda libre; consecuentemente, los propietarios que realicen su derecho en parcelas de vivienda protegida (incluido el Ayuntamiento en su condición de receptor de parcelas donde pueda materializarse el 10% del aprovechamiento medio), obtendrán una superficie edificable y un número de viviendas proporcionalmente mayor que el que les correspondería en parcelas de vivienda libre.

Supongamos un sector formado sólo por vivienda libre y vivienda protegida de un tipo dado, de modo que «er_p» es la edificabilidad real en viviendas protegidas y «er_v» la edificabilidad real en viviendas libres. Si se adopta la vivienda libre como uso característico, su coeficiente de homogeneidad es 1 y el de la vivienda protegida «Ch_p», y la ecuación (1) del apartado anterior se expresará así:

$$er_v + er_p \times Ch_p = e_{th}$$

El «aprovechamiento objetivo» («Sc_{th}») de un sector de superficie «S_t» resulta de multiplicar ésta por su índice de edificabilidad total homogeneizada, «et_h». Si la superficie construida real de vivienda libre es «Sc_v» y la de vivienda protegida es «Sc_p»:

$$Sc_{th} = et_h \times S_t = e_v \times S_t \times 1 + e_p \times S_t \times Ch_p = Sc_v \times 1 + Sc_p \times Ch_p$$

Si, por ejemplo, se quiere destinar el 10% del aprovechamiento objetivo a vivienda protegida y el 90% a vivienda libre, la proporción entre las superficies edificables reales y los respectivos números máximos de viviendas (supuesto que todas ellas tienen igual superficie construida) dependerá del coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida:

$$Sc_p \times Ch_p = 0'10 \times Sc_{th} = 0'10 \times (Sc_v \times 1 + Sc_p \times Ch_p)$$

Despejando:

$$Sc_p = (0'10 / 0'90 \times Ch_p) \times Sc_v$$

Si se otorga a la vivienda protegida un coeficiente «Ch_p» igual a 0'50:

$$Sc_p = 0'222 \times Sc_v$$

Y si se llama Sc_t» a la superficie construida real total ($Sc_p + Sc_v$):

$$Sc_p = 0'1818 \times Sc_t$$

En sectores donde el plan no prevea más vivienda protegida que la correspondiente al 10% de cesión del aprovechamiento medio, y el resto de los usos tengan coeficiente de homogeneización 1, en el suelo que se ceda gratuitamente al Ayuntamiento deberá localizarse el 18'18% de la edificabilidad real total.

XIV.9.3. La homogeneización en suelos de uso residencial

En Zaragoza, y en general en las ciudades españolas, la coexistencia de los usos compatibles con la vivienda se ha solido regular históricamente sin utilizar coeficientes de homogeneidad y confiando la elección entre unos y otros usos compatibles a los propios mecanismos de mercado, en función de la capacidad de cada zona de absorber actividades comerciales, oficinas, locales de servicios, etc. Estos mecanismos no llevan necesariamente a la «expulsión» de unos usos por otros, ni a la desaparición de usos compatibles que puedan acomodarse en las plantas inferiores.

Las tendencias típicas a la concentración de los usos terciarios en ciertas zonas de la ciudad suelen resolverse con límites a la edificabilidad u otros parámetros de intensidad, como de hecho hace el plan general de Zaragoza, sin que ello suponga especiales restricciones al rendimento del suelo.

El principal problema se presenta dentro del propio uso principal de vivienda, cuando se trata de homogeneizar la vivienda libre con la protegida, ya que la mayor repercusión de la primera hace que el precio del suelo se refiera a dicho uso, impidiendo la segunda. Conforme a los criterios establecidos en el apartado anterior y los precios de unos y otros tipos de vivienda (según la regulación de viviendas protegidas vigente entonces), la revisión del plan general de 2001 señaló los siguientes coeficientes de homogeneidad para las áreas de intervención y sectores de uso residencial:

Vivienda libre:	1'00
Vivienda protegida de precio máximo:	0'50
Vivienda protegida de precio básico:	0'30
Terciario:	1'00
Equipamiento privado:	1'00

Desde 2001, estos coeficientes no se han modificado, fundamentalmente por dos razones. La primera reside en la volatilidad e incluso las incertidumbres de los tipos de vivienda protegida y, más aún, del precio de mercado de la vivienda libre. La segunda, todavía más importante, que, al haberse aprobado en poco tiempo el planeamiento de desarrollo de una parte muy importante de las áreas sujetas a ejecución sistemática por la revisión, pero arrastrarse desde entonces su ejecución, modificar los coeficientes en que se basó provocaría unas tensiones y una inseguridad considerables, afectándose además tanto los derechos y deberes de unos y otros propietarios, como el patrimonio municipal del suelo (al que se destina la cesión del 10% del aprovechamiento medio) y las reservas de suelo para dotaciones públicas. Asumido esto, se ha considerado más realista, y en absoluto inicuo, mantener la aplicación general de los coeficientes y adecuarlos a los tipos de vivienda protegida que rijan en cada periodo en función de sus precios.

Tampoco se ha rechazado la introducción justificada de nuevos coeficientes por los planes de desarrollo, y, así, se utilizó el coeficiente 0'20 para las 600 viviendas de régimen especial en alquiler previstas en el sector SUZ89/4 (Valdespartera), o el 0'50 para una gran parcela de uso sanitario privado ordenada en el sector SUZ-SG2 (San Gregorio).

Como se ve, en 2001 se hicieron equivaler a la unidad todos los coeficientes de uso en sectores residenciales, salvo los correspondientes a la vivienda protegida, ya que en el momento de la formulación del plan es imposible predecir con un mínimo de fiabilidad la diferencia de rentabilidades que puede existir en el futuro en la promoción de viviendas libres, oficinas, locales comerciales o dotaciones lucrativas privadas. Más aún, hay que tener en cuenta que el tipo de normativa empleada por el plan general prevé una amplia compatibilidad entre unos usos y otros, de manera que el promotor de cada plan de desarrollo o edificio en el suelo urbano consolidado, puede optar por una u otra composición relativa. Sería muy complejo y poco efectivo recurrir a coeficientes que, discriminando en el origen (el plan parcial o especial) todos los usos posibles, rigidizaran posteriormente el desarrollo por la edificación, máxime teniendo en cuenta que la equivalencia de rentabilidades puede considerarse suficientemente aproximada, dado que se adecua a unas circunstancias en que el mismo juego de las iniciativas particulares hace que los usos no residenciales se sitúen ahí donde son mayores sus expectativas, que es también, en términos generales, donde más conviene a la estructura urbana.

No consideró oportuno, por lo demás, corregir estos coeficientes de homogeneización en razón de la posición del suelo ordenado en relación con el conjunto urbano, de manera que se obtuvieran resultados distintos para las distintas áreas de referencia del término municipal.

El factor más importante de los que condicionan el precio del suelo es la división del espacio, funcional y social. Todos los sectores residenciales del plan responden a características funcionales equiparables, y sus componentes sociales tampoco son muy distantes (no se está hablando de toda la ciudad, sino de sectores concretos), circunstancia más evidente por el hecho de que se trata siempre, por definición, de ámbitos que experimentarán procesos de ordenación ex novo o de reordenación; luego se volverá sobre esta cuestión.

Desde un punto de vista más concreto y predecible, en los sectores residenciales aparecen como determinantes el número, el tipo y el tamaño de las viviendas que pueden

construirse, que no son consecuencia de una capacidad natural del soporte, sino de la calificación urbanística, que tiene el papel más relevante en la determinación del precio del suelo. Si por un suelo se paga una cantidad y una revisión del planeamiento duplica el número de viviendas que sobre él se puede construir, podrá venderse más caro; si el número de viviendas baja, o si el plan coloca al lado un vertedero o una cárcel, el precio bajará, y, hubiera pagado el titular por él el precio que fuera, deberá venderlo por un precio diferente del esperado. Por tanto, no cabe hablar, fuera de las determinaciones del plan, de «valores reales» del suelo, máxime si éste ni siquiera está urbanizado, toda vez que la «realidad», en esta materia, no es en absoluto un dato previo al plan.

Aunque es posible contar con rigurosos análisis de mercado que muestren las diferencias de precio entre viviendas libres (y, por tanto, entre solares) en la ciudad ejecutada, es dudoso que sus resultados puedan extrapolarse para presuponer los precios que tendrán las viviendas libres, y por consecuencia los del suelo, una vez concluidos procesos de planeamiento, gestión y urbanización que todavía hoy están sin iniciar. Sin afirmar que el criterio de colindancia o el de distancia o proximidad a otros suelos urbanos sea del todo inválido, si es razonable defender que, en el estado actual de la promoción inmobiliaria, ese criterio no es determinante.

De haberse fundado en un criterio de este tipo, es claro que se hubiera llegado a presupuestos poco ajustados a la realidad en casos tan conocidos como la urbanización Torre Pajaritos, inmersa en el barrio de Valdefierro y, sin embargo, con precios de venta muy superiores; Montecanal o polígono 60 (junto a los depósitos municipales de agua), cuya ubicación no permitía suponer en principio precios elevados del suelo; determinadas promociones recientes en la Margen Izquierda; Parque Roma, inmediato a Delicias, etc. Tampoco se podrían explicar contigüidades entre zonas degradadas o de bajo precio y zonas, a veces de superficie ciertamente pequeña, colindantes pero de renta elevada, fenómeno bien conocido que en Zaragoza resulta manifiesto, sobre todo, en posiciones centrales, pero que puede aparecer también en ciertos enclaves en los entornos de la avenida de Navarra, camino del Pilón, Miguel Servet, etc.

Los coeficientes de homogeneización contemplados por el plan general no pretenden reflejar todas las diferencias de precios existentes entre cualesquiera suelos de la ciudad, sino, más exactamente, aquellas que sea previsible, fundadamente, que se produzcan en el futuro entre los ámbitos de desarrollo del plan general mediante figuras de planeamiento y gestión, lo que no es igual.

No es igual, en primer lugar, porque se trata de suelos sin producir, cuyas características de diseño y promoción son a priori desconocidas. Sobre el suelo que hoy ocupa Torre Pajaritos podía haberse realizado esta urbanización, pero también hubiera sido razonable esperar una implantación como las existentes en su entorno inmediato; se realizó una y no la otra porque, en su momento, se dieron las circunstancias objetivas que permitían acceder a un sector de mercado de mayor capacidad adquisitiva, y se actuó en consecuencia. En Valdespartera se promovieron 9387 viviendas de protección pública en densidad media/media-alta, pero bien podía haberse promovido algo más parecido a Montecanal en el caso de ser otra la propiedad del suelo y otras las circunstancias de su desarrollo. Y, evidentemente, la repercusión del suelo hubiera variado mucho. En el alejado, modesto y pequeño barrio rural de Miralbueno se han desarrollado desde los años 1990 varios planes especiales y parciales ocupados por viviendas vendidas a familias jóvenes de clase media, en cantidad muy superior al caserío anterior, y casi lo mismo puede decirse de Santa Isabel.

Con respecto a la relación con el centro urbano ocurre algo parecido, y, en el momento actual de expansión de la ciudad, la distancia es un factor que no puede valorarse del mismo modo en que se valoraba en la ciudad decimonónica o de la primera mitad del siglo XX: urbanizaciones lejanas pueden alcanzar precios muy superiores a otras inmersas en el continuo urbano o que muchas zonas del mismo centro, y ello sin excluir los barrios rurales ni los municipios del entorno de Zaragoza. Junto a un barrio rural cualquiera pueden aparecer expansiones más o menos espontáneas donde la renta urbana tiene un papel muy secundario, o aterrizar urbanizaciones destinadas a familias solventes procedentes del núcleo de la ciudad.

El mismo hecho de que los coeficientes de homogeneización afecten a ámbitos todavía sin consolidar por la urbanización, donde van a producirse operaciones inmobiliarias con una cierta complejidad y una cierta extensión, permite suponer que se darán las condiciones oportunas para lograr una cierta autonomía en la promoción.

Tampoco las áreas en las que están previstas operaciones de urbanización se caracterizan, ni siquiera por comparación con sus entornos actuales, por una gran dispersión en relación con la división social del espacio urbano zaragozano. No se sitúan en las zonas (no muchas) en que los precios de la vivienda son sistemáticamente elevados, donde no cabe esperar otra cosa que el mantenimiento o el aumento de la repercusión en operaciones sucesivas de reedificación o reurbanización (es más probable que el precio de una nueva promoción, sobre todo si tiene cierta escala, eleve el precio en relación con el entorno a que lo baje, cosa que no suele ocurrir). Ni la plaza de los Sitios, ni el paseo de la Independencia, Sagasta, Gran Vía, Alfonso u otros enclaves tradicionalmente caros por sí mismos están afectados por zonas F o G. Todas ellas se sitúan en áreas en las que no cabe esperar que el entorno vaya a implicar determinaciones rígidas en relación con el precio final, y es razonable pensar, incluso, que en el futuro podrá tenderse a una equiparación de los valores de repercusión.

En efecto, las zonas F previstas por la revisión del plan general (pendientes de planeamiento especial y gestión) se emplazaron en las siguientes áreas de referencia del término municipal:

Núcleo urbano:

5 (San Miguel-paseo de la Mina).
9 (Las Fuentes-tercer cinturón).
35 (entorno de la avenida de San José).
36 (paseo del Canal, C/ Capitán Orquieta).

38 (carretera de Castellón, prolongación de Tenor Fleta, camino de Miraflores).
43 (Margen izquierda).
48 (ACTUR 15).
51 (paseo de ribera, Marqués de la Cadena).
53 (avenida de Cataluña).
54 (avenida de Cataluña).
55 (avenida de Cataluña).
56 (Miralbueno, Oliver).
57 (Valdefierro).
58 (corredor verde Valdefierro-viaducto).
61 (sur de la carretera de Logroño, Venta del Olivar).
88 (Pinar Canal).
89 (vía parque del Canal, junto a Rosales del Canal).

Barrios rurales:

63 (Casetas).
64 (Monzalbarba).
65 (Garrapinillos).
67 (Juslibol).
69 (San Juan de Mozarrifar).
71 (Santa Isabel).
75 (Montañana).
82 (Peñaflor).
83 (San Gregorio).
84 (Villamayor***, segregado del término municipal en 2006***).
85 (Lugarico de Cerdán).
86 (La Cartuja, Cª Castellón).

Y se delimitaron zonas G (pendientes de gestión, con ordenación detallada contenida en el plan general) en las áreas que siguen:

Núcleo urbano:

1 (centro romano: calle de Estébanes).
2 (San Pablo: entorno ***del*** Oasis, calle de Echeandía).
10 (Las Fuentes, Miguel Servet).
11 (entorno del pabellón Príncipe Felipe).
13 (entorno de Miguel Servet-Camino de las Torres).
33 (margen derecha del Huerva).
34 (Torrero, sur del Canal).
36 (Torrero, Canal).
43 (Margen izquierda).
44 (avenida de Navarra).
50 (avenida de Cataluña).
51 (paseo de ribera, camino del Vado).
53 (San Juan de la Peña).
55 (avenida de Cataluña).
56 (Oliver, Miralbueno).
57 (Valdefierro).
58 (Canal Imperial, vía de la Hispanidad).
59 (Canal Imperial, Casablanca).
91 (El Zorongo).

Barrios rurales:

63 (Casetas).
64 (Monzalbarba).
69 (San Juan de Mozarrifar).
71 (Santa Isabel).
75 (Montañana).
82 (Peñaflor).
84 (Villamayor*, segregado del término municipal en 2006*).
86 (La Cartuja).

Como se ha adelantado más arriba, en los últimos decenios es clara en Zaragoza la tendencia hacia un equilibrio en los valores de repercusión del suelo en las viviendas, constatable, sobre todo, en la realización de nuevas promociones de alguna escala (por ejemplo, cuando deben producirse procesos de urbanización, como es el caso) y fuera de zonas especialmente significadas (como también es el caso). Desde los años 1990, se ha visto una elevación significativa de los precios en sectores como ACTUR, La Almozara, Casablanca, Miralbueno o Santa Isabel.

Si se atiende a los estudios de coyuntura inmobiliaria de los últimos años, comprobando las horquillas de precios de venta de viviendas de obra nueva en distintos barrios de la ciudad, expresados en pts/m^2, se vislumbra una tendencia a la homogeneización que sería más pronunciada si se dispusiera de datos con el detalle equivalente sólo referidos a nuevas urbanizaciónes, y no ya sólo a nuevas viviendas. En 2001 se ponían

como ejemplo promociones realizadas en Las Fuentes en 2000 que se vendieron por un precio medio superior a las de Universidad (335.364 pts/m^2, frente a 308.865, según el informe anual de abril del 2001 de TECNIGRAMA); en 2024 podrían citarse promociones residenciales como las llamadas Balcón de San Lázaro, en el barrio de Jesús, Torre Zaragoza, en la avenida de Navarra, y Skyline, en la plaza de Europa. Sobre todo, se comprueba que las amplitud de las horquillas dentro de cada barrio supera de manera pronunciada la de las existentes entre barrios distintos, lo que lleva a concluir que en cualquier barrio pueden construirse viviendas de un precio medio, referido al conjunto de la ciudad, incluso con una amplitud en más y en menos nada desdeñable. Esta conclusión se refuerza mucho si se considera que el plan general no establece sectores de suelo urbano no consolidado en todos los barrios y posiciones, sino, como se ha visto, en un concreto y reducido número de ellas que presenta características relativamente homogéneas.

Por todo lo dicho, se llega a la conclusión de que no existen razones fundadas para establecer en el plan general unos coeficientes de homogeneización que ponderen de manera diferente la vivienda libre y la protegida según el área urbana en que se sitúe la actuación de urbanización prevista. No se trata de afirmar tanto que la repercusión del suelo no será distinta, sino que no existe ningún fundamento verificable que permita suponer que lo sea, ni en qué sentido. Y se entiende que para que desde el plan se establezca esa diversidad debe haber ya una razón objetiva que la ampare.

El valor de repercusión (esto es, el precio del suelo) no es, al fin y al cabo, sino el tributo que el titular de un terreno puede reclamar a quien promueva y comercialice las viviendas y los locales que sobre él se produzcan, ya en forma de precio de venta, de canon o de otras modalidades menos probables. Y este precio de la construcción terminada dependerá de las propias condiciones impuestas por el plan general, a estos efectos equiparables, y de las expectativas de la promoción, que en estas zonas dependerán esencialmente de su propio análisis de las expectativas de mercado y del carácter que dé al producto.

XIV.9.4. La homogeneización en suelos de uso productivo

En las áreas y sectores de uso dominante industrial se plantean cuestiones muy distintas que en los de uso residencial. Se ha expuesto en esta memoria la necesidad de admitir usos terciarios, comerciales (con importantes limitaciones) y de oficinas en los corredores industriales, que en el futuro convivirán con las naves de usos productivos más convencionales; aquellos usos deberían añadirse a las actividades tradicionales y no ser un incentivo para su desaparición. Por otra parte, además de las repercusiones diferentes de los usos industriales, hoteleros o de oficinas, por ejemplo, deben considerarse sus diferentes necesidades espaciales y tipológicas.

Por tanto, la revisión del plan general consideró que en este caso no procede fijar sólo coeficientes de homogeneidad del valor del suelo para la distribución de las cargas y los aprovechamientos en la reparcelación, sino aplicar coeficientes a la edificabilidad real de las parcelas, disminuyéndola en los usos de mayor repercusión para equilibrarla; de esta forma, la edificabilidad atribuida a las parcelas donde se desarrollen usos industriales se transforma en otra bastante menor y con menos ocupación de suelo cuando se construyan oficinas. Basándose en distintas situaciones y repercusiones, y a partir de diversos tanteos, se adoptaron los siguientes valores:

Grupos productivos 1 y 2 (uso industrial):	1,00
Grupo productivo 3 (exposiciones comerciales, venta al por menor):	1,20
Grupo productivo 4 (salas de reunión, hostelería, oficinas):	1,80

Por otra parte, cuando en desarrollo de la revisión se han ordenado sectores de uso mixto residencial y productivo, o ha sido preciso calcular el aprovechamiento medio máximo en planes parciales de uso productivo, teniendo en cuenta que la limitación establecida en el plan general se refiere a los de uso residencial (0'347 m^2t_h/m^2), se ha equiparado el coeficiente 1'00 del uso terciario en planes residenciales al coeficiente 1'80 de los usos del grupo 4 en planes de uso productivo. De esta manera, se tiene el siguiente cuadro global de coeficientes de homogeneización:

Vivienda libre:	1,00
Vivienda protegida de precio máximo o equivalente:	0,50
Vivienda protegida de precio básico o equivalente:	0,30
Vivienda de régimen especial en alquiler o equivalente:	0'20
Equipamiento privado:	1,00
Terciario y grupo productivo 4:	1,00
Grupo productivo 3:	0'67
Grupos productivos 1 y 2	0'56

XIV.9.5. PONDERACIÓN DE LOS SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

XIV.9.5,a. Objeto de la ponderación

De acuerdo con el artículo 125 del texto refundido de 2014, el aprovechamiento medio de un sector de suelo urbanizable es el resultado de dividir su aprovechamiento homogéneo u objetivo («Sc_{th}») por la superficie de suelo que lo genera («S_s»). El numerador es, a su vez, la suma de las superficies edificables reales atribuidas a las parcelas de cada una de sus zonas pormenorizadas («Er_p»), multiplicadas por los coeficientes de homogeización que les correspondan según los valores de repercusión propios de su uso y tipología («Ch_p»); el denominador es la suma de la superficie neta del sector («Sn_s») y los sistemas generales incluidos o adscritos («Sg_s»):

$$Am_s = Sc_{th} / S_s = \Sigma\ (Er_p \times Ch_p) / (Sn_s + Sg_s)$$

El aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado («Am_t») resulta de dividir el aprovechamiento objetivo atribuido a todos los sectores así calificados por la suma de sus superficies y los sistemas generales incluidos o adscritos. El aprovechamiento objetivo de cada sector («Sc_{th}») se afecta con un coeficiente de ponderación que refleja los efectos de sus circunstancias urbanísticas sobre los valores de repercusión («C_s»):

$$Am_t = \Sigma\ (Sc_{th} \times C_s) / \Sigma\ S_s$$

Estas relaciones indican que la asignación o inclusión de sistemas generales en el suelo urbanizable delimitado debe cumplir ciertas condiciones. En primer lugar, según se incluya o adscriba más o menos superficie de sistemas generales a los sectores, su aprovechamiento medio será menor o mayor, respectivamente; como consecuencia, puede haber sectores con aprovechamiento medio inferior o superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado. Como el derecho de los propietarios en el suelo delimitado es el 90% del conjunto y no de cada sector, el artículo 129 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón dispone que la administración podrá disminuir las cargas de urbanización en los sectores deficitarios o abonar en metálico el aprovechamiento subjetivo que les falte a los propietarios, resarciéndose con la apropiación del aprovechamiento excedentario de otros sectores. Salta la vista la complicada gestión de estas soluciones y que pueden suponer costes reales para la administración o, en su defecto, para los propietarios de los sectores deficitarios, sobre todo si no se desarrollan todos los sectores o no lo hacen más o menos acompasadamente. Por eso es más realista que el propio plan general reparta la carga de sistemas generales de modo que compense las diferencias de aprovechamientos de los sectores, o al contrario. En esta operación interviene la diferencia de rentabilidad entre unos sectores y otros, reflejada en los citados coeficientes de sector («C_s»).

La revisión del plan general de 2001 delimitó cinco sectores de suelo urbanizable delimitado, denominados SUZ(D)38/1, SUZ(D)38/2, SUZ(D)38/3, SUZ(D)55/1 y SUZ(D)57/1. Al 38/1 y al 38/3 les atribuyó un coeficiente de ponderación de sector, «C_s», de 1'00; al 38/2 de 1'08, y al 55/1 y el 57/1 de 0'90. Así se reflejaban las diferencias en las cargas urbanísticas de cada sector (variables según las conexiones exteriores o costes internos de cada sector) e, indirectamente, se corregía la asignación de sistemas generales en función de sus particularidades. Dicho de otro modo, los sectores con mayor aprovechamiento neto tenían a cambio mayores costes de transformación y cargas de sistemas generales, dando lugar finalmente a una proporción adecuada entre aprovechamientos y cargas.

En consecuencia, y como se muestra con mayor detalle en el anejo VI de las normas del plan general, los aprovechamientos medios propios y total de los cinco sectores delimitados por la revisión del plan general son los siguientes:

SECTOR	As_h (m^2t_h)	C_s	$As_h \times C_s$	Sn_s (m^2)	Sg_s (m^2)	S_s (m^2)	Am_s
38/1	94.972	1'00	94.972	189.300	85.185	274.485	0'3460
38/2	31.306	1'08	33.811	69.600	27.840	97.440	0'3213
38/3	53.933	1'00	53.933	107.500	48.375	155.875	0'3460
55/1	150.973	0'90	135.876	260.500	130.000	390.500	0'3866
57/1	100.146	0'90	90.131	172.800	86.400	259.200	0'3864
TOTAL	**431.330**		**408.723**	**799.700**	**377.800**	**1.177.500**	**0'3471**

XIV.9.5,B. Derecho de los propietarios

Según la ley de urbanismo de Aragón, todos los propietarios del suelo delimitado tienen derecho al 90% del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado por el plan general («Am_t»), que la revisión del plan general de 2001 determinó en 0'3471 m^2t_h/m^2. Este aprovechamiento está ponderado, y para hallar su equivalente en cada sector concreto hay que dividirlo por su coeficiente de ponderación, «C_s». Así, el derecho subjetivo de los propietarios materializado en un sector es, por unidad de superficie:

$$0'90 \times Am_t / C_s$$

La aplicación pura y llana de esta determinación legal puede provocar los dos tipos de problemas mencionados en el apartado anterior. Por una parte, desde la promulgación del real decreto-ley de 7 de junio de 1996, sobre medidas liberalizadoras en materia de suelo, los planes generales no tienen programa y se han atenuado las diferencias entre el suelo urbanizable renombrado como delimitado y el no delimitado, por lo que es muy posible que unos sectores delimitados se desarrollen y otros no, o, al menos, que se desarrollen en tiempos muy distanciados, con la consecuencia de que el equilibrio de aprovechamientos no llegaría a realizarse o se realizaría a muy largo plazo. Por otra parte, la compensación intersectorial exige aplicar mecanismos complejos además de los procedimientos de ejecución sectorial. Para evitar estos inconvenientes, la revisión del plan general calibró la asignación de sistemas generales y de cargas de urbanización a los cinco sectores delimitados, de modo que el resultado de la anterior operación coincidiera, con desviaciones insignificantes, con el resultado de aplicar el mismo porcentaje del 90% al aprovechamiento medio de cada sector, «Am», como puede comprobarse en la siguiente tabla:

SECTOR	Am_s (m^2t_h/m^2)	$0'90xAm_s$ (m^2t_h/m^2)	C_s	$0'90xAm_t/C_s$ (m^2t_h/m^2)
38/1	0'3460	0'3114	1'00	0'3124
38/2	0'3213	0'2892	1'08	0'2893
38/3	0'3460	0'3114	1'00	0'3124
55/1	0'3866	0'3479	0'90	0'3471
57/1	0'3864	0'3477	0'90	0'3471

Por otra parte, el aprovechamiento de sector, «Am_s», es un aprovechamiento homogeneizado, que, dentro de cada uno, hay que transformar en aprovechamiento real según el uso a que se destinen las distintas parcelas, por medio de los coeficientes de homogeneización «Ch_p».

XIV.10. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Dentro de la necesaria remisión al régimen establecido en la ley urbanística, y de acuerdo con los criterios de ordenación expresados en el capítulo XII de esta memoria, se destacan los aspectos de la regulación de esta clase de suelo que se resumen a continuación.

El plan general ha procedido a la catalogación detallada de todos los usos posibles en el suelo no urbanizable, y, paralelamente, al establecimiento de un elenco de categorías de suelo no urbanizable, especial y genérico, definidas en función de sus características naturales o productivas, o de su relación con las infraestructuras territoriales y con la ciudad. Estas categorías, como quedó dicho en el capítulo XII, se subdividen en dos tipos: sustantivas y adjetivas, según respondan a características básicas del suelo excluyentes mutuamente o, por el contrario, definan estatutos que pueden superponerse indistintamente a diversas zonas. Así, un suelo será de secano o de regadío, o monte de repoblación o ribera fluvial, por citar cuatro de las categorías sustantivas definidas. Pero las zonas de seguridad de la Defensa o los terrenos que hayan sido declarados lugares de interés comunitario o que tengan una pendiente excesiva podrán ser, además, de secano, de regadío o de monte, e incluso sobre un suelo de regadío afectado por la protección de una vía férrea podrá recaer simultáneamente una protección de la Defensa.

Una vez definidos todos los usos y zonas de suelo posibles, la ordenación se basa en la asignación a cada zona de los usos admitidos y en la imposición de las condiciones especiales que pudieran proceder. La técnica de la división de la calificación en sustantiva y adjetiva permite contemplar situaciones complejas mediante simple superposición de regulaciones, de modo que en todos los casos rige la más restrictiva.

Las normas consideran como usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales los de cultivo, las explotaciones agrarias y ganaderas, y los extractivos. Los primeros requieren, según los casos, acreditar la condición profesional de las personas físicas o de explotación familiar. Como se expuso en el capítulo XII, la modificación 200 del plan general armonizó la regulación de las explotaciones ganaderas con las directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas por decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de mayo.

Los usos extractivos sólo pueden considerarse parte de la explotación racional de los recursos naturales si se realizan en condiciones adecuadas a las exigencias de preservación del medio. Como ya se dijo en el apartado XII.4.1, en ausencia de planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos semejantes, las normas del plan general contienen un procedimiento para sujetar la licencia a las condiciones necesarias. Alternativamente, los usos extractivos pueden autorizarse de forma programada y convenida cuando colaboren en actuaciones de la administración tales como dragados, corrección o restauración de cauces.

La implantación de usos recreativos, salvo que sean de iniciativa pública o se rijan por planes especiales o de ordenación de los recursos naturales, se supedita a la existencia de interés público.

En el suelo no urbanizable, la edificación nunca constituye un derecho urbanístico, sino que se autoriza como consecuencia de un uso concreto y se regula de acuerdo con las peculiaridades de éste. El artículo 6.1.20 de las normas de 2024 contiene una regulación propia de cada uso, que contempla sus condiciones específicas y sus necesidades de adaptación al ambiente y minoración de impactos negativos.

El plan general trata con particular cuidado la definición de las condiciones de parcelación en el suelo no urbanizable. Por un lado, las normas establecen unas condiciones de parcela mínima a efectos de división del suelo, facultad que el planeamiento urbanístico había perdido en 1975 y recuperó gracias a la ley urbanística de Aragón de 1999. Para evitar confusión, la revisión fijó las mismas dimensiones (4.000 m² en regadío y 25.000 m² en secano) de las unidades mínimas de cultivo, vigentes tras la aprobación en 1995 de la ley de modernización de las estructuras agrarias y, en 1999, de la propia ley urbanística. La ley 6/2023 de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, amplió mucho las superficies de las unidades mínimas de cultivo y en el texto refundido del plan general de 2024 se armonizó la norma, como se indicó en el apartado XII.4.4. Por otro lado, se definen unas detalladas condiciones de protección frente a la formación de núcleos de población en el suelo no urbanizable, que no sólo valoran las dimensiones citadas de las parcelas, sino condiciones objetivas normalmente asociadas a los procesos de urbanización ilegal; en estas condiciones se distinguen aquellas que condicionan las parcelaciones en sí mismas, que se tendrán en cuenta para autorizar o denegar autorizaciones de segregaciones o divisiones, y aquellas que condicionan la edificación.

Finalmente, se establece una parcela mínima edificable, diferente de la mínima segregable, de 10.000 m^2 en el regadío y 25.000 en el secano, salvo el caso de las estaciones de servicio, en el que, por su naturaleza, se admiten parcelas menores.

Una ordenación eficaz de los usos en el suelo no urbanizable requiere un estudio detallado de sus aptitudes y potencialidades no sólo en orden a la conservación del medio

natural, sino puestas en relación con un modelo territorial que aspira a integrar de forma efectiva la ciudad con su medio circundante.

A tal fin, las normas disponen la redacción de un conjunto de estudios, inventarios y planes especiales de protección en distintas áreas del suelo no urbanizable; esta protección no debe entenderse en el sentido pasivo de prohibir o impedir ciertas actuaciones, sino como protección activa tendente al desarrollo del potencial de las distintas áreas y con inclusión, además, de la explotación de recursos tradicionales agrícolas, ganaderos, ambientales, culturales, recreativos, etc. Se persigue con todo ello preservar la integridad del medio, entendido como conglomerado orgánico de valores naturales, aptitudes productivas y realizaciones humanas, y puesto en relación con la ciudad de modo que la población pueda disfrutarlo.

En este planteamiento es fundamental el papel atribuido a los planes especiales de ordenación de la red de caminos rurales, a los que se atribuyen las tareas de inventario, diseño y deslinde de la red, con proposición de una estructura completa en la que se integrarán como elementos estructurantes las vías pecuarias, y programación de las actuaciones que sean necesarias en cuanto a la habilitación de nuevos caminos o la expropiación de caminos privados. Los planes incorporarán previsiones relativas al tratamiento superficial de los caminos, a la plantación de arbolado, ejecución de infraestructuras e instalaciones complementarias, habilitación de zonas de recreo o picnic en las márgenes, señalización, etc.

Se prevé también la realización de un inventario municipal de edificación rural tradicional aislada y núcleos rurales tradicionales, que servirá de base a la tramitación de planes especiales para la mejora de estos últimos, siempre con la condición de la preservación de sus características rústicas. En espera de una ordenación y regulación ajustada a cada ámbito, se disponen normas transitorias para la renovación y mejora de la edificación, tendentes al mantenimiento de las condiciones actuales y forzadas a depender, como es natural, de procesos de análisis de la realidad caso por caso, con previsión de inspección particularizada previa a la licencia.

Como quedó dicho en el capítulo dedicado al suelo no urbanizable, las normas también contienen unas previsiones encaminadas al tratamiento de las parcelaciones irregulares que han quedado incluidas en el suelo urbano no consolidado (zona K). En el contexto jurídico vigente, se entiende inviable la previsión, que sería idónea, de planes especiales sobre suelo no urbanizable que permitan adecuar la urbanización. Tampoco se considera viable la clasificación como suelo urbanizable, que exigiría satisfacer unos módulos de reserva de imposible cumplimiento en los suelos parcelados, salvo que éstos se extendieran por su entorno. Se estima, pues, como única solución razonable la clasificación como suelo urbano no consolidado pendiente de un plan especial al que se transmite el análisis a fondo y la propuesta de tratamiento de la parcelación, desde un conocimiento detallado de la realidad física, catastral y social que es imposible acometer desde un plan general. En 2001 se establecieron criterios para la elaboración de estos planes, mediante una serie de determinaciones probabilísticas contenidas en el capítulo 6.2 de las normas. Finalmente, se establece que, en ausencia de esos planes, para cuya presentación a trámite se determinó un plazo de dos años, los suelos mantendrán el régimen del no urbanizable.

XIV.11. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

XIV.11.1. Regulación de los sistemas de dotaciones

En la regulación de los sistemas generales y las dotaciones locales, la revisión del plan general de 2001 sólo introdujo ligeras innovaciones con respecto al documento aprobado inicialmente en 1999 y al plan general de 1986:

- Se adecuó el régimen de sustitución de unos equipamientos por otros a lo establecido al respecto por la ley 5/1999, urbanística de Aragón, remitiéndolo en todos los casos a trámite de modificación de plan general.
- Se eliminó la referencia a un régimen específico de sustitución de usos de equipamiento por usos lucrativos.
- Se reintrodujo una zona de espacios libres recreativos adecuada para dotaciones mixtas de zonas verdes y edificios de destino cultural, recreativo y de espectáculos.
- Se detallaron las condiciones de edificabilidad y de ordenación de la edificación en equipamientos de los sistemas general y local, dando cabida a las especificidades del campus de la plaza de San Francisco y de la residencia sanitaria Miguel Servet, a la que se le reconoció una superficie edificable suficiente para las ampliaciones requeridas a corto plazo.
- Se diseñó una nueva norma que habilita la construcción anticipada de equipamientos públicos en suelos urbanos no consolidados o urbanizables pendientes de ejecución (art. 8.2.38,2 NN.UU.2024), pensando especialmente en facilitar y agilizar la dotación al servicio de suelos edificados próximos con un régimen que no sea más restrictivo que el que la ley y el plan otorgan a los usos lucrativos industriales.

En posteriores modificaciones aisladas del plan general se amplió notablemente la regulación de los sistemas de comunicaciones, de zonas verdes y espacios libres públicos, y de equipamientos y servicios, como se ha visto en el capítulo XIII de esta memoria. Todas las innovaciones, junto con prescripciones antes repartidas en otras partes de las normas urbanísticas, se concentraron en su título octavo, que en el texto refundido de 2024 ha adquirido, en consecuencia, un desarrollo sensiblemente mayor que en el de 2007. Por su naturaleza, estos contenidos tienen tanto carácter vinculante como orientativo, y deberán desarrollarse mediante proyectos de urbanización o de obras ordinarias, además de instrumentos de nuevo cuño como los catálogos de elementos homologados, materiales y soluciones de diseño.

La modificación aislada 32, aprobada el 30 de marzo de 2007, añadió a las normas un nuevo artículo 8.2.18 (8.2.39 NN.UU.2024) que regula la división o segregación de par-

celas calificadas como sistemas locales o generales, que las revisiones de 1986 y 2001 no habían previsto. Esta norma da potestad al Ayuntamiento para autorizar la parcelación de equipamientos en porciones no inferiores a 500 m² (parcela mínima absoluta, igual a la establecida por el plan general para la zona A2, de edificación residencial en ordenación abierta) ni a la parcela mínima aplicable según el uso, establecida por la legislación sectorial o por la estimación que realice el Ayuntamiento, en su caso con el concurso de otras administraciones competentes. Para realizar estas parcelaciones, preservando la capacidad discrecional de la administración, se exige la tramitación de un estudio de detalle.

Desde 2001, el plan general incluye normas que permiten construir los equipamientos de sistema general o dotación local en fases sucesivas, aunque sin parcelar el terreno; para definir estas fases, los artículos 8.2.14, y 8.2.16 de las normas urbanísticas requieren tramitar un estudio de detalle previo a la primera licencia urbanística o a la aprobación del primer proyecto, si el equipamiento es municipal. Un criterio interpretativo aprobado por el pleno del Ayuntamiento el 30 de junio del 2006 aclaró que, aun cuando un equipamiento se desarrolle en varios proyectos de edificación sucesivos, no hace falta estudio de detalle cuando, independientemente de su alcance y contenido, todos ellos se refieren al ámbito completo afectado por la clave del equipamiento y justifican que no se superan la edificabilidad, la ocupación (que son límites máximos y no parámetros obligatorios para el proyecto) ni otros parámetros vinculantes, y que se guardan las distancias mínimas entre los edificios proyectados y otros que hubiera ya en la parcela. Por el contrario, sí es exigible el estudio de detalle cuando un proyecto de edificación no se refiera a todo el suelo afectado por la clave del equipamiento, sino a una porción de suelo parcial e independiente de las demás.

En 2019, la modificación 154 del plan general añadió un nuevo apartado 4.º al artículo 2.1.22 («Apertura de calles y espacios libres, y calificación de nuevos suelos de equipamiento en el suelo urbano consolidado»), donde se especifica que en los ámbitos del suelo urbano consolidado que se señalen en los planos de calificación y regulación del suelo, el Ayuntamiento ejercerá los derechos de tanteo y retracto con el fin de obtener suelos donde pueda promover la apertura de nuevos viales, la creación de espacios libres o la construcción de edificios de equipamiento público o vivienda pública. Con esta norma, se facilita la consecución de parcelas, en general pequeñas y dispersas, que puedan ir compensando, poco a poco, la aguda carencia de espacios libres y equipamientos públicos en barrios tales como la extensa zona central de Delicias, la parte más antigua de Las Fuentes, o el norte de San José. Debe advertirse aquí que el artículo 114 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014 limita la vigencia de estas áreas a un máximo de 10 años, por lo que, si se aplica este procedimiento, será recomendable definir sucesivas áreas pequeñas y asequibles para los presupuestos municipales.

Por otra parte, la modificación aislada 176 rectificó los artículos denominados 8.228 y 8.2.29 en el texto refundido de 2024, para añadir a los grupos de uso del sistema de equipamientos y servicios definidos en 2001 tres más de naturaleza compleja:

- Equipamiento social (ESo): corresponde a los equipamientos sociales calificados en aplicación de la ley de urbanismo por planes de desarrollo recogidos (PR) y equivale a cualquier clase de equipamiento, salvo el deportivo y el de enseñanza. En el texto refundido de 2007 se trasladó esa calificación como equipamiento de reserva (ER), lo que hacía que incluyera también los docentes y deportivos, distorsionaba así su finalidad y podía llevar al incumplimiento de los módulos legales de reserva.

- Parques equipados (Peq): se regulan en el artículo 8.2.40 del texto refundido de 2024, de acuerdo con la modificación 17 del plan general, que los introdujo. Son espacios libres públicos en los que el planeamiento reserva el 30% de su superficie para usos de equipamiento público, sin concretar gráficamente su ubicación ni su destino específico; la superficie máxima edificable de estos equipamientos es de 0'45 m^2_t por cada metro cuadrado calificado como parque equipado. En un momento posterior, las parcelas de equipamiento se delimitarán físicamente mediante un estudio de detalle referido a la totalidad del ámbito abarcado por la clave del sistema.

- Dotaciones de reserva (DR): son terrenos que, mediante un acuerdo similar al utilizado en los equipamientos de reserva, podrán dedicarse a cualquier tipo de equipamiento y, además, a zona verde. Mediante esta calificación, en las zonas consolidadas se podrán calificar suelos destinados a dichos fines de utilidad pública cuando surja la oportunidad (por ejemplo, en solares de larga duración, o en construcciones abandonadas y problemáticas adecuadamente situadas), reservándose el Ayuntamiento para un momento posterior la decisión sobre su utilización definitiva.

Se prevé que, cuando a los grupos ER y DR se les superponga la calificación adjetiva Θ/7, puedan dedicarse también a viviendas públicas de alquiler social. Naturalmente, esta posibilidad deberá tenerse en cuenta en el cómputo de reservas mínimas de dotación cuando proceda, ya que el uso de vivienda no puede considerarse a estos efectos.

Así, la calificación DR amparará todos los fines posibles en los terrenos integrantes de los patrimonios públicos de suelo, que según el artículo 105.2,a del texto refundido de la ley de urbanismo de 2014, incluyen la construcción de dotaciones públicas y también la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Relacionado con él, el artículo 194,c contempla entre los supuestos de expropiación forzosa la constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo.

Abierta esta posibilidad, el Ayuntamiento podría poner en marcha, directa o indirectamente, no sólo la construcción de nuevas viviendas asequibles en los barrios centrales, con objeto de fijar su población en condiciones razonables de vida y atraer residentes jóvenes, sino también campañas de saneamiento gradual de las zonas más deterioradas de la ciudad, basadas en la disposición de un parque de vivienda pública que permita el realojo, provisional o definitivo, de los habitantes de inmuebles necesitados de obras de cierta entidad.

Por otra parte, se da cabida a la posibilidad prevista por los artículos 54.2 y 67.3 del texto refundido de la ley de urbanismo, precisando que el planeamiento que califique las dotaciones de reserva podrá admitir que un futuro estudio de detalle delimite las porciones destinadas a zonas verdes, equipamientos y, si es necesario, viario.

En cuanto a la estructura de la regulación de los equipamientos, tanto la posibilidad de atribuir a una parcela concreta mayor edificabilidad que la asignada por las normas con carácter general (modificaciones aisladas 38 y 176), como la de combinar los usos de equipamiento con el comercial o las oficinas no coadyuvantes (modificación aislada 206) llevaron a dejar de considerar excepcional la atribución de condiciones específicas a elementos del sistema. La técnica usada en 2007, de detallar en apartados situados en los propios artículos generales (8.2.13 y 8.2.12) las condiciones de algunas piezas singulares como el campus universitario de la plaza de San Francisco o el hospital Miguel Servet, ha dejado paso al señalamiento de dichas condiciones en la columna de «Observaciones» del anejo VIII de las normas (suelo pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios), suprimiéndose en el articulado general.

XIV.11.2. Asignación de suelos de sistemas generales

Las normas incluyen previsiones que permiten precisar en el planeamiento de desarrollo los límites de los respectivos sectores, especialmente en situaciones de colindancia con vías arteriales.

Se prevé que los sectores ejecuten y contabilicen, a efectos de la determinación de deberes y derechos, las vías colectoras laterales de las arterias limítrofes que sean precisas. Dichas vías tienen como función el acceso a sus márgenes, aun sin perder su relación funcional con las calzadas centrales, y por esa razón el artículo 2.1.13,2 de las normas determina que las vías colectoras incluidas en las franjas de reserva de los sistemas generales se consideran dotaciones locales, forman parte de los deberes de urbanización y su suelo cuenta como superficie de base para la aplicación de edificabilidad.

Haya o no vías colectoras, el plan general también pretende evitar que el planeamiento deje franjas de suelo entre los límites del sector y las zonas de dominio público de las vías arteriales, presentes o futuras. Con este fin, el artículo 7.2.3 de las normas urbanísticas prescribe que, en el planeamiento de desarrollo, los sectores que linden con vías arteriales se ampliarán hasta el límite del dominio público actual, de forma que las superficies de suelo que el plan general califica como sistema general o suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, pero no han sido expropiadas, se incorporarán a la gestión, para su cesión gratuita a la administración, y a la urbanización, como zonas de protección utilizadas como espacios libres o viales provisionales. El plan de desarrollo no ubicará en estas franjas suelos de uso lucrativo ni dotaciones públicas que computen en el cálculo de las reservas mínimas.

En el suelo urbano no consolidado, los sistemas generales incluidos o adscritos a los sectores también suelen estar clasificados como suelo urbano. Esto implica, de acuerdo con el procedimiento de cálculo del aprovechamiento medio contenido en la ley urbanística de Aragón, que ambas superficies (la de sector y la de sistema general) tienen el mismo aprovechamiento medio, calculado como la división del aprovechamiento lucrativo homogéneo del sector por la suma de las superficies de suelo del sector y de los sistemas generales.

No obstante, a algunos sectores de suelo urbano no consolidado se les han adscrito sistemas generales urbanizables, en general para obtener suelos colindantes incluidos en sistemas generales de mayor ámbito en los que ha prevalecido el criterio de unidad de clase en su conjunto. En estos casos, la superficie de ese suelo de sistema general no puede sumarse sin más a la superficie del sector en el denominador de la fórmula del aprovechamiento medio.

En efecto, en el suelo urbano no consolidado el aprovechamiento medio del sector (en resumidas cuentas, una forma de expresar el valor urbanístico) coincide con el de los sistemas generales incluidos o adscritos, y todos los propietarios participan en idéntica proporción de los beneficios y de las cargas asociados a la ejecución urbanística. Pero en todo el suelo urbanizable, el aprovechamiento medio está limitado por el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado por el plan general (0’347), de manera que a todo suelo de sistema general urbanizable ha de atribuírsele este aprovechamiento medio al margen de que se adscriba a un sector de suelo urbano.

El único modo de superar esta contradicción es aplicar a la superficie de suelos de sistemas generales urbanizables adscritos a sectores de suelo urbano no consolidado un coeficiente de homogeneidad que asuma la diferencia de aprovechamiento medio (de valor) entre una y otra clase. En general, este coeficiente equiparará suelos de cesión como sistemas generales de menor aprovechamiento con suelos de cesión que en sí mismos tuvieran el mismo aprovechamiento que el sector al que se adscriben. Cuando, como es normal, el aprovechamiento medio del sector sea superior al aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado (0’347 m^2t_h/m^2), ese coeficiente será inferior a la unidad. En resumen, para que un sector con unos determinados aprovechamientos lucrativos se limite a un cierto aprovechamiento medio, deberá ceder más suelo de sistema general urbanizable que el que habría de ceder de sistema general urbano, en atención a la diferencia de aprovechamientos de uno y otro suelo.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL *(2001)*

(Superficies en hectáreas)

SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.194’76
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	940’26
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANO	**4.135’02**
Zonas verdes y espacios libres públicos	242’36
Equipamientos deportivos	225’68
Otras parcelas de equipamiento	669’09
Sistema de servicios públicos	366’53
Equipamientos de reserva	72’92
SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO	1.576’78
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (RESIDENCIAL)	79’97
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (RESIDENCIAL)	1.449’46
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (INDUSTRIAL)	1.340’54
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE	**2.869’97**
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO NO URBANIZABLE	**95.601’30**
SISTEMA GENERAL URBANO	1.214’83
SISTEMA GENERAL URBANIZABLE	1.463’12
SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE	437’76
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES	**3.115’71**
Zonas verdes y espacios libres (sistema general)	757’09
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	**105.772’00**

Aparte de responder a mediciones mucho más precisas que las efectuadas en 2001, las cantidades expresadas en el cuadro anterior han sufrido importantes transformaciones entre esa fecha y la de este texto refundido.

Uno de estos cambios se debe a la reducción de la superficie del término municipal, que de 105.895 ha (cifra real en 2001 según el Observatorio Municipal de Estadística) ha pasado a 97.297’87 ha, como consecuencia de algunos deslindes de importancia menor y, sobre todo, la segregación del barrio de Villamayor por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón, en ejecución de sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 25/2/2002, confirmada por sentencia del Tribunal Supremo de 7/6/2005.

Puede mencionarse también la consideración de un pequeño territorio compuesto por 16 parcelas catastrales que suman 4.260.157 m^2, enclavado entre los términos municipales de La Muela, Épila y Muel, separado casi 10 km del término de Zaragoza y no representado en la revisión de plan general de 2001 ni en los dos textos refundidos anteriores. El suelo inmediato está calificado como urbanizable genérico en los planes generales de los municipios limítrofes, por lo que se ha optado por calificarlo como no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo en secano tradicional (SNU-EP/S), con una regulación parecida a la de su entorno, en lugar de atribuirle la de suelo de protección de la estepa que, al menos en parte, podría haber tenido si se encontrara en el ámbito continuo del territorio municipal.

Se han verificado además numerosas aprobaciones de planes de desarrollo y modificaciones del plan general que han producido variaciones importantes en la distribución de superficies dentro del término, con un significativo aumento de la superficie de suelo urbano en detrimento del urbanizable, ya que al consolidado y no consolidado de 2001 se han sumado tanto áreas F y, sobre todo, G, creadas por modificaciones puntuales del plan general, y unidades de ejecución en suelo urbanizable, delimitado o no en 2001, que cuentan con proyectos de reparcelación y urbanización aprobados y cuya urbanización se ha recibido por completo (áreas residenciales SUZ-MZ/2, SUZ89/4 y SUZ88/1, con una superficie total de 256’03 ha, y áreas industriales SUZ69/1, SUZ88/1.3 y SUZ88/2.1-2, con un total de 392’56 ha).

De estos planes parciales aprobados y ejecutados por completo procede también un incremento de la superficie de zonas verdes y equipamientos en el suelo urbano.

Por otra parte, el suelo urbanizable delimitado ha aumentado en detrimento del no delimitado, por causa de la aprobación en esta última categoría de suelo de 14 planes parciales residenciales y tres de uso productivo. Si al suelo urbanizable residencial delimitado en 2001 (81’37 ha) se suma la superficie neta ordenada (sin sistemas generales) en planes parciales aprobados en suelo inicialmente no delimitado (864’03 ha), se obtiene un total de 945’4 ha, de las que 256’03 tienen la urbanización concluida y pueden considerarse, por tanto, suelo urbano; quedan así 689’37 ha de suelo urbanizable delimitado. En suelos urbanizables de uso productivo no delimitados en 2001 se han aprobado tres planes parciales, pero los tres están completamente ejecutados, por lo que dentro de esta categoría de uso no hay nuevo suelo urbanizable delimitado que no haya pasado ya a urbano.

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL (9/2025)

(Superficies en hectáreas)

SUELO URBANO CONSOLIDADO	3.314'71
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	989'61
SUELO URBANIZABLE (PR) CON URBANIZACIÓN CONCLUIDA	125'87
SUELO URBANIZABLE (SUZ) CON URBANIZACIÓN CONCLUIDA	648'59
SUPERFICIE DE SUELO URBANO (sin sistemas generales)	**5.078'78**
Zonas verdes y espacios libres públicos	1.006'18
Equipamientos de enseñanza	278'81
Equipamientos deportivos	237'85
Equipamientos de reserva y de usos múltiples	144'91
Otros equipamientos y servicios	180'18
SUPERFICIE TOTAL DE DOTACIONES LOCALES EN SUELO URBANO	1.847'93
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO (RESIDENCIAL)	689'37
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (RESIDENCIAL)	542'72
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO (INDUSTRIAL)	1.344'66
SUPERFICIE DE SUELO URBANIZABLE (sin sistemas generales)	**2.576'75**
SUPERFICIE SUELO NO URBANIZABLE (sin sistemas generales)	**86.136'97**
SISTEMA GENERAL URBANO	1.221'34
SISTEMA GENERAL URBANIZABLE	1.661'26
SISTEMA GENERAL NO URBANIZABLE	621'77
SUPERFICIE TOTAL DE SISTEMAS GENERALES	**3.505'37**
Zonas verdes y espacios libres (sistema general)	927'42
SUPERFICIE TOTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL	**97.297'87**

XV. CRITERIOS DE LA REFUNDICION DE 2024

CAPITULO XV
CRITERIOS DE LA REFUNDICION DE 2024

El artículo 88 del texto refundido de la ley de urbanismo se refiere a los documentos refundidos de instrumentos de planeamiento que recojan las determinaciones resultantes de los informes emitidos durante su tramitación o de su aprobación definitiva. Sin embargo, la ley no regula expresamente la figura de los textos refundidos de planes aprobados y sus posteriores modificaciones, aunque en la práctica son muy frecuentes como documentos que unifican las determinaciones vigentes. La base legal genérica de estos instrumentos se encuentra en el artículo 82 de la Constitución Española, que dispone que las Cortes Generales pueden delegar en el Gobierno la potestad de dictar una norma con rango de ley que refunda en uno solo varios textos legales y los «regularice, aclare y armonice». Esta técnica se ha utilizado muchas veces en leyes de contenido urbanístico, y hoy mismo es el caso del texto refundido de la ley de urbanismo aprobado por decreto del Gobierno de Aragón 1/2014, que actualiza la ley urbanística aragonesa 3/2009 con la ley de reforma 4/2013 y la armoniza con la ley estatal de suelo y rehabilitación urbana, que, a su vez, se remite a un texto refundido, aprobado por real decreto legislativo 7/2015. La jurisprudencia ha admitido expresamente la traslación de esta técnica legislativa al planeamiento urbanístico y, en uso de esta posibilidad, el Ayuntamiento de Zaragoza ya aprobó dos textos refundidos de la revisión del plan general con sus modificaciones posteriores el 13 de diciembre de 2002 y el 30 de mayo de 2008.

El texto refundido del plan general de octubre de 2024 actualiza todos los documentos que compusieron la revisión aprobada definitivamente el 13 de junio de 2001 que tienen un carácter normativo (texto articulado de las normas con sus anejos, y planos de clasificación del suelo, de estructura urbanística y de calificación y regulación del suelo), más la memoria expositiva.

En los documentos normativos se han corregido sus equivalentes del texto refundido llamado «de 2007» con las alteraciones contenidas en las 163 modificaciones aisladas de plan general aprobadas definitivamente (sin prescripciones pendientes de cumplimiento en texto refundido) desde el 30 de mayo de 2008 hasta octubre de 2024, que, sumadas a las 33 aprobadas desde la revisión de 2001 a la aprobación del anterior refundido hacen un total de 196 modificaciones. No se cuentan aquí las modificaciones 211 (antiguo colegio de Jesús y María) y 213 (antigua factoría de Aceralia), aprobadas definitivamente en julio de 2024, pero pendientes de cumplimiento de condiciones y no publicadas.

Los documentos de carácter informativo a partir de los que se formuló la revisión (tomos 3 a 9), no se han actualizado porque su fin era sustentar ésta. El texto refundido se refiere en su memoria expositiva a las alteraciones significativas de la realidad territorial que se han producido desde entonces, muchas de las cuales han tenido una trascendencia urbanística que ha motivado la formulación de modificaciones aisladas del plan general. Tampoco se ha considerado pertinente actualizar el estudio econó-

mico de la revisión (tomo 16), del mismo modo que no se actualizó en 2002 ni en 2007.

Algunos de los contenidos informativos que no actualiza este texto refundido, y que tampoco contemplaron los dos anteriores, cumplieron totalmente su misión con la aprobación de la revisión y ya no tienen más valor que el histórico o el justificativo de aquélla; es el caso de los contenidos en los tomos 7, 8 y 9. Otros contenidos no han variado significativamente desde 2001 o se limitaban a informar de instrumentos sectoriales que condicionaron la clasificación y la calificación del suelo, y cuando se han producido variaciones significativas han dado lugar a modificaciones del planeamiento que sí incorpora el texto refundido. Y de otros, entre los que destacan los estudios geológicos y geotécnicos del anejo 3 (tomo 4), es claro que el Ayuntamiento debe contar con una información permanentemente actualizada y que conviene que ésta se concrete en documentos globales, pero también que la elaboración ex novo de estos documentos no es materia de un texto refundido del planeamiento con rango de plan general aprobado.

En los cuatro anejos que siguen a este capítulo de la memoria expositiva se detallan todas las modificaciones del plan general aprobadas definitivamente desde la revisión de 2001, las correcciones de error, la procedencia pormenorizada de las alteraciones del anterior texto refundido en el texto articulado y los anejos de las normas, y los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización sistemática aprobados desde 2001.

Antes de exponer los criterios seguidos en los distintos documentos que componen el texto refundido, conviene advertir que en ningún caso se ha modificado el estado del planeamiento aprobado definitivamente, ni se han realizado correcciones de error en el estricto sentido jurídico del término. Sí se han efectuado las armonizaciones precisas con normas urbanísticas y sectoriales de rango superior que se indican en el anejo III de este capítulo, y en alguna ocasión se ha aplicado el artículo 1.1.6 de las normas del plan general para interpretar su contenido cuando se han observado contradicciones entre los propios documentos que lo componen. La redacción de este artículo (que no ha variado desde la aprobación de la revisión en 2001) es la siguiente:

> 1. La interpretación de los documentos del plan se hará a partir de su contenido escrito y gráfico, atendiendo a los siguientes criterios generales:
> - La unidad y coherencia entre todos los documentos, considerados como partes integrantes del plan.
> - El cumplimiento de los objetivos y fines del plan que se expresan en su memoria para el conjunto del territorio y para cada una de sus áreas de referencia, barrios o zonas.
> - La realidad social del momento y el lugar en que se apliquen.
>
> 2. En la interpretación de los documentos del plan, se aplicarán los siguientes criterios:
>
> a) En todo caso, cada documento del plan prevalecerá sobre los demás en los contenidos a los se refiera específicamente.
>
> b) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra anterior, prevalecerán los textos sobre las representaciones gráficas. Las normas urbanísticas, que constituyen la expresión escrita de las disposiciones que rigen la ordenación del municipio, prevalecerán sobre los restantes documentos del plan para todas las materias que en ellas se regulan.
>
> c) Cuando no se contradiga lo dispuesto en la letra a), prevalecerán las representaciones gráficas con escala de dibujo más próxima al tamaño real.
>
> d) Cuando la aplicación de los criterios expresados no resolviera las cuestiones de interpretación planteadas, prevalecerá aquélla que sea más favorable a la proporción entre dotaciones y aprovechamientos lucrativos de la edificación, a la mayor superficie y calidad de los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, a la preservación del medio ambiente, del paisaje natural y de la imagen urbana, y a los intereses más generales de la colectividad.

Para aplicar el artículo en la propia refundición y para la futura interpretación de ésta, siguen siendo procedentes los criterios utilizados en los textos refundidos de 2002 y 2007:

- En caso de discrepancia entre el contenido del plan general y las normas urbanísticas, de ordenación territorial o sectoriales que lo vinculan, prevalecen esta últimas.
- De acuerdo con los artículos 1.1.6 y 5.2.4 de las normas, en las áreas de suelo urbano no consolidado calificadas como F, pendientes de plan especial pero con ordenaciones gráficas de carácter indicativo en el anejo IV de las normas, prevalecen, en caso de contradicción con la hoja alfanumérica, los índices de aprovechamiento y las superficies o porcentajes de suelo destinado a sistemas que contiene ésta.
- En las áreas calificadas como G y H, donde los planos del anejo IV de las normas y las hojas del plano de calificación y regulación del suelo del plan general contienen la ordenación pormenorizada, se considera que ésta prevalece, salvo error manifiesto, en caso de discordancia con la hoja alfanumérica del anejo IV.
- En caso de discrepancia entre los niveles de catalogación señalados en los planos de calificación y en el anejo VII de las normas, prevalecen estos últimos, que, a su vez, se remiten a los catálogos y declaraciones aprobados por los órganos competentes.
- En caso de discrepancia entre los usos de las dotaciones de espacios libres y equipamientos señalados en los planos de calificación y el anejo VIII de las normas, prevalecen estos últimos, por ser el anejo el documento del plan que regula específicamente esta materia. Cuando la calificación de las dotaciones proviene de planes recogidos, de desarrollo o supramunicipales, prevalece lo dispuesto en ellos.
- En caso de discrepancia entre la ordenación pormenorizada reflejada en ámbitos de planeamiento recogido, de desarrollo o supramunicipal, prevalece la ordenación aprobada en los respectivos planes, puesto que el texto refundido

del plan general reproduce su contenido básico a efectos informativos, pero no los modifica.

Con su memoria actualizada y la refundición de todos sus documentos normativos, gráficos y escritos, el texto refundido del plan general de 2024 constituye un documento muy distinto del elaborado en 2007, que, en primer lugar, facilita el manejo de todos los instrumentos de planeamiento de su rango aprobados hasta el momento, que había llegado a ser complicado e incluso confuso. En segundo lugar, proporciona a la ciudad una herramienta más útil para la gestión de sus transformaciones urbanísticas. Puede decirse que este criterio de utilidad ha sido el más importante en la redacción de la memoria actualizada, de la que se ha querido hacer un texto que no se limite a «cubrir el expediente» y sirva para interpretar con fundamento los contenidos normativos del plan, para comprender el estado de la ciudad en 2024 y para orientar su gestión futura.

Como se sabe, las reformas de la legislación sobre el suelo y el urbanismo de la segunda mitad de los años 1990 suprimieron la programación de los planes generales y propiciaron una clasificación del suelo muy flexible y válida para plazos largos o muy largos, en lugar de los dos cuatrienios para los que estaban previstos los planes generales aprobados tras la reforma de la ley del suelo de 1975, entre los que estaba el aprobado en Zaragoza en 1986.

Dentro del nuevo marco legal, y como se expone en capítulos anteriores de esta memoria expositiva, la revisión del plan general de 2001 calificó suelo para el futuro desarrollo residencial y productivo del término municipal con una capacidad muy superior a las necesidades de la ciudad a corto o medio plazo entonces estimadas, y también a la que hasta ahora ha sido necesaria.

Al incluir una proporción muy importante de este suelo en la categoría del urbanizable no delimitado, contempló la posibilidad de su progresivo desarrollo, pero no fijó plazos para promoverlo, no estableció condiciones de ordenación que no fueran las globales requeridas por la legislación de urbanismo, y no determinó siquiera la necesidad de desarrollarlo. De acuerdo con la ley, mientras el Ayuntamiento no considere preciso utilizarlo para la ampliación de la ciudad, todo el suelo así calificado se comportará como suelo no urbanizable a todos los efectos.

Como se ha visto en el capítulo XI de la memoria expositiva, al cabo de 23 años buena parte de este suelo sigue sin desarrollarse, máxime si no sólo se consideran los planes parciales aprobados, sino su efectiva ejecución. Como consecuencia, el municipio de Zaragoza sigue disponiendo de reservas de suelo suficientes para un largo plazo, un régimen jurídico de estas reservas que no obliga a urbanizarlas, y un diseño de la estructura general y orgánica del territorio adecuado para desarrollarlas cuando sea procedente.

En este estado de cosas, el Ayuntamiento no ha considerado pertinente hasta ahora revisar el plan general. En esto, ha coincidido con los de otros grandes municipios españoles, que, independientemente de sus circunstancias concretas, han evitado las revisiones por la enorme cantidad de trabajo que requieren, unos plazos de tramitación que difícilmente bajan de diez años, las suspensiones de licencias que deben imponerse y las consiguientes paralizaciones de la actividad, y, en último término, por la inseguridad jurídica que comportan, ya que su elevada complejidad material y su complicadísima tramitación conllevan un riesgo no desdeñable de anulación judicial, incluso por defectos de forma.

Por todos los motivos expuestos, el Ayuntamiento de Zaragoza, como los de Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao o Sevilla (últimas revisiones, respectivamente, de 1997, 1976, 1988, 1995 y 2006), ha preferido la actualización permanente de su plan general mediante modificaciones de oficio que han evitado su obsolescencia, han depurado sus mecanismos y lo han ido armonizando con la evolución de la legislación de referencia, de las infraestructuras territoriales y de las necesidades sociales. Por esta vía se ha adecuado el plan, conforme ha sido preciso y sin grandes traumas, a la conexión con la alta velocidad ferroviaria, que incluso requirió una nueva estación intermodal, a la construcción de la línea 1 del tranvía, a la celebración de la exposición internacional de 2008 y la ejecución de su «plan de acompañamiento», a las necesidades y consecuencias de la producción de energía a partir de fuentes renovables, etc.

Desde hace unos años, se ha incorporado a la página «*web*» del Ayuntamiento de Zaragoza un texto consolidado de las normas urbanísticas siempre actualizado con las modificaciones aprobadas del plan general, así como el contenido íntegro de éstas. En 2024, el Ayuntamiento, con la colaboración del Grupo de Estudios en Ordenación del Territorio (GEOT) de la Universidad de Zaragoza, ha enriquecido su sede electrónica con un visor o «geoportal» que, entre otras cosas, facilitará la consulta del plan general. La intención municipal es que el texto refundido de 2024 se incorpore a él inmediatamente después de aprobado y que, en adelante, la versión consolidada de las normas se complete con la de los planos de ordenación, actualizada cada vez que se apruebe definitivamente una modificación del plan general, e incluso con actualizaciones de la memoria expositiva que pongan al día datos urbanísticos, la evolución del planeamiento y la gestión, criterios adoptados por el Ayuntamiento, etc.

Hay que destacar aquí el esfuerzo hecho en la redacción del texto refundido de 2024 para actualizar y depurar las bases del plan general y de la cartografía de Zaragoza, lo que ha permitido establecer una documentación, completamente digitalizada, que en adelante será sencillo actualizar permanentemente.

En el futuro, y con la base de este texto refundido y de los textos consolidados y refundidos que le sigan, la Corporación podrá valorar más fácilmente la continuidad de una estrategia urbanística basada en la progresiva ejecución del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio vigente desde 2001, o una alteración de este modelo, que motivaría una nueva revisión.

XV.1. MEMORIA EXPOSITIVA

Ni el texto refundido de 2002 ni el de 2007 contuvieron una actualización de la memoria expositiva que se incluyó en la revisión de 2001 (tomo 2), de modo que la elaborada para acompañar a la refundición de 2024 será el primer documento de este carácter tramitado en 23 años.

El tiempo transcurrido y los numerosos cambios acaecidos en este periodo tanto en la normativa general legal y reglamentaria como en el propio contenido del plan general, por causa de las 196 modificaciones aisladas que han obtenido aprobación definitiva y se han publicado, justifican sobradamente la actualización de la memoria expositiva, documento que contiene la motivación del plan, facilita la correcta interpretación de sus planos y normas a las muchas personas que deben utilizarlo, tiene gran importancia en los inevitables litigios judiciales y puede orientar el desarrollo futuro del planeamiento.

A pesar de la profunda reelaboración a que se ha debido someter el documento, se ha mantenido en lo posible la estructura general de la memoria expositiva incluida en la revisión de 2001, con el fin de facilitar la comparación de ambos textos y del estado de la ciudad en uno y otro momento. Ha sido preciso, sin embargo, añadir capítulos nuevos, fruto de la reodenación de algunos contenidos para dar mayor claridad a la exposición y de la ampliación sustancial de algunos de ellos. Así, el anterior capítulo III («Elementos del modelo territorial: sistemas generales») se ha dividido en tres, titulados «Elementos del modelo territorial: sistema general de comunicaciones» (III), «Elementos del modelo territorial: actividades singulares y sistemas generales de dotaciones públicas» (IV) y «Ordenación de los sistemas de comunicaciones y dotaciones» (XIII); este último se ha desplazado a la segunda parte de la memoria, junto con los demás capítulos dedicados a la ordenación. Por último, se ha incorporado a la memoria expositiva como capítulo XV («Criterios de la refundición de 2024») el documento que en 2007 figuró como tomo 0 («Memoria. Texto refundido»).

Dentro de los 15 capítulos de la memoria expositiva, ha sido necesario ampliar notablemente el contenido de numerosos apartados y añadir otros nuevos, que refieren episodios tan importantes como la finalización de los cinturones arteriales, la transformación de las instalaciones ferroviarias, la exposición internacional de 2008, las actuaciones sobre las riberas fluviales, la evolución demográfica del término municipal y sus barrios, o la propia aprobación de planeamiento de desarrollo y las consecuencias que ha tenido sobre su gestión la crisis financiera e inmobiliaria iniciada en 2007.

Se han actualizado también las referencias a normas e instrumentos externos al plan tales como la legislación urbanística, las directrices de ordenación del territorio, los proyectos supramunicipales, los planes estratégicos, los planes integrales, el plan director de la infraestructura verde de Zaragoza o el plan de movilidad urbana sostenible.

Por último, se ha intentado dar una coherencia a la redacción de toda la memoria, algunos de cuyos apartados eran incluso anteriores a la última fase de la revisión y no la contemplaban en su estado definitivo. Con este ánimo y el de darle mayor utilidad, se han completado ligeramente algunos capítulos informativos que el trabajo apresurado que hubo de acomerse entre septiembre de 2000 y junio de 2001 dejó apenas esbozados o claramente incompletos, como las exposiciones del modelo territorial en planes generales anteriores (capítulo II) y del paso de la ciudad histórica al centro histórico (capítulo VIII).

Como consecuencia de la ampliación y la reordenación de la memoria expositiva, el tomo 2 se ha dividido en el 2A y el 2B. El tomo 2A contiene los capítulos relativos a las referencias previas, los objetivos del plan general, el modelo territorial de la revisión y la previsión de áreas estratégicas; esto es, algo parecido a lo que la vigente legislación de urbanismo denomina «modelo de evolución urbana y ocupación del territorio». El tomo 2B se refiere a los contenidos operativos del plan general e incluye los capítulos sobre la ordenación y la regulación del suelo, además de la memoria específica de la refundición.

En los últimos 23 años se han verificado alteraciones muy importantes tanto en las condiciones sociales, económicas y físicas de la ciudad como en su evolución urbanística, aunque ésta se haya producido siempre en desarrollo de la revisión del plan general o de modificaciones no sustanciales de su contenido. Como se razona en la memoria expositiva actualizada, estas circunstancias han llevado a un punto en que, antes que nuevas acciones sustanciales de planeamiento, parece necesitarse una activa gestión en todos los frentes, con apoyo en un plan general que todavía tiene extensas reservas de suelo sin desarrollar o en nuevas modificaciones puntuales.

Para que el Ayuntamiento pueda decidir qué actuaciones de planeamiento, gestión urbanística, vivienda, infraestructuras o dotaciones son más oportunas, se ha hecho un esfuerzo por reflejar en todos los capítulos de la memoria tanto el estado del planeamiento en octubre de 2024 como el estado en que se encuentra la ciudad, mostrando el grado de ejecución de la revisión (en muchos aspectos, todavía bajo) y señalando, en función de las circunstancias, posibles pautas para su gestión en años sucesivos, para la formación de instrumentos de segundo grado y, en su caso, para eventuales modificaciones puntuales que adapten o mejoren su contenido.

La actualización de la memoria expositiva se ha atenido a los siguientes criterios:

- En lo relativo a la información sobre situaciones de hecho (demografía, infraestructuras, capacidad del plan en función del planeamiento aprobado…), se ha reflejado esa situación en el momento más próximo a la redacción del refundido a partir de las fuentes señaladas en cada caso.
- En lo relativo a la legislación vigente, se ha dado cuenta de las novedades, a veces importantes, que se han sucedido desde 2001.
- En lo relativo a la exposición y justificación de la ordenación proyectada por el plan general, se ha reflejado lo dicho en las memorias de las modificaciones aisladas aprobadas desde 2001.
- Se han considerado igualmente los abundantes planes sectoriales, programas y estudios formados desde 2001 por el Ayuntamiento u otras administraciones cuando afectan a la ordenación urbanística (plan de movilidad urbana sostenible, plan director de la infraestructura verde, planes integrales del casco histórico y del barrio Oliver, proyectos de planes de barrio...)

Aunque en lo que atañe al tercer y al cuarto bloque no se han introducido novedades con respecto a los documentos aprobados, el contenido de sus memorias se ha selec-

cionado y compendiado, considerando que no se trata de un documento normativo y con los fines de aproximar su estructura y grado de detalle al propio de un texto refundido del plan general, y de evitar que su memoria se haga inmanejable.

XV.2. NORMAS URBANÍSTICAS

XV.2.1. TEXTO ARTICULADO

Desde que se aprobó el texto refundido de 2007, las normas urbanísticas han sufrido transformaciones muy abundantes y a veces importantes, tanto en su texto articulado como en sus anejos de planeamiento recogido, condiciones pormenorizadas de desarrollo del suelo urbano no consolidado y urbanizable, ordenanzas especiales, catálogo de inmuebles y conjuntos de interés, y elementos de los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios.

El texto articulado de las normas urbanísticas (tomo 12) se ha actualizado, alterando el incluido en el texto refundido de 2007 de acuerdo con las normas contenidas en las modificaciones aisladas aprobadas definitivamente y publicadas desde el 30 de mayo de 2008 a octubre de 2024. Además, se ha variado la redacción de algunas normas no modificadas por esta vía para armonizarla con modificaciones de la legislación general estatal y autonómica.

Cuando las novedades se deben a modificaciones aisladas del plan general, la redacción es exactamente la aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en cada caso, sin novedad alguna.

Cuando las innovaciones resultan de la armonización normativa, se ha procurado congeniar en lo posible la literalidad con la estructura y redacción propia de la normativa del plan general.

En el anejo III que sigue a este capítulo se detalla, artículo por artículo, la procedencia de los cambios producidos desde la aprobación del refundido de 2007. En cada caso, se motiva la alteración introducida, por remisión directa a una modificación aislada del plan general o a una corrección de error, por armonización con nuevas normas legales o reglamentarias, o por otro tipo de razones.

Para facilitar el manejo de las normas, se han renumerado todos sus artículos, evitando la repetición de claves numéricas con los añadidos de letras (8.2.7, 8.2.7-b, 8.2.7-c…) que resultaban de las sucesivas modificaciones aisladas del documento. En unos pocos casos, se han numerado como apartados distintos párrafos antes agrupados en uno solo. También se han diferenciado en algunas normas de zona en suelo urbano consolidado las condiciones de posición de las condiciones dimensionales y de aprovechamiento, que en el texto refundido anterior estaban incorrectamente agrupadas bajo este último concepto.

También se han renumerado, para recuperar la continuidad perdida, las prescripciones del anejo III de las normas, en la versión resumida incorporada al título tercero del texto articulado de las normas (tomo 12).

XV.2.2. ANEJOS A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Se han seguido los mismos criterios generales en los nueve anejos de las normas urbanísticas (tomos 13, 14 y 15), como también se detalla y justifica, elemento a elemento, en el anejo III de este capítulo de la memoria expositiva.

Además, se ha añadido un nuevo anejo X (tomo 15), en el que se recoge la normativa vigente en los proyectos supramunicipales y planes de interés general de Aragón que están aprobados definitivamente en octubre de 2024 (PLAZA, PTR y Malpica-Santa Isabel). Al igual que las ordenaciones reflejadas en estos ámbitos en los planos de ordenación, este anejo tiene carácter informativo, ya que se trata de planes ajenos al general y no que no ha aprobado el Ayuntamiento de Zaragoza.

En el anejo IV (tomo 14), que contiene las fichas particulares de las áreas de suelo urbano no consolidado, se han dibujado en su parte gráfica las ordenaciones aprobadas después del 30 de mayo de 2008 en modificaciones aisladas del plan general o en planes especiales que han desarrollado áreas E, F y AC, o han modificado la ordenación prevista en las áreas G. Cuando la nueva ordenación proviene de un plan especial, se han indicado en la parte gráfica de la ficha los expedientes en que se tramitaron el plan y sus modificaciones, si las hay; en este caso, la parte alfanumérica de la ficha no se ha modificado, puesto que el plan de desarrollo cumple sus determinaciones y si se modificara en el futuro deberían cumplirse las establecidas por el plan general y no las suyas propias.

Se han reproducido al final del anejo IV las ordenanzas particulares incluidas en las modificaciones del plan general que desarrollaron las áreas G19/1 (antigua estación de El Portillo) y G44/2 (entorno de la estación intermodal de Delicias). Se les han añadido las normas urbanísticas del plan especial de protección y mejora del área Zamoray-Pignatelli, que completan o modifican en el área de referencia 3 la normativa general de la zona B1, grado 1, de las dotaciones públicas y de la urbanización.

Requiere una mención especial el anejo VII (tomo 15), sobre edificios y conjuntos de interés, porque su contenido no procede de modificaciones anteriores del plan general ni, en rigor, de la propia revisión, que sólo contenía una relación provisional de edificios, sino del catálogo de bienes inmuebles y conjuntos de interés aprobado en 2006 por el procedimiento de los planes especiales y de sus modificaciones posteriores. Así pues, tanto este anejo VII como los planos de ordenación donde se representan los edificios y conjuntos protegidos se remiten al catálogo municipal y a las declaraciones de bienes de interés cultural y catalogados por la Comunidad Autónoma, bien entendido, por un lado, que ya no se trata de una relación provisional sino de catálogos y declaraciones definitivos, y, por otro, que el plan general recoge estos instrumentos a título informativo.

En el listado de elementos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios incluido en el anejo VIII (tomo 15) se han recogido todos los cambios procedentes de modificaciones aisladas del plan general aprobadas desde el el 30 de mayo de 2008. También se han incluido los elementos ordenados por planeamiento de desarrollo en suelo urbano no consolidado y urbanizable, aunque sólo

cuando está definitivamente aprobada la reparcelación que posibilita la inscripción registral y, por este motivo, puede entenderse suficientemente «consolidada» la ordenación pormenorizada. Además, se han hecho correcciones de varios tipos:

- Se han introducido los nuevos grupos de equipamiento 13 (ESo: equipamiento social), 14 (Peq: parque equipado) y 16 (DR: dotación de reserva), de acuerdo con las modificaciones aisladas del plan general que los regularon.
- El citado grupo 14 ha permitido subsanar la equívoca caracterización como equipamiento de reserva (ER) que el texto refundido de 2007 aplicó a los equipamientos sociales ordenados por planes recogidos o de desarrollo, de acuerdo con la legislación de urbanismo. Como se explica en el anejo III de este capítulo XV de la memoria, el equipamiento de reserva incluye todos los grupos contemplados por el plan general, mientras que el social excluye el deportivo y el de enseñanza; por otra parte, la dedicación a un uso específico de un equipamiento de reserva requiere un acuerdo del Ayuntamiento pleno, mientras que el desarrollo del equipamiento social es directo. Esta adecuación se ha considerado viable en un texto refundido porque no supone modificación del propio plan general, sino una forma más precisa de recoger los planes parciales y especiales que contienen equipamientos sociales, que son en rigor los documentos vinculantes.
- Cuando a un equipamiento de reserva se le ha atribuido un uso concreto por acuerdo del Ayuntamiento pleno, este uso se indica en la columna «Observaciones», pero no se modifica la adscripción del elemento al grupo 15 que le corresponde, ya que el acuerdo plenario no modifica la calificación otorgada por el planeamiento y, si el uso se cambiara de nuevo, sería preciso un nuevo acuerdo y no una modificación del plan. Cuando ha procedido, se ha aplicado este criterio en equipamientos de reserva en los que el Ayuntamiento concretó antes del 30 de mayo de 2008 un uso que el texto refundido de este año transcribió incorrectamente como principal.
- Se suprimen las referencias a zonas verdes de titularidad privada, carentes de sentido urbanístico porque, de acuerdo con la ley de urbanismo y la normativa del plan general, y como su propio nombre indica, los elementos del sistema de zonas verdes y espacios libres públicos son siempre de titularidad pública. Los que el texto refundido de 2007 indicaba como privados pasan a tener la consideración de parcelas de suelo urbano consolidado con calificación lucrativa (residencial, productivo, equipamiento privado...), aunque delimitadas en planos como espacio libre.
- De acuerdo con la modificación aislada 176 del plan general, se recogen en la columna «Observaciones» del anejo aquellas condiciones particulares que rigen en algunas dotaciones (hospital Miguel Servet, campus de la plaza de San Francisco, etc.), en lugar de incluirlas como apartados singulares en artículos de la normativa general.
- A todas las zonas verdes (ZV) de cada sector de planeamiento de desarrollo reparcelado, salvo que tengan una regulación distinta de la genérica de esta dotación, se les da un mismo código; aunque en los planos de calificación y regulación del suelo se añade en cada porción un número distintivo, en el listado del anejo VIII se indica el código, la superficie total y el número de elementos.
- Se unifica el código de todas las parcelas de servicios de infraestructuras (SI) de un mismo sector que no tienen una regulación específica, indicándose en el listado del anejo la superficie conjunta y el número de elementos; por su pequeño tamaño, éstos no se identifican en el plano de ordenación con números específicos.
- Cuando es preciso, se renumeran los elementos de los sistemas de dotaciones públicas para volver a hacer correlativo el listado, suprimiendo huecos dejados por modificaciones anteriores del planeamiento.
- En la columna «Hojas del plano», las referencias del texto refundido de 2007 se sustituyen por las resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al sistema de referencia ETRS-1989.

XV.3. PLANOS DE ORDENACIÓN

En los planos de estructura urbanística, clasificación, y calificación y regulación del suelo (tomos 10 y 11) se han recogido todas las alteraciones debidas a modificaciones aisladas del plan general aprobadas definitivamente desde el 30 de mayo de 2008, así como las ordenaciones pormenorizadas contenidas en el planeamiento de desarrollo y los cambios en la catalogación de inmuebles de interés tramitados mediante su procedimiento específico.

Como consecuencia, en los planos de estructura urbanística, de clasificación y de calificación y regulación del suelo se ha ampliado el número de hojas, incluyendo las correspondientes a numerosas casillas de la retícula que en 2007 no tenían ordenaciones detalladas aprobadas que lo exigieran. En los de clasificación y estructura se ha incorporado la hoja correspondiente al «exclave» situado entre los términos de Muel, La Muela y Épila que no se contempló en el texto refundido anterior. Además, la retícula se ha adaptado al sistema de referencia ETRS-1989.

Además, se ha ampliado la leyenda de los planos de ordenación de acuerdo con las modificaciones de las normas urbanísticas aprobadas que han introducido nuevas zonas o nuevos tipos de dotaciones.

Se ha actualizado el límite de término municipal conforme a los deslindes aprobados con los términos municipales de Perdiguera, Cadrete, Cuarte y Utebo, que en el texto refundido anterior no se reflejaron aunque fueran anteriores y que suponen diferencias muy poco importantes y que en ningún caso requieren el replanteamiento o el planteamiento ex novo de la zonificación.

Aparte de los cambios producidos por las 163 modificaciones aisladas del plan general aprobadas y publicadas desde mayo de 2008 y el planeamiento urbanístico de desarrollo, en los planos se han recogido actuaciones de otras administraciones como la construcción de infraestructuras territoriales y urbanas (redes viarias y ferroviarias, grandes equipamientos…), la delimitación de áreas de protección ambiental o la aprobación de proyectos supramunicipales o planes de interés general de Aragón.

Se han incorporado la delimitación correcta del conjunto de interés «Centro histórico» y de su entorno, según la declaración contenida en el decreto 11/2003 del Gobierno de Aragón, y los planos de los bienes del Patrimonio Cultural de Aragón (de interés cultural y catalogados) con sus entornos que ha declarado el Gobierno de Aragón en el centro histórico, en otras zonas de la ciudad y en los barrios rurales.

Igualmente en los planos de estructura urbanística, de clasificación y de calificación y regulación del suelo se han recogido a título informativo los nuevos límites de las zonas de seguridad militar del campo de tiro de San Gregorio, Capitanía General y los acuartelamientos de Sangenís y Casetas, de acuerdo con las correspondientes órdenes del Ministerio de Defensa, y los límites actualizados de las servidumbres aeronáuticas y las líneas de seguridad acústica de 35 NEF.

Como ya se hizo en el texto refundido de 2007, se han representado en los planos de calificación y regulación del suelo, a título informativo, las ordenaciones pormenorizadas aprobadas en planes recogidos, planes de desarrollo, proyectos supramunicipales y planes de interés general de Aragón aprobados definitivamente. Como se advirtió en el tomo 0 de la memoria del anterior texto refundido, las determinaciones de estos planes derivados o supramunicipales mantienen su naturaleza, sin integrarse en las del plan general, y su futura modificación requeriría modificar esos instrumentos, pero no el planeamiento general.

También como en 2007, el grafismo empleado en las áreas citadas en el párrafo anterior afecta cada ámbito de planeamiento con una trama homogénea, de distinto color según el tipo de plan y la categoría de suelo (planeamiento recogido, planes de desarrollo en suelo urbano no consolidado, urbanizable residencial y urbanizable productivo, proyectos supramunicipales y PIGA), y le superpone las ordenaciones pormenorizadas aprobadas. Éstas también se han representado en los planos de estructura urbanística.

Se ha creado una nueva trama (líneas horizontales de color verde oscuro en el plano de calificación y sombreado verde azulado en el de estructura urbanística) para representar el subsistema de zonas verdes/espacios libres recreativos, cuya delimitación se hacía difícil en el Parque de Atracciones después de la aprobación, el 25 de noviembre de 2005, de un plan especial que calificaba parcelas internas de equipamiento de distinto tipo, derogado por la modificación TR24/01 del plan general, que amplió la delimitación del recinto.

Aparte de las innovaciones anteriores, en los planos de ordenación del texto refundido de 2024 se ha aplicado el artículo 1.1.6 de las normas urbanísticas para interpretar su contenido cuando se han observado contradicciones entre los planos de ordenación, con respecto a los otros documentos normativos del propio plan general, o con respecto a planes recogidos, de desarrollo o supramunicipales. Se han dado, básicamente, los siguientes supuestos de este tipo:

- Desajustes entre los planos de clasificación y de calificación del suelo, ya por no coincidir los límites entre las clases o categorías en uno y otro, ya, más rara vez, por no coincidir las siglas. En cada caso ha prevalecido el documento al que la legislación de urbanismo encomienda expresar la determinación en que se produce la contradicción, salvo que haya razones de hecho o de escala de la planimetría que indiquen otra cosa.

- Desajustes entre los planos de calificación y regulación del suelo y los de centro histórico, en los que se han aplicado criterios semejantes a los expuestos en el punto anterior. Hay que advertir que, aunque los planos del centro histórico tienen una escala más próxima a la realidad y se refieren específicamente a esta zona, no son pocas las ocasiones en que contienen incorrecciones ausentes en los de calificación y regulación del suelo, objeto desde 2001 de un seguimiento más estricto.

- Calificación o representación indebida de espacios libres privados como zonas verdes. Como evidencian las normas urbanísticas del plan general desde 2001, y también la legislación sobre urbanismo y su propia denominación, los sistemas general y local de «zonas verdes y espacios libres públicos», representados en los planos de ordenación con este color, deben ser de titularidad pública; los de titularidad privada se representan desde 2001 en gris claro.

- Representación indebida en los planos de calificación y regulación del suelo de viales privados como viario público. De acuerdo con el criterio general de la revisión de 2001, todos los viales públicos se representan en color blanco y los privados en gris claro. En este caso, la confusión se debía muchas veces a la imperceptibilidad del tono de gris utilizado.

- Desajustes en los planos de calificación y de centro histórico debidos a la superposición de tramas y al ocultamiento de una de ellas en la impresión en papel o el volcado en formato digital no manipulable. Es el caso, sobre todo, de zonas de planeamiento recogido que incluyen equipamientos, donde podía ocurrir que la trama de equipamiento ocultara la de planeamiento recogido (con lo que, según las normas urbanísticas, perdía esta condición) o al revés.

- Ocultamiento por tramas superpuestas de siglas de dotaciones o niveles de protección de la edificación en los planos de calificación y de centro histórico. En estos casos, se hacen visibles las siglas indicadas en los anejos VII y VIII de las normas urbanísticas.

- Desajustes entre los niveles de protección de la edificación expresados en el anejo VIII de las normas urbanísticas y en los planos de calificación o de centro histórico. En estos casos, prevalece el anejo VII, que a su vez se hace corresponder con el catálogo formado y mantenido como documento autónomo.

- Desajustes entre las características de dotaciones públicas en los planos de ordenación y en el anejo VIII de las normas urbanísticas. Salvo error manifiesto, prevalece el anejo VIII sobre los planos,.
- Desajustes entre la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbano no consolidado recogida en los planos de calificación y en el anejo IV de las normas urbanísticas.
- Desajustes entre la ordenación pormenorizada de sectores con planeamiento recogido representada en los planos de calificación y en los planes que el anejo III de las normas urbanísticas señala como tales.

XV. ANEJO I

MODIFICACIONES AISLADAS DEL PLAN GENERAL POSTERIORES A LA REVISION DE 2001

MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL INCORPORADAS AL TEXTO REFUNDIDO DE 2007

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
2	274660/2003	---	Modificaciones de todos los documentos del plan general, que afectan a todo el término municipal	30/4/2004 30/7/2004 29/10/2004 31/3/2005 30/6/2005 24/11/2006	17/6/2004 3/3/2005 15/3//2005 14/4/2005 5/8/2005 5 y 11/12/2006 (CE 3/4/2004)
3	506486/2003	11, 16, 44, 56	Reordenación de áreas G11-16/1 (entorno Príncipe Felipe) y G56/13 (La Camisera). Calificación como A1/1 de parcela del antiguo cuartel de Ferroviarios (avenida de Navarra), hasta entonces incluida en área G44/2	30/4/2004 28/5/2004 4/2/2005	12/6/2004 25/6/2004 4/3/2005
4	738930/2004	5, 21, 22, 24	Cambio de calificación del antiguo taller de los hermanos Alvareda (c/ Allué Salvador) por SL/EC-EA-EE-ES(PU)5.26. Reordenación de área AC21-22-24 (esquinas del Psiquiátrico)	26/3/2004	19/5/2004
5	570778/2004	NN.UU.	Modificación art. 2.3.12,2 (instalación de ascensores en edificios existentes)	30/7/2004	27/8/2004
6	1107580/2003	53	Nueva área residencial F53/4 en terrenos calificados hasta entonces como A6 (Aceralia y otros)	26/11/2004	7/12/2004
7	1024216/2004	28 y NN.UU.	Nueva área de intervención G28/2 y ampliación de la parcela SGU/ED(PU)28.22 (campo de fútbol de la Romareda). Creación de zona A2/4	31/3/2005	22/4/2005
9	1212598/2003	55	Nueva área residencial F55/5 en terrenos calificados hasta entonces como A6 (Filtros Mann)	30/3/2007	12/11/2007
10	308655/2005	53	Incorporación al PGOU de convenio entre el Ayuntamiento e Inversiones Aláiz. Cambio de calificación en parcela SL/ER(PU)53.05, que pasa a industrial, y en parcela industrial que pasa a SL/ER(PU)53.08. Supresión de área H53/10 y cambio de superficie de H53/8.	15/9/2006	9/10/2006
11	349734/2005	10	Nueva área de intervención residencial G10/5 en terrenos calificados hasta entonces como A6 (GIESA)	24/2/2006	4/4/2006
12	553247/2005	19	Sustitución de área residencial y terciaria AC19 por G19/1 (antigua estación de El Portillo)	23/12/2005	5/1/2006
13	92514/2005	71	Cambio de calificación de parcela en avda. Sta Isabel, 69 por A1/3.2	31/3/2006	6/5/2006
14	367180/2005	ACTUR 9-11-12-13 y NN.UU.	Adición del uso EA en siete parcelas de equipamiento y supresión de la calificación adjetiva θ/7. Eliminación de esta calificación en art. 2.6.4,1 NN.UU.	30/6/2006	29/7/2006
15	571658/2005	86	Modificación de delimitación en áreas H86/1 y H86/3, para agrupar en la segunda todo el suelo perteneciente a La Zaragozana (carretera de Castellón)	28/4/2006	5/6/2006

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
16	652011/2005	93	Nueva área terciaria G93/1 en terreno calificado hasta entonces como SNU-ET (recinto EXPO 2008)	30/9/2005	29/10/2005
17	683438/2005	44	Sustitución de área residencial y terciaria AC44 por G44/2 (entorno estación intermodal de Delicias)	2/10/2006 26/1/2007	12/2/2007
18	674673/2005	24, 44	Ampliación de parcela ZV(PU)24.08 (pza. Donantes de Órganos) y adición de calificación adjetiva θ/8 (todos los usos de equipamiento) a parcela SL/SA(PU) del área G44/1 (c/ Caspe-Delicias)	22/12/2006	13/1/2006
18	78628/2004	88	Incorporación al PGOU de la obra ejecutada en la duplicación de calzada de la carretera N-232	30/3/2007	27/4/2007
20	524556/2005	28 y NN.UU.	Ampliación de superficie edificable y adición de uso EE en parcela SG/SA(PV)28.19 (sede de la Cámara de Comercio e Industria, p.º Isabel la Católica). Nuevo apartado 3.º en art. 8.2.13 NN.UU.	30/3/2007	24/4/2007 23/11/2007
21	448632/2005	4	Cambio de calificación de equipamiento SD(PU)4.05 (comisaría PN) por B1/3	30/6/2006	3/8/2006
22	685136/2005	38	Transformación de área F38/3 en G38/3, con incorporación de terrenos colindantes pendientes de plan especial (polígono 38A/A) y suelos municipales de ED(PU)38.05 y viario. Supresión en anejo III NN.UU. de la unidad A del área 3 del plan especial del polígono 38A	27/4/2007	22/5/2007
23	585500/2005	86	Modificación de delimitación y ordenación en área H86/9 (Alumalsa)	2/10/2006	24/10/2006
24	872713/2005	45, 50, 51, ACTUR 11-15-17-19	Incorporación al PGOU de determinaciones en acuerdos entre el Ayuntamiento y los clubes deportivos Helios y Tiro de Pichón sobre adecuación de las riberas del Ebro (modificaciones en anejo VIII NN.UU. De cuatro parcelas en el área 45, una en la 50, una en la 51 y diez en ACTUR 11-15-17-19.	15/9/2006	18/10/2006
25	1104985/2005	ACTUR 7 Y NN.UU.	Recalificación de SL/EE-EA(PU)A7.06 como ZV(PU)A7.06 y trasvase de su anterior edificabilidad a SL/EE-EA(PU)A7.07 para construir un centro de mayores con biblioteca. Nuevo apartado 7.º en art. 8.2.15 NN.UU., donde se indica el índice de edificabilidad de A7.07.	28/4/2006	13/6/2006
27	1098794/2005	28 y NN.UU.	Recalificación de SL/ED(PV)28.16 (gimnasio del Real Zaragoza) como residencial A2/5. Nueva zona verde SL-ZV(PU)28.06 (pza. Emperador Carlos). Modificación art. 4.2.4 y 4.2.5 NN.UUU. para crear nueva zona A2/5.	22/12/2006	26/1/2007
28	123016/2006	30	Pasarela elevada sobre c/ Gonzalo Calamita, para unis el hospital Miguel Servet con nuevas dependencias sanitarias en parcela SL/EE(PU)30.01 (I.E.S. Miguel Catalán), a la que se añade uso ES.	27/10/2006	14/12/2006
28bis	992818/2004	30	Adicción a parcela SL/EE(PU)30.01 (I.E.S. Miguel Catalán) del uso ES.	28/7/2005	23/9/2005
29	690237/2005	38	Condición de coordinación mutua y posibilidad de ordenación y gestión conjunta en SUZ(D)38/1 y plan parcial de erradicación del chabolismo «Quinta Julieta» (PR)	27/10/2006	28/11/2006
30	1106770/2005	51	Aumento en una planta de la altura máxima en parte de la edificación ordenada en área G51/1	30/3/2007	5/6/2007

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
32	799941/2006	93 y NN.UU.	Correcciones en ordenación del área G93/1, creada en MPG 16 (EXPO 2008), e incorporación al anejo VIII NN.UU. de 18 parcelas del área. Nuevo artículo 8.2.18 NN.UU. (parcelación de equipamientos)	30/3/2007	12/4/2007
33	1040625/2005	56	Ajuste a proyecto de construcción de tercer carril y nuevos enlaces en la ronda Norte de las delimitaciones de áreas F56/1, SUZ56/5, SUZ-SI/1, SUZ-SI/2, SUZ53-54/1 y SUZ-SI/3	30/3/2007	24/4/2007
35	1094598/2006	44	Ampliación y nuevas condiciones de posición de parcela SL-EC(PU)44.07 (centro socio-cultural de Delicias, antiguo mercado del Pescado)	26/7/2007	31/8/2007
37	807255/2006	5	Adición a parcela SL/EE(PV)5.02 (colegio de las Hermanas de Caridad de Santa Ana) de usos EA y ERe	26/7/2007	20/8/2007
38	315/2007	NN.UU.	Art. 8.2.13 y 8.2.15 (condiciones de edificación de equipamientos)	26/10/2007	23/11/2007

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL APROBADAS DESDE LA APROBACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE 2007 HASTA OCTUBRE DE 2024

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
8	1465528/2004	88	Nueva área SUZ88/2.3 (ampliación polígono Empresarium)	24/2/2006	21/2/2006	30/5/2008	12/7/2008
26	74757/2006	ACTUR y NN.UU.	Art. 8.2.13 NN.UU. Nueva parcela SG/EE(PU)A16.02 (Escuela de Arte Superior y Diseño) por unión de SL/ER(PU)A16.03, SL/ER(PU)A16.04 y viario intermedio	27/7/2006	2/9/2006	28/9/2012	22/10/2012
31	1466390/2004	85	Ajuste del límite del suelo urbano de Movera y área SUZ-MV/1-2	30/6/2006	4/8/2006	4/11/2008 y 4/2/2009	12/3/2009
39	763865/2006	71	Incorporación al área H71/1 (BSH) de parte del suelo de F71/1, que queda discontinua. Ampliación de H71/1 con SGUZ (viario)	23/2/2007	19/3/2007	27/6/2008	7/8/2008
40	538264/2007	89	Reordenación de SL/ED(PV)60.06 (Stadium Miralbueno-El Olivar y ZV(PU)60.07 para concentrar el suelo de la primera y formar nueva parcela SL/ED(PU)60.19. Nuevo trazado del corredor verde Oliver-Valdefierro. Recalificación de parcela para campo municipal de fútbol en SUZ89/4 (Valdespartera) como SG/SD-SA(PU)89.90 (comandancia de la Guardia Civil)	26/10/2007	29/11/2007	24/7/2009	25/8/2009
41	412924/2007	69	Ajuste del ámbito del área G69/1 (San Juan de Mozarrifar).	26/10/2007	29/11/2007	25/4/2008	24/5/2008
42	279750/2007	28	Adición de uso EE al equipamiento SL/ERe(PV)28.24 (parroquia de Santa Mónica, c/ Asín y Palacios)	26/10/2007	29/11/2007	28/3/2008	17/4/2008
43	1403267/2007	NN.UU.	Art. 4.1.16 y 4.1.17 (vivienda colectiva en zona A1/4.2)	25/1/2008	27/2/2008	25/7/2008	09/9/2008
44	1485610/2007	NN.UU.	Art. 2.5.4 (modificación de fachadas; cerramientos de terrazas y galerías)	30/5/2008	10/7/2008	3/12/2008	22/1/2009
45	296500/2008	71	Calificación de parte de los equipamientos SL/ED(PU)71.22 y SL/EE(PU)71.35 como viario público (Santa Isabel)	30/5/2008	10/7/2008	23/12/2008	28/1/2009
46	1299216/2006	48	Cambio de calificación de SL/ZV(PU)A15.03 por espacio libre privado en parcela residencial(edificio Kasan)	25/7/2008	5/9/2008	25/9/2009	30/10/2009
47	716837/2008	89	Reordenación de sistema general lindante con las parcelas terciarias 85, 86, 88 y 89 del plan parcial SUZ 89/4 (Valdespartera)	4/11/2008	4/12/2008	23/12/2009	18/1/2010
48	898509/2008	49	Catalogación de edificio en c/ Horno, 19 (interés ambiental), y eliminación de afección por nueva alineación de c/ Manuel Lacruz	4/1/2009	11/12/2008	29/5/2009	24/6/2009

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
49	758740/2006	83	Ampliación de parcela SL/EE(PV)83.12 (colegio Cristo Rey)	27/6/2008	26/7/2008	23/12/2008	26/1/2009
50A	1377200/2007	63	Nueva parcela SG/SP(PU)63.27 (parque de bomberos de Casetas) en suelo antes perteneciente al área SUZ-C2	3/12/2008	22/1/2009	24/7/2009	27/8/2009
51	469866/2008	45	Incorporación a SG/ZV(PU)45.04 de espacio libre privado para unir la avda. La Almozara con la pasarela Voluntariado	3/12/2008	22/1/2009	24/7/2009	22/8/2009
52	1306098/2008	93 y NN.UU.	Reordenación área G93/1 (EXPO 2008) y regulación del sistema «Pabellón Puente». Art. 8.1.2, 8.2.1, 8.2.7 y 8.2.20 NN.UU.	27/2/2009	24/3/2009	26/3/2010	8/6/2010
53	49799/2009	2	Nueva parcela SL/EE(PU)2.23 (escuela infantil San Pablo)	4/2/2009	7/2/2009	25/9/2009	30/10/2009
54	193747/2009	NN.UU.	Art. 2.2.14 y 4.3.20 (instalación de ascensores)	27/2/2009	23/3/2009	24/7/2009	22/8/2009
55	695450/2009	1	Sustitución por B1/1 de calificación como PR en parte no ejecutada del PERI U/1-2.1 (plaza de San Antón, c/ Manifestación)	29/6/2009	27/7/2009	25/2/2010	26/3/2010
56	250180/2009	82	Calificación como suelo urbano A6/2 de terreno en SNU-EP(S) (sociedad cooperativa agraria San Cristóbal, Peñaflor)	29/5/2009	22/6/2009	23/12/2010	5/2/2011
59	383418/2009	72	Creación de áreas de intervención F72/1 y F72/2 (declaradas lugares de interés etnográfico), que se detraen de SUZ-SI/2. Reajuste del límite entre SUZ-SI/2 y SUZ-SI/3	5/2/2010	6/3/2010	20/7/2011	1/10/2011
59 (CE)	425007/2012	72	Corrección de errores materiales en la delimitación del área SUZ- SI/2 (Santa Isabel) contenida en MPG 59			20/7/2012	7/8/2012
60	1303788/2005	44	Cambio de uso de equipamiento SL/SA(PU)44.12 por SL/ER(PV)44.12	25/9/2009	7/11/2009	5/2/2010	20/4/2010
61	702629/2008	58	Calificación de las urbanizaciones Parque Hispanidad I y II, hasta entonces A3/1, como PR (actuaciones aisladas 200 y 151). Reconocimiento del aprovechamiento dado en AA151 a parcela en c/ Océano Atlántico, 26	23/12/2011	30/10/2009	26/4/2013	21/5/2013
62	1470772/2007	43	Nueva área residencial G43/4 en el ámbito de las parcelas SL/EE(PV)43.04 (centro de formación IFET de la Cámara de Comercio) y SL/ER(PU)43.01, que pasa a zona verde	30/10/2009	1/12/2009	5/2/2010	2/11/2011
63	1042530/2004	88	Reajuste del área F88/1 (urbanización Pinar Canal), con exclusión de SG/ZV(PU), que pasa a ser sistema general adscrito con carga al área de su urbanización	30/10/2009	28/11/2009	30/1/2017	24/3/2017

Modificación aislada	Expediente	Área	Asunto	Aprobación inicial	Publicación	Aprobación definitiva	Publicación BOA
65	1425173/2009	82	Supresión de área PR-U82/1 (estudio de detalle) y calificación como zona A4/2 de las parcelas ordenadas (c/ En Medio, Peñaflor)	5/2/2010	22/3/2010	23/12/2013	17/1/2014
66	312377/2010	69	Calificación como A1/4.1 de toda la c/ Las Damas, desde su comienzo en c/ Río al n.º 42 (San Juan de Mozarrifar)	25/2/2010	26/3/2010	1/10/2010	28/10/2010
67	1192191/2009	NN.UU.	Art. 2.6.5,3º, 2.7.5,2º, 4.1.8, 4.1.13, 4.1.15, 4.2.6, 4.2.9, 4.2.13, 4.3.10 y 4.3.20 (compatibilidad entre uso hotelero y vivienda)	25/2/2011	25/4/2011	30/9/2011	2/11/2011
68	829307/2010	63	Calificación como SG/ED(PU)63.40 de campos municipales de fútbol de Casetas, hasta entonces SNU-EP(R) y SNU-EN(NI)	29/10/2010	4/12/2010	30/9/2011	21/10/2011
69	394486/2010	41	División en 8 porciones de SL/ER(PU)A1.01.Recalificación de SL/ED(PU)A2.02 como SL/EE(PU)A2.02. Calificación de parte de SL/ER(PU)A2.10 (ACTUR) como SL/ED(PU)A2.10-2	30/4/2010	30/4/2010	29/10/2010	26/11/2010
70	1228953/2008	65	Cambio de ubicación de parte de SG/ZV(PU)65.11, adscrita al SUZ-G/2, del norte al sur de esta área, por lo que se divide en las porciones 1, 2.1, 2.2 y 3. Calificación como SGUZ viario del tramo de camino de Bárboles antes incluido en SUZ-G2	26/3/2010	22/4/2010	30/11/2011	21/12/2011
72	705490/2009	ACTUR	Modificación de la prescripción 17 del anejo III NN.UU. (altura de los equipamientos), en ACTUR 9-11-13	26/11/2010	3/1/2011	20/7/2011	19/9/2011
73	1438843/2010	53	Calificación como A2/4, con limitación de edificabilidad a 0'83 m^2/m^2, en parcela de avda. Cataluña, 101, hasta entonces A6/1 (Mercadona)	28/1/2011	18/2/2011	20/7/2011	11/8/2011
74	1048163/2010	54	Nueva área residencial G54/3 en manzana del polígono del Pilar hasta entonces calificada como A6/2 (ejecución de sentencia TS 256/2008)	25/2/2011	15/3/2011	28/6/2013	8/8/2013
75	1491479/2010	44	Incorporación a la parcela resultante 2 de la reparcelación del área G44/1 de la edificabilidad de otros usos correspondiente a una de las parcelas aportadas (ejecución de sentencia TSJA 258/2008)	5/5/2011	26/5/2011	23/11/2020	3/12/2020
76	1569284/2010	24	Adecuación de la ordenación del área AC21-22-24 al replanteo erróneo del edificio en construcción en su parcela 2.2	25/2/2011	15/3/2011	30/11/2011	17/1/2012
77	290177/2011	NN.UU.	Art. 2.4.2, 2.4.12, 2.6.6 y 8.2.1 (estacionamientos enterrados en parcelas de equipamiento y edificios de estacionamiento)	1/4/2011	18/4/2011	30/9/2011	21/10/2011
78	129291/2009	44	Calificación como SL/SI(PV)44.14 de parcela de estación de servicio en autovía de Logroño, km 0'300, que hasta entonces tenía en parte esa calificación y en parte la de A6/2	30/11/2011	9/1/2012	29/6/2012	24/7/2012

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
79	1054060/2009	41	Calificación como sistema local de la parcela EE(PU)A5.53, incluida hasta entonces en SG/EE(PU)A5.04 (campus Río Ebro)	5/5/2011	25/6/2011	1/3/2012	24/3/2012
80	358355/2011	75	Ampliación hacia el norte del área SUZ-MN/1, para incluir un nuevo acceso desde la carretera A-123	20/7/2011	11/8/2011	29/6/2012	14/7/2012
81	766371/2011	24	Anejo V NN.UU.: art. 2, 4, 6 y 8 de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín (sustitución de edificios, materiales de fachada y de cubierta, usos)	20/7/2011	11/8/2011	27/1/2012	15/2/2012
82	1049520/2011	NN.UU.	Art. 2.1.8, 2.5.9 y 7.2.11 (enterramiento de tendidos aéreos; condiciones de implantación de CT en sectores de nueva urbanización)	25/10/2011	7/11/2011	1/5/2012	26/5/2012
83	1016700/2011	9	Cambio de calificación de SL/ZV(PV)9.13 por espacio libre privado de uso público en A2/3 (c/ San Adrián de Sasabe, Rodrigo Rebolledo, Fray Luis Urbano)	25/10/2011	18/11/2011	1/6/2012	29/6/2012
84	420725/2010	90	Modificación de trazado del sistema general viario incluido en el área productiva SUZ90/1	27/1/2012	14/8/2012	31/1/2014	7/3/2014
85	473355/2009	36	Reordenación de área G36/2 para mantener la posición de la SET «Sagunto»	4/5/2012	8/6/2012	29/11/2013	7/3/2014
86	654108/2012	NN.UU.	Art. 6.2.12 y 8.2.20 (viario y zonas verdes en áreas K; nuevo sistema general no urbanizable de mejora del medio rural)	29/6/2012	12/7/2012	21/12/2012	17/1/2013
87	438160/2012	19 y NN.UU.	Art. 8.2.13 y 8.2.15. Art. 4.2 de las ordenanzas particulares del área G19/1 (parcelas 28.19, 30.02 y A7.07). Exclusión de parcela 19.02 del área G19/1, calificada como SL/EC-EEs(PV)19.08 (Caixafórum)	4/5/2012	23/5/2012	28/9/2012	16/10/2012
88	192416/2012	53 y NN.UU.	Cambio de calificación de parcela A6/1 por SL/Ere-EA(PV)53.09+ +θ/10 (sin residencia comunitaria), nueva calificación adjetiva regulada en art. 2.6.4 NN.UU. (iglesia Betel, c/ Benjamín Franklin, 8D, Cogullada)	31/5/2013	25/7/2013	25/4/2014	28/5/2014
90	605907/2012	NN.UU.	Art. 6.2.4 (regulación más precisa de las actuaciones en núcleos rurales tradicionales en ausencia de plan especial)	29/6/2012	12/7/2012	21/12/2012	16/1/2013
92	810184/2012	57 y 60	Mejora de accesos en área 60 (conexión de avda. Gómez Laguna con c/ Marcelino Álvarez en la rotonda contigua a la Cooperativa del Taxi)	28/9/2012	16/10/2012	27/7/2013	14/10/2013

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
93	364801/2012	24	División de la parcela SL/EE(PV)24.06 en una menor con la misma calificación y otra SL/ES-EA-ERe(PV)24.11 (colegio y residencia de estudiantes Santa María Reina)	30/11/2012	28/12/2012	31/5/2013	1/7/2013
94	359000/2017	33	Nueva área G33/2 (ampliación del parque Pignatelli) en parcela SG/SI(PU)33.10 (antiguos depósitos de Torrero)	30/10/2017	15/11/2017	30/1/2018	14/2/2018
95	0440309/2012	92	Modificación de alineación en parcela SG/ED(PU)92.01 (Parque Deportivo Ebro)	30/11/2012	22/12/2012	31/5/2013	1/7/2013
97	027138/2013	3	Adición de los usos de enseñanza (EE) y asistencia y bienestar social (EA) a parcelas SG/ES-EC(PU)3.22 y SG/EC(PU)3.06 (c/ Madre Rafols, 4 y 8-10-12)	1/2/2013	15/2/2013	28/6/2013	17/7/2013
99	0544417/2012	57	Nueva área H57/3 en suelo incluido hasta entonces en SG/ZV(PU)57.25 y viario contiguo (imprenta De Sola)	31/5/2013	27/6/2013	05/6/2014	25/6/2014
100	0198861/2013	93	Supresión de área G93/1 y calificación como suelo urbano consolidado del recinto de la EXPO 2008	26/4/2013	13/5/2013	29/11/2013	26/12/2013
101	924315/2013	56	Supresión de SUZ56/4; nuevas áreas H56/4 y F56/16	26/4/2013	25/6/2013	23/12/2014 y 26/10/2015	13/5/2016
102	354510/2013	48	Recalificación de parte de SL/ZV(PU)A15.03 como viario público (estacionamiento) (c/ Valero J. Ripol Urbano, junto a urbanización Kasan, ACTUR 15)	28/6/2013	17/7/2013	23/12/2023	18/1/2014
103	266917/2013	89	Calificación del terreno de los depósitos de agua del sector 89/3 (Arcosur), hasta entonces SNUE-EP(S) como SG/SI(PU)89.08	28/6/2013	28/6/2013	26/10/2015	16/11/2015
104	471353/2013	5 y NN.UU.	Art. 2.4.13 y 7.2.9,7 (estacionamientos bajo viario público). Calificación de estacionamiento en subsuelo en c/ Moret	26/7/2013	19/8/2013	29/11/2013	26/12/2013
105	497337/2013	5 y 37	Recalificación de SL/EE-EC(PU)5.05 (c/ San Miguel, 32) como B1/3 y de SL/SP(PU)37.31 (avda. América, 105) como D1	26/7/2013	19/8/2013	28/2/2014	20/3/2014
106	652686/2013	28	Supresión de parcelas SL/EA(PU)28.31 y SL/EE(PU)28.32, para incorporación de sus ámbitos a SL/EE(PU)28.33 (colegio Eliseo Godoy Beltrán)	26/7/2013	19/8/2013	23/12/2013	18/1/2014
107	658990/2013	38.	Modificación de las condiciones de desarrollo del área SUZ38/4 (ejecución sentencia TSJA 585/2012, confirmada por TS, que anuló el convenio y el plan parcial aprobados)	26/7/2013	27/8/2013	26/92014	11/10/2014

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
108	203115/2013	59	Clasificación como suelo urbano consolidado de terreno incluido hasta entonces en el área residencial SUZ59/3, para ampliación del Liceo Europa (SL/EE(PV)59.20)	28/10/2013	25/11/2013	26/9/2014	23/10/2014
109	487075/2013	89	Clasificación de terrenos de la Feria de Muestras como suelo urbano en lugar de no urbanizable, manteniendo su calificación de SG/SP(PV)89.10 (aumento de edificabilidad de 0'25 a 1 m^2/m^2)	28/10/2013	25/11/2013	28/2/2014	10/4/2014
110	62281/2013	89	Adición del uso deportivo (ED) a equipamiento SL/EE(PV)89.06 (colegio La Salle Santo Angel)	23/12/2013	18/2/2014	25/4/2014	22/5/2014
111	954443/2013	9, 38	Nueva parcela SL/SI(PU)9.19 (punto limpio de Las Fuentes, junto al puente de Giménez Abad), en suelo calificado hasta entonces como SGUZ viario. Supresión de SL/ZV(PU)38.11 e incorporación del suelo al área H38/2. Calificación como SL/ZV(PU)10.24 de terreno hasta entonces calificado como viario en encuentro de c/ Miguel Servet con ronda Hispanidad	25/4/2014	17/5/2014	24/7/2014	13/8/2014
112	463766/2013	3	Supresión de alineación para ensanche de c/ Palma	29/11/2013	26/12/2013	28/2/2014	21/3/2014
113	358760/2013	65	Calificación como A1/4.2 de 5 parcelas en C.º de la Herradura, 37-45, hasta entonces incluidas en SG/ZV(PU)65.11 y SGUZ viario. Ajuste de superficie del área SUZ-G/2	23/12/2013	16/1/2014	24/3/2014	19/4/2014
114	1064297/2013	56	Nueva alineación de la edificación en tramo de c/ Pío Ballesteros, en su encuentro con c/ Pedro Porter	24/3/2014	8/4/2014	5/6/2014	19/6/2014
115	1375969/2015	7 y NN.UU.	Art. 2.4.2, 3.4.14 y 7.2.8 (estacionamientos privados en subsuelo de equipamientos públicos). Calificación de estacionamiento privado en subsuelo de parcela SL/EE(PU)7.12	23/5/2016	03/6/2016	26/9/2016	15/10/2016
116	528390/2014	89	Desplazamiento en SUZ89/3 (Arcosur) de parcela de servicios de infraestructura (SET) y dos zonas verdes	26/10/2015	12/11/2015	23/5/2016	10/6/2016
117	417465/2014	38, 88	Cambio en las condiciones de ordenación de SUZ(D)38/1, SUZ38/4 y SUZ88/1, en relación con los viales de conexión rodada entre ellos y la carga de construcción de puente sobre el Canal Imperial	28/6/2016	13/7/2016	27/3/2017	8/4/2017
118	700218/2013	19	Área G19/1: cambio de emplazamiento de parcelas de uso residencial y terciario, y delimitación de dos unidades de ejecución	5/6/2014	18/6/2014	30/4/2015 y 2/5/2018	27/5/2015 y 15/5/2018
119	285170/2014	44	Área G44/2: trasvase de edificabilidad de uso terciario de parcelas 2, 3, 5 y 6 (zona Este) a parcelas 13, 14, 15, 16 y 18 (zona Oeste)	5/6/2014	18/6/2014	26/9/2014 y 23/12/2014	16/1/2015

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
120	543789/2014	83	Adaptación a la cartografía de c/ Cascajo y parcelas municipales SG/ED(PU)83.09 y SG/ED(PU)83.14 (barrio San Gregorio)	27/6/2014	14/7/2014	26/9/2014	21/10/2014
121	31207/2013	71	Sustitución de uso en parcela SL/SD(PU)71.10 (avda. Movera) por SL/ED-EE-ES-EA-EC-EEs(PV)71.10+θ/8 (se admiten todos los usos de equipamiento)	27/6/2014	22/7/2014	31/10/2014	4/12/2014
122	749354/2014	02	Adición de los usos deportivo (ED), asistencial (EA) y cultural (EC) a parcela SG/EE(PU)2.01 (antiguo I.N.B. Luis Buñuel)	26/9/2014	11/10/2014	27/2/2015	09/4/2015
123	848337/2014	85	Calificación como viario público de parte de SL/ZV(PU)85.05 para prolongación de c/ Padre Claret (Movera)	31/10/2014	18/11/2014	28/1/2015	23/2/2015
124	848716/2014	75	Cambio de ubicación de zona verde y equipamiento en área G75/5, y asignación a éste del uso sanitario (Montañana)	26/9/2014	16/10/2014	23/12/2014	13/1/2015
125	589712/2014	83	Ajuste de alineación en parcelas A1/4.2 en c/ Regantes (San Gregorio)	28/11/2015	27/12/2014	28/9/2015	19/11/2015
126	742018/2014	NN.UU.	Art. 4.3.10 (residencia comunitaria y hotelero: usos compatibles y complementarios)	23/12/2014	19/1/2015	27/3/2015	19/5/2015
127	707475/2014	59	Reducción en parcelas 1 y 2 de la urbanización Las Abdulas de afección por la alineación prevista para ensanchamiento de SGU viario (p.º Infantes de España)	23/12/2014	30/1/2015	28/9/2015	7/11/2015
129	168026/2015	88	Nuevo acceso a Puerto Venecia (SUZ88/3.1) desde Z40	27/3/2015	30/4/2015	26/10/2015	14/11/2015
130	697864/2014	17	Calificación como residencial A2/5 de parcela SG/SA(PU)17.02 (antiguo Tribunal Tutelar de Menores, c/ Lagasca 7)	27/3/2015	30/4/2015	25/10/2021 27/6/2022	17/11/2022
131	1250396/2014	45	Reordenación de volumen edificable en manzana residencial del área PR-U45/4.3 (plaza de Europa)	30/4/2015	29/5/2015	23/12/2015	22/1/2016
132	178477/2014	59	Ajustes en la delimitación y la ordenación del área residencial G59/2	30/4/2015	04/7/2015	23/3/2018	27/4/2018
133	1022969/2015	57	Adecuación a obra ejecutada en fase II-b del corredor Oliver-Valdefierro (rotonda en intersección de c/ Campillo de Llerena con c/ Biel). Reordenación de zonas verdes y viarios en área G57/4. Corrección de error en equipamiento público SL/EE(PU)57.23 (suprimido) y SL/ZV(PU)57.22 (reducida)	28/9/2015	20/10/2015	23/12/2015	16/1/2016
134	232370/2015	59	División del área de intervención G59/1 en áreas G59/1A y G59/1B (p.º Infantes de España)	28/9/2015	17/10/2015	22/2/2016	21/3/2016

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
136	539556/2015	44	Cambio de calificación de SL/ER(PV)44.12 (c/ Benito Feijoo, 2) por industrial A6/2+θ/6 (prohibida la industria tradicional de fabricación)	21/3/2016	8/4/2016	24/10/2016 30/1/2017	24/2/2017
137	260316/2016	66	Ajuste a la realidad de la delimitación gráfica de la parcela SL/ZV(PU)66.05 (Alfocea)	21/3/2016	4/4/2016	23/5/2016	3/6/2016
138	526057/2016	2	Modificación de ordenación y ampliación de área G2/2 (c/ Echeandía y Boggiero)	27/7/2016	23/8/2016	2/12/2016	24/12/2016
139	1155500/2015	56	Cambio de calificación de sistema local viario a zona A1/3.1 (callejón paralelo a c/ Mosén J. Bosqued y Teodora Lamadrid)	28/6/2016	13/7/2016	24/10/2016	9/11/2016
140	1148220/2016	50	Adición de usos cultural (EC) y servicios de la administración pública (SA) a parcela SL/EA(PU)50.11 (casa del director de la Azucarera, c/ Mas de las Matas, 30)	2/12/2026	19/12/2016	20/2/2017	8/3/2017
141	1186799/2016	52	Ajuste de parcelas SG/ZV(PU)52.10, SL/ZV(PU)52.20, SG/ZV(PU)52.21 y SG/ZV(PU)52.22 a la urbanización ejecutada en la vía de ribera (Vadorrey)	2/2/2017	3/3/2017	28/4/2017	15/5/2017
142	213233/2017	33	Ajuste de alineación de parcela A1/2 para permitir la legalización de edificación ejecutada en c/ Porvenir, 23, angular a C.ª del Sábado	27/3/2017	4/4/2017	29/5/2017	13/6/2017
143	582861/2017	50	Corrección de contradicción entre alineación de sistema general viario (avda. Cataluña) y catalogación de la iglesia de las Carmelitas Descalzas de San José (interés arquitectónico A)	26/6/2017	3/7/2017	29/9/2017	16/10/2017
144	757467/2016	86	Ampliación de área H86/9 (Aluminio y Aleaciones)	29/5/2017	24/6/2017	30/10/2017	18/11/2017
145	226410/2017	61	Mejora de acceso viario e implantación de SET en área H61/12 (Valeo Térmico Motor)	29/5/2017	15/6/2017	26/7/2017	14/8/2017
146	1465607/2016	57	Modificación de delimitación del área de intervención F57/7B	29/5/2017	11/8/2017	25/1/2019	08/3/2019
147	357870/2014	67	Adaptación de límites de zona A1/4.1 a vivienda construida en c/ Escuelas, 24-26, manteniendo paso peatonal entre c/ Escuelas y c/ San Martín. Representación gráfica de conexión con escaleras entre c/ Mariano Biel y c/ Escuelas (Juslibol)	26/7/2017	15/8/2017	30/10/2017	15/11/2017
148	876065/2017	55	Calificación como SL/ZV(PU)55.37 de terreno entre c/ Isla de Mallorca y prolongación c/ Santa Fe, en la confluencia con prolongación de avda. La Jota, que formó parte de una zona verde en actuación aislada 260 (avda. Cataluña), aprobada en 1973	30/1/2018	10/2/2018	2/5/2018	15/5/2018

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
149	756601/2017	56	Cambio de calificación de parcela SL/ER(PU)56.61, procedente de PERI U56/14, por SL/EE(PU)56.61 (nuevo centro de educación secundaria, Miralbueno). Incorporación a ella de franja de viario no ejecutado en SUP56/3 y fijación de parámetros de aprovechamiento superiores a los genéricos	30/10/2017	21/11/2017	30/4/2019	31/5/2019
150	268597/2014	34	Nueva área de intervención G34/2 en parcela del antiguo colegio Lestonnac (SL/EE(PV)34.02) (Mercadona)	31/10/2017	18/11/2017	23/3/2018 y 28/5/2018	19/4/2018 16/6/2018
153	866292/2017	NN.UU.	Uso hostelero en parcelas con edificación rural aislada tradicional, y otros ajustes en regulación del suelo no urbanizable	26/2/2018	12/3/2018	28/5/2018	16/6/2018
154	344096/2018	NN.UU.	Regulación del espacio público y la escena urbana, patrimonio cultural, infraestructura verde y equipamientos en planes parciales	23/11/2018	10/12/2018	30/4/2019	22/5/2019
155	158.140/2018	6	Detracción del patio del albergue de transeúntes de la parcela SL/ZV(PU)6.06 e integración como espacio libre en SL/EA(PU)6.02 (PERI U6/2 cuartel de San Agustín)	23/8/2018	7/4/2018	28/5/2018	12/6/2018
156	914576/2018	63	Detracción de 4.776 m² de SL/ZV(PU)63.05 para crear nuevo equipamiento SL/EE(PU)63.43. Calificación como SL/ZV(PU)63.13 de anterior parcela SL/EE(PU)63.13 (colegio Ricardo Mur, Casetas)	24/9/2018	4/10/2018	23/11/2018	28/12/2018
157	296386/2017	5	Calificación de equipamiento privado 5.22 (Telefónica, en paseo de la Independencia, 35) como zona B1/3, con uso exclusivo terciario	25/6/2018	9/7/2018	29/10/2018	27/11/2018
158	654784/2018	62	Cambio de calificación en finca La Quinta, de SNU-EP(HH) a SNU-EP(R)	27/7/2018	3/9/2018	25/3/2019	12/4/2019
159	668845/2018	75	Adición de los usos cultural (EC) y de servicios de la administración pública (SA) a la parcela SL/EE(PU)75.13, procedente del área F75/4 (Montañana)	27/7/2018	20/8/2018	29/10/2018	19/11/2018
160	1174731/2018	1 y NN.UU.	Calificación como viario público de solares en c/ Carrica, 7, 9 y 11, para formar una plaza. Modificación de art. 2.5.5 NN.UU.	29/10/2018	19/11/2018	25/1/2019	15/2/2019
161	1464332/2018	1, 56 y 83	Nueva área G56/17 en anterior parcela SL/EE(PV)56.28 (guardería San José, vía Hispanidad, 117), ampliación SG/SP(PU)83.11 (Mercazaragoza) y ampliación de SG/EC(PV)1.39 (museo Camón Aznar, c/ Santiago, 28)	21/12/2018	16/1/2019	25/3/2019	6/4/2019
162	1138977/2018	63	Recalificación de parcela municipal de la antigua depuradora de Villarrapa, de A1/4.2 a SL/ZV(PU)63.44 (nuevo parque)	23/11/2018	10/12/2018	25/1/2019	15/2/2019

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
163	38325/2022	NN.UU.	Art. 4.2.16, 4.2.17 y 4.2.18 NN.UU. (zona A6). Cambio de calificación de parcela A6/1 por SL/ER(PU)53.05+θ/10 (no se admite residencia comunitaria) (Cogullada)	23/5/2022	23/5/2022	28/7/2022	10/8/2022
164	1056939/2018	33	Adición de uso de sanidad y salud (ES) a equipamiento SL/EE-EA(PV)33.08 (C.U. N.S.ª Pilar, p.º Ruiseñores, 6-8)	21/12/2018	16/1/2019	25/2/2019	11/3/2019
165	1663819/2018	56	Nuevo tramo viario de unos 10 m de longitud en suelo urbano consolidado, para conectar la prevista en el área F56/14 y la c/ Alejandro Oliván (barrio Oliver)	25/1/2019	11/2/2019	25/3/2019	6/4/2019
166	296008/2019	67	Ampliación de parcela SL/ED(PU)69.07 con parcela municipal colindante sin uso de 2.420 m², en núcleo de las Cuevas (Juslibol)	31/7/2019	10/8/2019	31/10/2019	19/11/2019
167	761213/2017	43	Reordenación de área G43/4 (antiguo IFET) para habilitar una parcela donde pueda ubicarse un instituto de segunda enseñanza. Supresión de equipamiento municipal deportivo, manzana municipal para 30 VPO, manzana autonómica de vivienda social de alquiler y paseo peatonal con estacionamiento público enterrado.	30/4/2019	3/6/2019	20/12/2019 y 27/2/2020	17/3/2020
168	943842/2018	85	Clasificación como SG no urbanizable EE(PU)85.06, en lugar de SG urbano, de la parcela de la Escuela de Capacitación Agraria (DPZ) y de la torre de Santa Engracia (parcela 370, polígono 66), donde se prevé su ampliación	31/7/2019	10/8/2019	31/10/2019	14/11/2019
169	77250/2018	71	Reordenación de área G71/3 (Santa Isabel), incluyendo parte del viario adyacente y excluyendo dos fincas en c/ La Cenia, 16 y 20, que se califican como A1/4.1	31/7/2019	10/8/2019	30/4/2020	12/6/2020
171	731870/2019	61	Cambio de calificación del área de intervención H61/5 (antigua fábrica Pikolín) por F61/5, tras anulación por sentencia TSJA 344/2016 del PERI aprobado, por no ser dominante el uso industrial ***[Declarado nulo por sentencia TSJA 28/2/2025, no firme]***	24/9/2019	9/10/2019	20/12/2019	22/1/2020
172	1156375/2019	NN.UU.	Art. 5.4.1, 5.4.3, 5.4.4 y 5.4.5 (usos y cuantía del aprovechamiento subjetivo en zona H)	31/10/2019	14/11/2019	30/1/2020	15/2/2020
173	1517397/2017	11, 16	Calificación como sistema general ferroviario de equipamiento público (estación de cercanías de Miraflores) y vías enterradas en la unidad de ejecución 2 del área G/11-16.1 (ejecución de sentencia TSJA 344/2017)	27/11/2019	12/12/2019	29/5/2020	22/6/2020
174	234772/2020	68-83	Ajuste de la protección activa y pasiva del paisaje en el entorno del monasterio de Cogullada (Semillas Agrar, SUZ68-83/1)	30/4/2020	12/6/2020	29/7/2020	11/8/2020

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
175	458393/2020	60	Nueva parcela SL/ES(PV)60.20 en terreno municipal situado en prolongación de avda. Gómez Laguna, junto al estadio Miralbueno-El Olivar, y reordenación de equipamiento SL/ED(PU)60.19 y zonas verdes en el entorno. Edificabilidad de la nueva parcela (30.000 m^2t) procedente de la T8-1 (usos terciarios) del sector SUZ89/4 (Valdespartera), que disminuye de 47.200 a 17.200 m^2t en modificación simultanea del plan parcial del sector	29/5/2020	2/6/2020	16/7/2020	21/7/2020
176	458429/2020	NN.UU.	Regulación de viviendas en planta baja, cambio de uso de local a vivienda, y otras innovaciones en normas de suelo urbano consolidado	30/9/2020	8/10/2020	24/2/2021	4/3/2021
178	563671/2020	3	Reordenación y nueva calificación en SG/EE-EA-EC(PU)3.06A-B (excuartel de Sangenis, c/ Madre Rafols, 8-10-12), SG/EE-ES-EA-EC(PU)3.22 (viviendas de oficiales, c/ Madre Rafols, 4) y parcela residencial del área de gestión 9 (PERI-U3/1.2) como equipamientos SL/EE-EA-EC(PV)3.06A, SG/EC-SA(PU)3.06B, SG/EC-SA(PU)3.22A y SL/EE-EA-EC(PV)3.22B; el 3.06A y el 3.22B tienen calificación adjetiva θ/11 (puede transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio); el 3.06B pierde edificabilidad y el 3.06A la gana	28/12/2020	31/12/2020	31/3/2021	17/4/2021
179	1297524/2018	69	Adición del uso de asistencia y bienestar social (EA) y aumento de superficie por modificación de límites en parcela SL/EC(PV)69.18 (c/ Torre del Cerezo, 17, finca el Cantal, San Juan de Mozarrifar)	28/12/2020	13/1/2021	25/10/2021	18/11/2021
180	575400/2020	33	Adición de uso de sanidad y salud (ES) en parcela SL/EE-EA-ERe(PV)33.16 (colegio San Antonio de Padua, c/ Fray Julián Garás, 1)	28/12/2020	18/1/2021	31/3/2021	22/4/2021
181	24491/2021	NN.UU.	Art. 2.6.8 (distancia de locales de juego y apuestas a zonas verdes y equipamientos de enseñanza, deportivos, culturales y asistenciales)	31/3/2021	14/4/2021	30/6/2021	13/7/2021
182	570810/2020	37	Adición de uso de asistencia y bienestar social (EA) en parcela SL/EE(PV)37.13 (preescolar Siervas de los Pobres, c/ Pablo Parellada, 44)	31/3/2021	17/4/2021	30/6/2021	15/7/2021 19/7/2021
183	580814/2020	53	Cambio de calificación de A6/2 a A2/4 en parcelas de c/ Benjamin Franklin, 7 y 9, y C.º Torrecillas, 35 y 37	31/3/2021	12/4/2021	26/5/2021	14/6/2021
184	554790/2020	35	Cambio de calificación de A1/2 a A1/1 en parcela de vía de San Fernando, 39-39D-41 y c/ Lapuyade, 52-54, con limitación de edificabilidad a 1.920'86 m²t	26/5/2021	8/6/2021	27/9/2021	20/10/2021

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
185	5323/2021	10, 11, 34, 50, 57 y NN.UU.	Art. 2.6.4: nueva calificación adjetiva θ/12 (número de viviendas en edificios de vivienda pública de alquiler social). Asignación a parcelas residenciales municipales en áreas G10/5, G11/1, AC34, G50/1 y F57/8	29/4/2021	10/5/2021	29/7/2021	11/8/2021
186	1476091/2019	24	Adición de uso de enseñanza (EE) en parcela SL/ES-EA-ERe(PV)24.11 (residencia de estudiantes Santa María Reina, avda. San Juan Bosco, 66)	29/7/2021	11/10/2021	22/12/2021	5/1/2022
187	586048/2020	33	Adición de uso de enseñanza (EE) en parcela SL/EA(PV)33.02 (residencia geriátrica Parque Dorado, c/ Arzobispo Morcillo, 36-38)	27/9/2021	13/10/2021	22/12/2021	5/1/2022
189	59447/2021	NN.UU.	Art. 2.2.27, 2.2.33, 2.5.12,e, 7.2.6 y 7.2.10 (finalización de recurso contencioso-administrativo de la Asociación Provincial de Promotores Constructores de Zaragoza contra MPG 154)			29/7/2021	5/3/2022
190	43011/2021	43	Modificación de áreas de movimiento en fincas 1 y 2 del área G43/4 (antiguo IFET)	29/7/2021	9/8/2021	27/9/2021	13/10/2021
191	61803/2021	44	Supresión de los parques equipados PEQ1 y PEQ2 del área G44/2 y calificación directa de zonas verdes y equipamientos, concentrando en el PEQ1 el suelo de equipamiento no desarrollado para crear la parcela SL/ED(PU)44.41 (centro deportivo acuático de La Almozara)	29/7/2021	7/8/2021	27/9/2021	13/10/2021
192	619806/2017	10	Ampliación y reordenación de área G10/1 (antiguo reformatorio del Buen Pastor), en desarrollo del convenio de 4/3/2020 entre el Gobierno de Aragón y el Ayuntamiento	29/11/2022	4/1/2022	29/11/2022	16/12/2022
193	100459/2021	NN.UU.	Art. 2.6.11-B (preparación y venta electrónica de comidas y otros productos)	26/1/2023	8/2/2023	29/3/2023	18/4/2023
194	585773/2020	89	Clasificación como urbanizable, en lugar de no urbanizable, y ajuste de la superficie a la realidad, en equipamiento SG/SP(PV)89.10 (ampliación Feria de Muestras) (ejecución de sentencia TS 6193/2006)	22/12/2021	04/1/2022	25/4/2022	4/5/2022
196	1278307/2019	34, 88	Nueva parcela SG/SI(PU)88.102 (punto limpio de Torrero), reducción de SG/ZV(PU)88.01 y nueva SG/ZV(PU)34.16	30/3/2022	5/4/2022	23/5/2022	6/6/2022
197	9046/2022	NN.UU.	Art. 8.2.10 (producción de energía a partir de fuentes renovables en equipamientos municipales)	23/2/2022	3/3/2022	25/4/2022	4/5/2022
198	49246/2021	63	Ampliación y reordenación de área H63/9 (Cadebro)	23/5/2022	8/6/2022	28/7/2022	17/8/2022

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
199	53184/2021	83	Calificación de nueva área de usos terciarios G71/9 en porción occidental del sector SUZ-SI/1	25/4/2022	14/5/2022	25/1/2023	17/2/2023
200	61887/2022	NN.UU.	Art. 6.1.9, 6.1.19, 6.3.8, 6.3.11 y 6.3.14 (actividades ganaderas en suelo no urbanizable)	28/7/2022	5/8/2022	28/9/2022	14/10/2022
201	105595/2021	9	Adición de uso deportivo (ED) a parte de la parcela de SL/EE(PV)9.11 (colegio Santo Domingo de Silos)	25/4/2022	10/5/2022	27/6/2022	14/7/2022
202	39524/2021	5	Reordenación de área F5/1 (antiguo Garaje Aragón), recalificada como G5/1. Exclusión de su ámbito del edificio parroquial, que se incorpora al equipamiento SL/ERe(PV)5.03 (iglesia de San Miguel de los Navarros), en suelo urbano consolidado	25/4/2022	6/5/2022	28/7/2022	28/7/2022
203	106168/2021	53	Recalificación de A6/2 a A2/4 de parcelas en C.º de los Molinos, 13 y avda. San Juan de la Peña, 170	23/5/2022	9/6/2022	22/12/2022	17/1/2023
204	26861/2022	48	Nuevo equipamiento SG/EE(PU)15.12+θ/10 (no se admite residencia comunitaria) (Campus de Formación Digital del Gobierno de Aragón) en parte de la parcela A15.12 (CREA), calificada como A2/1+θ/2 (no se admite vivienda). Calificación como A2/1+θ/10 de parte del viario contiguo para mantener la superficie de la antigua parcela lucrativa	28/7/2022	5/8/2022	22/12/2022	17/1/2023
205	77132/2022	73, 74 y 88	Calificación como servicios de infraestructura (SI) de parcelas municipales 73.01, 73.04, 74.01, 74.08 y 88.77 (Malpica y Empresarium) para emplazar plantas fotovoltaicas	28/9/2022	10/10/2022	29/11/2022	16/12/2022
206	93024/2022	28	Calificación de equipamiento SG/ED(PU)28.22 (campo de fútbol de La Romareda) y área G28/2 (suprimida), como ED(PV)28.22+θ/11+ +θ/13 (prohibición de enajenar el suelo + usos complementarios terciarios)	29/11/2022	9/12/2022 11/2/2022	29/3/2023	31/3/2023
207	55378/2022	51	Cambio de uso de local en planta baja en c/ Aguarón, 15 (SUP51/1), por residencial incorporado a vivienda de planta 1.ª	22/2/2023	10/3/2023	26/12/2023	12/2/2024
211	461161/2020	18	Modificación de la ordenación en el antiguo colegio Jesús y María, para calificar un nuevo equipamiento público y una parcela con uso residencial	29/3/2023	12/4/2023	25/7/2024	Pendiente de cumplir prescripciones en texto refundido

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN BOA
213	83200/2022	53	Delimitación y ordenación pormenorizada del área de intervención G53/4 (antigua factoría de Aceralia y terrenos próximos)	29/3/2023	17/4/2023	25/7/2024	Pendiente de cumplir prescripciones en texto refundido
214	36092/2023	NN.UU.	Implantación de plantas solares, parques eólicos y sistemas de producción de energías limpias para autoconsumo	30/11/2023	15/12/2023	25/7/2024	16/8/2024
215	55748/2023	NN.UU.	Art. 2.2.19, 2.5.2.D y 4.3.20 (agilización de licencias en conjuntos homogéneos y zona C/1, con supresión de estudio de detalle obligatorio)	28/9/2023	13/10/2023	22/12/2023	3/1/2024
217	103990/2021	86	Exclusión de dos fincas del área F86/5 para su inclusión en H86/13	19/10/2023		30/5/2024	25/6/2024
218	47238/2023	ACTUR 9	Modificación de usos en parcela de equipamiento A.9.10 (avda. María Zambrano, 50)	1/2/2024	9/2/2024	25/4/2024	10/7/2024
219	75979/2022	5	Calificación de zona de estacionamiento de titularidad privada en subsuelo de vía pública	30/11/2023	18/12/2023	25/4/2024	2/8/2024
220	81637/2023	57	Modificación de calificación del suelo en punto limpio Universidad-Delicias (avda. Gómez Laguna)	1/2/2024	9/2/2024	25/4/2024	9/7/2024
221	33725/2024	NN.UU.	Condiciones de las viviendas en planta baja y de la transformación de locales comerciales en viviendas	25/7/2024	8/8/2024	4/11/2024	

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL CUYA APROBACIÓN SE HA DESESTIMADO ENTRE 2001 Y OCTUBRE DE 2024

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	DESESTIMACIÓN
1	717976/2007	28	Nueva área de intervención residencial E28 en parcela SG/ED(PU)28.22 (campo de fútbol de La Romareda) y su entorno próximo, con un máximo de 950 viviendas libres	26/7/2002	17/8/2002	30/7/2004
50B	1377200/2007	63	Traslado de piscinas municipales de la parcela SL/ED(PU)63.19 a la SL/ED(PU)63.07 (C.D.M. de Casetas)	3/12/2008	22/1/2009	15/4/2010
57	783132/2008	83	Clasificación como suelo urbano de las parcelas 83.06, 83.07, 83.08, 83.09, 83.10 y 83.14 (San Gregorio)	10/2/2009		25/5/2011
58	55248/2009	44	Modificación de la posición de la parcela sanitaria ES, ordenada por MPG 17 en el parque equipado PEQ1 (G44/2)	29/5/2009	2/7/2009	4/12/2009
64	894784/2008	9	Uso de vivienda libre en parte del equipamiento SL/EE(PV)9.11 (colegio Santo Domingo de Silos)	4/12/2009	22/1/2009	23/11/2015
71	1194860/2010	9, 10	Reordenación de barrios de Las Fuentes y San José			22/2/2011
89	170243/2012	75	División en dos áreas, F y G, de la F75/3	4/5/2012	4/5/2012	2/12/2016
91	1325528/2006	56	Supresión de área H56/13 y creación de nueva G56/9	1/6/2012		31/5/2013
96	1202420/2012	53	Nueva área residencial F53/4 en suelo calificado como A6/1 (Aceralia y entorno), tras la anulación de MPG 6 por sentencia TSJA 43/2005 (reducción del número máximo de viviendas de 2.344 a 2.184)	21/12/2012	16/1/2013	18/4/2023
98	38800/2013	74	Ampliación de uso en equipamiento SG/EE(PU)74.01 (I.E.S. Itaca)			23/12/2013
128	122568/2015	47	Adición de uso de asistencia y bienestar social (EA) a parcela SL/EE(PU)A11.09 (ACTUR 11) (centro Arsenio Jimeno)	30/4/2015	28/5/2015	31/10/2019
170	931120/2019	28	Nuevos usos residenciales en parcelas municipales situadas en el entorno del equipamiento SG/ED(PU)/28.22 (campo de fútbol de La Romareda), e incorporación a su parcela del área G28/2 calificada por MPG 7			26/4/2023
209	6338/2023	83	Adición del uso de sanidad y salud (ES) al equipamiento SG/EE-EC-ERe-SA(PU)83.07 (San Gregorio)			12/9/2023
210	544971/2018	71	Calificación como A2/4 de parcela de equipamiento privado 71.10 (avda. Movera, 6)	29/3/2023	21/4/2023	25/7/2024

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

MODIFICACIONES DE PLAN GENERAL APROBADAS A PARTIR DE NOVIEMBRE DE 2024

MODIFICACIÓN AISLADA	EXPEDIENTE	ÁREA	ASUNTO	APROBACIÓN INICIAL	PUBLICACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA	PUBLICACIÓN
TR24/01	66335/2024	88	Nueva delimitación de la parcela del Parque de Atracciones viviendas libres	28/11/2024	17/1/2025	30/4/2025	
TR24/02	83470/2024	28, 58	Nueva parcela residencial en vía de la Hispanidad, 32-38, y nuevo equipamiento deportivo en prolongación de Gómez Laguna	30/1/2024	7/2/2025		
TR24/03	90105/2024	89	Nueva área de intervención residencial G89/2, entre Montecanal y el Canal Imperial	30/1/2024	7/2/2025	29/5/2025	
TR24/04	11047/2024	56	Sustitución del área de intervención H56/13, de uso productivo, por G56/13, de uso residencial	23/12/2024	20/1/2025		
TR24/05	39246/2022	56	Sustitución del uso productivo por el residencial (A2/5) en área H56/11	29/3/2023	24/5/2023	30/1/2025	7/3/2025
TR24/06	5657/2025	38	Ampliación de las cocheras de autobuses en c/ Miguel Servet, nueva zona H38/7 y reducción de SUZ38/6	30/4/2025	10/5/2025	29/7/2025	
TR24/07	14791/2025	44	Calificación del equipamiento deportivo público ED(PU)44.41, en el área G44/2, como deportivo privado con calificación adjetiva θ/11	27/3/2025	8/4/2025	26/6/2025	
TR24/08	25778/2025	86, 88, 90	Coordinación del PGOU con *Estudio informativo de la conexión en ancho estándar de la línea ferroviaria Zaragoza-Canfranc-Pau con* PLAZA	30/4/2025	10/5/2025	29/7/2025	
TR24/09	14061/2025	44	Incorporación del uso cultural a parcela EE(PU)44.10, en c/ Pilar Sinués y Navarro, 5, angular a c/ Santa Orosia	30/4/2025	10/5/2025	29/7/2025	
TR24/10	81856/2022	43	Ampliación de área E43 y supresión de F43/2	28/9/2023	27/10/2023	29/5/2025	
TR24/11	40682/2024	43	Supresión de cesión al Ayuntamiento de 42 plazas de estacionamiento en sótano por compensación económica	25/7/2024	12/8/2024	29/5/2025	
TR24/12	42375/2021	43	Calificación con uso residencial (30 VPA) de la parcela SA(PU)43.15	26/6/2025	7/7/2025		

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

XV. ANEJO II

CORRECCIONES DE ERROR POSTERIORES A LA REVISION DE 2001

CORRECCIONES DE ERROR DEL PLAN GENERAL APROBADAS DESDE 2001 A OCTUBRE DE 2024

ÁREA	CÓDIGO	EXPEDIENTE	ASUNTO	ACUERDO	PUBLICACIÓN BOA
1	CE-1.06	1057920/2012 201588/2013	Representación gráfica del espacio libre de edificio en c/ Pino, 1 como espacio libre privado de uso público peatonal en planos de estructura urbanística (hoja 40), calificación y regulación del suelo (K-14) y regulación del suelo en centro histórico (6)	CUA 15/2/2013	5/4/2013
3	CE-3.02	1281905/2004 385823/2005	Ajuste de la delimitación y la superficie del área F3/1 a la configuración real de la parcela de la DPZ, en planos de estructura urbanística (40), clasificación (40) y calificación y regulación del suelo (J-15, K-14, K-15), y en ficha del anejo IV NN.UU.	COTA 3/3/2005	1/4/2005
4	CE-4	706211/2014 377251/2015 921489/2015	Finca en c/ Doctor Valcarreres, esquina con c/ Marceliano Isábal (espacio libre privado de uso público)	CPUZ 29/7/2015	
9	CE-9.04	1495816/2010 542921/2011	Calificación de parcela en la confluencia de c/ Pintor Zuloaga y N.S.ª del Pueyo (pza. Santa Rosa de Lima) como ZV(PU)9.17, en lugar de ERe(PV)9.10)	CUA 27/4/2011 Pleno 30/9/2011	21/10/2011
15	CE-15	563925/2005	Consideración en el anejo VIII NN.UU. de la parcela de equipamiento 15.02 como sistema local privado destinado a servicios públicos urbanos, de conformidad con el plano de calificación de suelo (K-16)	COTA 28/10/2003	24/11/2003
16	CE-16.05	593278/2012 839179/2012	Representación gráfica de la alineación interior de la edificación de ámbito PR (AA en prolongación de avda. Marina Moreno, C.º Cabaldós y calles de nueva apertura), corrigiendo la línea de fondo edificable marcada en el plano de calificación y regulación del suelo para que se ajuste a la aprobada en la actuación aislada tramitada en expediente 16482/1970	CUA 26/7/2012	14/8/2012
17	CE-17.01	760664/2005, 1183936/2005 737219/2006	Calificación como A1/1, y no parte como de EE(PV)17.01 (colegio El Carmelo), de parcela ocupada por edificio de viviendas en c/ Cervantes, 36-38; alineación interior del patio de manzana ajustada al fondo actual del edificio	COTA 7/6/2006	17/7/2006
17, 32	CE-17/32	715565/2005 1.244558/2005	Incorporación como planeamiento recogido en anejo III NN.UU. del plan especial de alineaciones del p.º Sagasta, 2-70 (lado pares), conforme acuerdo del Ayuntamiento de Zaragoza de 28/7/1999	COTA 24/11/2005	18/1/2006
19	CE-19.01	438160/2012 839228/2012	Corrección en la ficha del área G19/1 (anejo IV NN.UU., parte alfanumérica) de la superficie de sistemas generales adscritos, que debe ser 16.966,35 m², y de la edificabilidad de las parcelas de equipamiento, que debe ser 2 m^2/m^2	CUA 26/7/2012	14/8/2012
22	CE-22.03	653924/2007 1239544/2007	Eliminación en el plano de calificación y regulación del suelo (I-15) de nueva alineación a c/ Duquesa Villahermosa en los edificios del conjunto urbano de interés Alférez Rojas situados en números 67, 68 y 69. Posteriormente se consideró preciso ocupar con los nuevos ascensores y rampas parte de la zona ajardinada situada en la esquina de Duquesa Villahermosa y vía Hispanidad, rebasando el espacio previsto en la corrección de error, y en el TRPG 2007 se incluyó ese jardín como espacio libre de la parcela del conjunto urbano	COTA 3/10/2007	20/11/2007

ÁREA	CÓDIGO	EXPEDIENTE	ASUNTO	ACUERDO	PUBLICACIÓN BOA
37	CE-37	597819/2004 1074000/2004	Inclusión en anejo III NN.UU, de prescripción (44) al estudio de detalle del área de intervención U37/1, destinando la parcela C a uso residencial, conforme se había acordado en estimación parcial de alegación a la revisión (exp. 61150/2001)	COTA 21/7/2004	16/8/2004
	CE-37.02	715504/2005 1244546/2005	Atribución de uso religioso a la parcela de la parroquia del Buen Pastor, definida como nuevo ERe(PV)37.34 distinto del colegio homónimo, EE(PV)37.04; se rectifican el plano de calificación y regulación del suelo (K-17) y el anejo VIII NN.UU.	COTA 24/11/2005	18/1/2006
	CE-37.03	430937/2006 180314/2007	Calificación como A1/1, en una única parcela, de porción de terreno entre los números 34DP y 28-30-32 de c/ Lugo, grafiada por error como viario público; se rectifica el plano de calificación y regulación del suelo (K-17)	COTA 17/1/2007	23/2/2007
44	CE-44	586696/2004	Indicación de expediente 3127576//88, en lugar de 3088402/93, en la entrada del Anejo III NN.UU. correspondiente al PERI de SICIONE (área de referencia 44, nudo de conexión entre avda. Navarra, vía Hispanidad y autovía de Logroño)	COTA 17/2/2004	2/4/2004
48	CE-48.04 (KASAN)	87005/2010 131106/2012	Calificación de dos playas de estacionamiento en c/ Valero Julián Ripol Urbano como espacio libre público en lugar de espacio libre privado, en planos de estructura urbanística (31 y 40), y calificación y regulación del suelo (K-13)	CUA 3/2/2012	14/3/2012
49	CE-49.02	44849/2004, 1542450/2004 630717/2005	Atribución de uso educativo privado EE(PV) a parcela de equipamiento 49.08, destinada a guardería, y de reserva privado ER(PV) a parcela 49.06, procedentes del plan parcial Ebro Viejo, tanto en anejo VIII NN.UU. como en plano de calificación y regulación del suelo (K-13)	COTA 16/5/2005	13/6/2005
	CE-49.03	404957/2005 737220/2006	Calificación como viario público, en lugar de ZV(PU)49.01 (parque del Tío Jorge), de los terrenos ocupados por el tren de lavado de vehículos colindante con la estación de servicio de venta de carburantes de c/ Valle de Broto, s/n, en planos de estructura urbanística (31) y de calificación y regulación del suelo (K-13). Rectificación de la superficie de ZV(PU)49.01 en anejo VIII NN.UU.	COTA 7/6/2006	17/7/2006
52	CE-52	1027212/2009 632290/2010	Consideración en anejo VIII NN.UU. de la parcela 52.11 como equipamiento público, para construir una escuela infantil (barrio La Jota)	COTA 12/4/2010 Pleno 28/5/2010	BOA 2/6/2010 BOPZ 25/6/2010
53	CE-53.07	1439777/2010 1.118.963/2011	Representación en el plano de calificación y regulación del suelo del área de movimiento de la edificación en el área de intervención U53/1 conforme a la ordenación del PERI incluido como planeamiento recogido	CUA 26/10/2011	7/12/2011
	CE-53.09	1183627/2012 561045/2013	Cambio de público (PU) a privado (PV) de SL/ER53.03+θ/5 (polígono de Cogullada), en anejo VIII NN.UU. y plano de calificación y regulación del suelo (L-12 y L-13)	CUA 31/5/2013	8/7/2013
56	CE-56.11	1189053/2003, 550009/2004 1057647/2004	Grafiado en plano de calificación y regulación del suelo (H-14) de andadores peatonales en zona verde n.º 17 (pza. Lagos Azules, lindes con edificios de las manzanas 11 y 12) y en zona verde n.º 16 (linde oeste en su confrontación con zona A2/2 limítrofe y parte occidental del linde norte en su confrontación con parcela ED[PU] de la manzana 9), en el ámbito del plan parcial recogido SUP56/2	COTA 21/7/2004	16/8/2004

ÁREA	CÓDIGO	EXPEDIENTE	ASUNTO	ACUERDO	PUBLICACIÓN BOA
	CE-56.12	1271435/2004 385872/2005	Calificación como viario privado, en lugar de público, de parcela 1-3 en manzana 1 del plan PR-SUP56/2, en plano de calificación y regulación del suelo (H-13 y H-14)	COTA 3/3/2005	1/4/2005
	CE-.56.13	1249157/2005 737097/2006	Grafiado en plano de calificación y regulación del suelo (I-15) de andador peatonal existente en borde de ZV(PU)56.30 (jardines de María del Carmen Soldevilla), junto a la fachada de los edificios colindantes	COTA 7/6/2006	23/2/2007
57	CE-57.03	550022/2004	Supresión en plano de calificación y regulación del suelo (H-16) de la trama correspondiente al área de intervención F57/10 sobre el patio trasero de la parcela 01. Corrección de la delimitación del área F57/10 en la ficha gráfica del anejo IV NN.UU.	COTA 17/2/2004	24/3/2004
	CE-57.04	1455181/2004 385847/2005	Grafiado entre ERe(PV)57.07 y EC(PU)57.08 de paso peatonal que comunica la c/ Federico Ozanam con ZV(PU)57.09 (parque de Valdefierro), en planos de estructura urbanística (48), calificación y regulación del suelo (H-16) y entradas correspondientes a ambos equipamientos en anejo VIII NN.UU.	COTA 3/3/2005	01/4/2005
	CE-57.05	307990/2005 830663/2005	Inclusión de las parcelas de c/ Violeta 40,41 y 42, en el área G57/9, de acuerdo con la estimación parcial de alegaciones en el período de información pública de enero de 2001, y rectificación de la superficie total del área y el porcentaje de cesión de zonas verdes en la ficha correspondiente del anejo IV NN.UU.	COTA 7/7/2005	3/8/2005
	CE-57.09	511543/2013 1093673/2013	Delimitación del área de intervención G57/6 en traseras de edificios A1/3.1 de c/ Hecla, en plano de calificación y regulación del suelo (H-16) y anejo IV NN.UU.	CPUZ 28/11/2013 Pleno 23/12/2013	18/1/2014
59	CE-59	300496/2007 184596/2008	Ajuste de delimitación entre SUZ59/1 y parcela ED(PV)59.02 (Stadium Casablanca) en una porción de 312 m², en planos de estructura urbanística (48), clasificación (48) y calificación y regulación del suelo (I-18), y en anejos VI y VIII NN.UU.	COTA 25/1/2008	10/3/2008
61	CE-61.04	1218140/2004 14064/2006 508619/2006	Corrección de la delimitación del área F61/1 (Venta del Olivar) y remisión a zona A1/4 de la tipología de la edificación, rectificándose los planos de estructura urbanística (29), clasificación (29) y calificación y regulación del suelo (F-12), y el anejo IV NN.UU.	COTA 6/4/2006	12/5/2006 29/5/2006
	CE-61.05	116725/2007 659897/2007	Ajuste de la delimitación del área H61/11 (autovía de Logroño) a la realidad parcelaria, rectificándose los planos de estructura urbanística (29), clasificación (29) y calificación y regulación del suelo (F-11), y la tabla de áreas H del anejo IV NN.UU.	COTA 9/5/2007	20/6/2007
63	CE-63.06	868507/2014 593262/2015	Exclusión de la parcela EE(PU)63.25 de dos parcelas con acceso por c/ Cataluña, que se califican como A1/3.2, rectificándose los planos de estructura urbanística (10) y calificación y regulación del suelo (B-8), y el anejo VIII NN.UU.	CPUZ 22/5/2015 Pleno 26/9/2016	15/10/2016
65	CE-65	586696/2004	Traslado de la prescripción 37 en anejo III NN.UU. de la línea correspondiente a la primera modificación del PERI U65/2 (expediente 3193707/92) a la de la segunda modificación (expediente 3048302/96)	COTA 17/2/2004	2/4/2004
	CE-65.04	825961/2010 246135/2011	Calificación como SL/ED(PV) de la parcela 65.01, que por error figura como SG/EE(PU) en plano de calificación y regulación del suelo (C-10) y en anejo VIII NN.UU.	CUA 22/2/2011	7/4/2011

ÁREA	CÓDIGO	EXPEDIENTE	ASUNTO	ACUERDO	PUBLICACIÓN BOA
67	CE-67.02	211707/2006 928302/2006	Ajuste a la realidad de límites de parcela en c/ Mayor, 17 (Juslibol), calificando como A1/4.1 una superficie de 74 m² incluida por error en SGUZ ZV(PU)67.05, e incorporando a este SGUZ 12 m² de suelo representado como A1/4.1; se rectifican los planos de estructura urbanística (21), clasificación (21) y calificación y regulación del suelo (J-10)	COTA 24/7/2006	18/8/2006
	CE-67.03	1250552/2006 341980/2007	Ajuste a la acequia del límite entre la zona verde ZV(PU)67.05 y las parcelas A1/4.1 con acceso por c/ Zaragoza (entre caminos de Ranillas y las Peinetas), e incorporación a la zona verde de la parcela de propiedad municipal situada en el último número de la calle, que queda de hecho como inedificable; se rectifican los planos de estructura urbanística (21), clasificación (21) y calificación y regulación del suelo (J-10), y el anejo VIII NN.UU.	COTA 1/3/2007	16/5/2007
	CE-67.04	612539/2007 1239446/2007	Ajuste a la realidad física de la delimitación y la superficie de la parcela de ED(PU)67.09 (campo de fútbol de Juslibol) rectificándose los planos de estructura urbanística (21), clasificación (21) y calificación y regulación del suelo (J-10), y el anejo VIII NN.UU.	COTA 3/10/2007	20/11/2007
69	CE-69	438847/2007 1106984/2010	Calificación como A1/4.1, en lugar de viario público, de porción de terreno destinada a porche en c/ Río, 42, junto a c/ Vara (San Juan de Mozarrifar)	COTA 27/7/2010	19/8/2010
71	CE.71.06	1411543/2004	Alineación en avda. Industria, 130 (Santa Isabel) de la zona A1/4.1 con el sistema general viario, en plano de calificación y regulación del suelo (N-12)	COTA 22/10/2004	22/11/2004
	CE.71.07	894623/2004 1411531/2004	Atribución al equipamiento ER71.42, procedente del PERI U71/15, de titularidad privada (PV) en lugar de pública (PU) y de 936'34 m² de superficie en lugar de 988; se rectifican el plano de calificación y regulación del suelo (N-13) y el anejo VIII NN.UU.	COTA 22/10/2004	22/11/2004
	CE.71.08	591700/2004 385859/2005	Calificación como A1/4.1 de 504'71 m² de suelo de la parcela catastral 01591-15 (Camino de Jarandín, 76-80, Santa Isabel) incluidos en el área H71/1; se rectifican los planos de estructura urbanística (32), clasificación (31) y calificación y regulación del suelo (M-12), y la tabla de áreas H del anejo IV NN.UU.	COTA 3/3/2004	1/4/2005
72	CE-72	425007/2012	Corrección de la delimitación del área SUZ-SI/2 (Santa Isabel) contenida en la modificación aislada 59 PGOU, según documentación técnica elaborada por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación en abril de 2012	Pleno 24/7/2012	7/8/2012
75	CE-75.05	1172966/2006 168389/2007	Grafiado de andadores perimetrales omitidos en pza. Vaquillas (Montañana), en el plano de calificación y regulación del suelo (N-10)	COTA 17/1/2007	23/2/2007
	CE-75.06	1272065/2006 341991/2007	Rectificación en avda. Montañana, 590 de línea roja de delimitación del suelo urbano en plano de clasificación (23) y nuevo plano de calificación y regulación del suelo (O-10)	COTA 1/3/2007	9/4/2007
	CE-75.07	742423/2008 210182/2009	Grafiado en plano de calificación y regulación del suelo (N-11) de franja de terreno de 3 m de ancho existente en ZV(PU)75.09 para acceso peatonal y rodado a finca en c/ Iglesia, 7 (Montañana)	COTA 5/2/2009	4/3/2009

ÁREA	CÓDIGO	EXPEDIENTE	ASUNTO	ACUERDO	PUBLICACIÓN BOA
82	CE-82	1044382/2007 339137/2008	Ajuste a la configuración de la parcela catastral del suelo calificado como A1/4.2 en c/ Colón, 18-20 (Peñaflor) y aumento de su superficie en 101'60 m^2; se rectifican los planos de estructura urbanística (1), clasificación (1) y calificación y regulación del suelo (P-2)	COTA 13/3/2008	25/4/2008
89	CE-89.01	586696/2004	Rectificación en los planos de calificación del suelo (48) y de calificación y regulación del suelo (G-17) del límite entre SUZ89/3 (Arcosur) y SUP89/1-2 (Montecanal), excluyéndose del segundo una parcela que no formó parte de su plan parcial	COTA 17/2/2004	2/4/2004
	CE-89.02	586696/2004	Sustitución en planos de estructura urbanística (48), y calificación y regulación del suelo (I-17) de la trama de equipamientos en parte del centro cívico-comercial del PP-SUP89/1-2 (Montecanal) por la de planeamiento recogido. Sustitución de SI(PV)89.08 por uso lucrativo (comercial «natural comercial») en el plano de calificación y regulación del suelo (I-17), y eliminación de aquel equipamiento en anejo VIII NN.UU. Calificación de parcela SI(PV)89.45 en anejo VIII NN.UU. como sistema local (SL) en lugar de sistema general (SG)	COTA 17/2/2004	2/4/2004
47	CE-A.11	250912/2007 986351/2007	Supresión en el plano de calificación y regulación del suelo (J-12) de la leyenda «uso público» sobre la parte sin edificar del solar B de la parcela 7 del área 11 del ACTUR (sentencia JCA 125/2006)	COTA 25/72007	31/8/2007
43	CE-A.6	722800/2008 1167719/2008	Atribución de titularidad privada (PV) en lugar de pública (PU) al equipamiento ED/A6.05 (parcela D-1, Parque Goya) en el plano de calificación y regulación del suelo (K-11) y en el anejo VIII NN.UU.	COTA 2/10/2008	27/10/2008
	CE-A.21/22.01	586696/2005	Indicación en plano de calificación y regulación del suelo (L-12) de calificación adjetiva θ/5 en equipamiento ER(PV)A22.02 (PP-ACTUR21-22). Rectificación de la delimitación entre ED(PU)A22.03 y la parcela 1 del plan parcial, con aprovechamiento lucrativo	COTA 17/2/2003	2/4/2004 26/4/2004 (CE)
48	CE-A.15	1157946/2008 210170/2009	Consideración de espacio ajardinado y de estacionamiento en parcela 12 de ACTUR 15 como espacio libre privado, rectificándose los planos de estructura urbanística (40) y calificación y regulación del suelo (K-13)	COTA 5/2/2009	4/3/2009

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

XV. ANEJO III

PROCEDENCIA DE LAS MODIFICACIONES NORMATIVAS CON RESPECTO AL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE 2007

Se relacionan a continuación los artículos que contienen variaciones desde el texto refundido de 2007, ya porque se hayan modificado otros anteriores o porque sean de nueva creación.

Tras la identificación del artículo se indican, en cursiva, los apartados afectados por modificaciones.

p.ej.: 2.2.14:*4-5*

Cuando no se indica ninguno, se entiende que todos ellos contienen cambios.

p.ej.: 2.1.11

Cada artículo y apartado se identifica por su denominación en el texto refundido de 2024. Cuando el artículo modifica otro que ya existía en el texto refundido de 2007, se indica a continuación entre corchetes la denominación original si es distinta de la nueva. Si en la referencia al texto de 2007 se trazan tres rayitas en el lugar del apartado, es que se ha añadido un apartado nuevo. Cuando en el artículo del texto refundido de 2024 hay apartados modificados y nuevos, se indican los números de todos ellos en la denominación actual y sólo los de los existentes en 2007 entre corchetes. A continuación, se indica la modificación o modificaciones del plan general que alteraron su contenido.

p.ej.: 1.1.1:*3*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.1.8:*3* [2.1.8:---]. Modificación aislada número 82 (exp. 1049520/2011).

2.2.27:*2-3-4-5-6* [2.2.27:*2-3*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada 189 (exp. 59.447/2021).

2.5.3:*1-2-5-6-7* [2.5.2:*1-2-5-6-7*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

Cuando el artículo no se corresponde con otro del texto refundido de 2007, sino que tiene origen en una modificación posterior del plan general, se indica tras su número que es nuevo y, si en la modificación que lo introdujo se le había dado otra denominación, se recoge ésta tras la referencia correspondiente, entre corchetes:

p.ej.: 2.3.21 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.5.9 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.4-b] (exp. 344096/2018).

Cuando en modificaciones intermedias entre los textos refundidos de 2007 y 2024 ha variado la denominación de un artículo, se indica tras ellas entre corchetes:

p.ej.: 2.5.5:*1-2* [2.5.4:*3*]. Modificación aislada número 44 [2.5.4:*3-4*] (exp. 1485610/2007). Modificación aislada número 154 [2.5.2-c:*1-2*] (exp. 344096/2018).

No se indican las meras modificaciones de la denominación de artículos para sustituir las letras provisionales añadidas en modificaciones aisladas (2.5.4, 2.5.4-b, 2.5.4-c…) por numeración correlativa (2.5.4, 2.5.5, 2.5.6…)

Tampoco se indica la mera renumeración de las prescripciones del anejo III, a las que se ha devuelto la continuidad perdida en las sucesivas modificaciones aisladas del plan general. En este mismo anejo, no se considera preciso resaltar la renumeración de las hojas correspondientes en el plano de calificación y regulación del suelo, que en 2024 es distinta que en 2007, ni la corrección de algún número de expediente equivocado en 2007.

En el anejo IV de las normas urbanísticas, se indican las áreas suprimidas, reformadas o añadidas por modificaciones de plan general. En las áreas de la zona G donde se ha aprobado un plan especial de reforma interior que modifica la ordenación establecida en la revisión del plan general, se mantiene la ficha alfanumérica de éste, pero se sustituye la ficha gráfica por otra acorde con la reordenación aprobada.

En el anejo VII, se indican también los elementos afectados por alteraciones del catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado en 2006, ya se deban a modificaciones aisladas del plan general, a modificaciones puntuales del propio catálogo o a la declaración por la Comunidad Autónoma de bienes de interés cultural o inscritos en el catálogo y el inventario del Patrimonio Cultural Aragonés. La actualización afecta a los documentos propios del plan general (anejo VII de las normas y planos de ordenación), pero no supone la del propio catálogo, instrumento de desarrollo de distinta naturaleza.

En el anejo VIII se recogen las variaciones introducidas por modificaciones del plan general. Sólo se incluyen nuevas entradas procedentes de la aprobación o modificación de planes parciales y especiales de desarrollo cuando se han aprobado definitivamente los proyectos de reparcelación que permiten la inscripción registral y dan una estabilidad a la calificación, que de otro modo podría modificarse antes de la ejecución de esos planes; estas entradas no se indican en esta relación, pero sí en el propio anejo refundido, en la casilla de observaciones. En la relación que sigue se detallan y justifican todos los cambios en la ordenación, omitiendo la consignación de las modificaciones relativas a la localización en la retícula de hojas en que se divide el plano de calificación y regulación del suelo, y las actualizaciones en la descripción de las dotaciones, por entenderse que se trata de alteraciones puramente descriptivas que carecen de contenido normativo.

En los equipamientos procedentes de planes parciales y especiales, recogidos o de desarrollo, que contemplaban el uso «social», definido por la legislación urbanística por exclusión de los usos deportivo y docente, se recupera esta calificación (ESo), introducida en el plan general por la modificación aislada 176, en lugar de las inapropiadas traslaciones como equipamiento de reserva u otros en el texto refundido de 2007. Así mismo, cuando a un equipamiento de reserva se le ha atribuido un uso concreto por acuerdo plenario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 8.2.29 del plan general (8.2.9 en el refundido de 2007), se indica éste en la columna de observaciones.

Cada equipamiento se identifica por su denominación en el texto refundido de 2024, indicando entre corchetes la que tenía en el texto refundido de 2007 o en la modificación aislada posterior que lo introdujo, con los mismos criterios seguidos en el texto articulado. Como en el articulado de las normas, se reasignan los códigos para evitar huecos debidos a supresiones de equipamientos después de 200. A todas las zonas verdes de cada sector de planeamiento de desarrollo reparcelado, salvo que tengan una regulación distinta de la genérica de esta dotación, se les da un mismo código; aunque en los planos de calificación se añade en cada una un número distintivo, en el listado del anejo VIII se indica el código, la superficie total y el número de elementos. Se unifica también el código de todas las parcelas de servicios de infraestructuras de un mismo sector que no tienen una regulación específica, indicándose en el listado del anejo la superficie conjunta y el número de elementos; por su pequeño tamaño, éstos no se identifican en el plano de ordenación con números específicos.

TEXTO ARTICULADO

1.1.1:*3*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

1.1.5:*3b*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

1.1.5:*3d*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

1.2.4:*2*. Armonización con art. 125,2 TRLUA 2014.

1.2.8:*2-3*. Armonización con capítulo III del título cuarto del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

2.1.3. Armonización con artículo 29.1 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

2.1.8:*3* [2.1.8:---]. Modificación aislada número 82 (exp. 1049520/2011).

2.1.9:*6*. Armonización con artículos 125 y 127.3-5 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

2.1.11. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.1.12:*1c*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.1.12:*2*. Armonización con artículo 129.1 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

2.1.14:*1*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.1.19:*5*. Armonización con artículo 198 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

2.1.22:*4* [2.1.22:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.2:*3*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.2.6:*1-4*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.11:*4*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.14:*3*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.2.14:*4-5* [2.2.14:---]. Modificación aislada número 54 (exp. 193747/2009).

2.2.14:*6-7* [2.2.14:---]. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.2.26 [2.2.26:; 2.5.3:*2*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.26 [2.2.26; 2.5.3:*2*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.27:*1*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.27:*2-3-4-5-6* [2.2.27:*2-3*; 2.5.3:*3*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada 189 (exp. 59.447/2021).

2.2.33:*1*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.2.33:*2*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.2.33:*6*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada 189 (exp. 59.447/2021).

2.3.18: suprimido *4*. Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.3.19:*1-2*. Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.3.21 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020). Modificación aislada 221 (exp. 33725/2024).

2.3.22 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020). Modificación aislada 221 (exp. 33725/2024).

2.3.23 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020). Modificación aislada 221 (exp. 33725/2024).

2.3.24 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.3.25 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.3.26 (nuevo). Modificación aislada 176 (exp. 458429/2020).

2.4.2:*3-4-6* [2.4.2:*3-4*]. Modificación aislada número 77 (exp. 290177/2011).

2.4.2:*5* [2.4.2:---]. Modificación aislada número 77 (exp. 290177/2011). Modificación aislada número 115 (exp. 1375969/2015).

2.4.5:*1*. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020). ***Armonización con D.T. 4.ª de la ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza de 2024 (BOP 21/8/2024).***

2.4.6:*4c*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.4.12:*1*. Modificación aislada número 77 (exp. 290177/2011).

2.4.13 (nuevo). Modificación aislada número 176 [2.4.12-b] (exp. 458429/2020).

2.4.14 (nuevo). Modificación aislada número 104 [2.4.13] (exp. 471353/2013).

2.4.15 (nuevo). Modificación aislada número 115 [2.4.14] (exp. 1375969/2015).

[Supresión «Relación de calles que forman la malla básica»]: Armonización con D.T. 4.ª de la ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza de 2024 (BOP 21/8/2024).

2.5.2 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.1-b] (exp. 344096/2018).

2.5.3:*1-2-5-6-7* [2.5.2:*1-2-7*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.4:*1-2* [2.5.4:*1-2*]. Modificación aislada número 44 (exp. 1485610/2007). Modificación aislada número 154 [2.5.2-b:*1-2*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.5.4:*3-4* [2.5.4:---]. Modificación aislada número 154 [2.5.1-b:*3-4*] (exp. 344096/2018).

2.5.5:*1-2* [2.5.4:*3*]. Modificación aislada número 44 [2.5.4:*3-4*] (exp. 1485610/2007). Modificación aislada número 154 [2.5.2-c:*1-2*] (exp. 344096/2018).

2.5.5:*3-4-5-6-7* [2.5.4:*3*]. Modificación aislada número 44 [2.5.4:*5-6-7-8-9*] (exp. 1485610/2007).

2.5.6 [2.5.2:*6*]. Modificación aislada número 154 [2.5.2-d] (exp. 344096/2018).

2.5.7:*1-2* [2.5.3:*1*]. Modificación aislada número 154 [2.5.3:*1-2*] (exp. 344096/2018).

2.5.8:*1-3-7-8* [2.5.2:---]. Modificación aislada número 154 [2.5.4:*1-3-7-8*] (exp. 344096/2018).

2.5.8:*2* [2.5.2:*5*]. Modificación aislada número 154 [2.5.4:*2*] (exp. 344096/2018).

2.5.8:*4* [2.5.2:---]. Modificación aislada número 154 [2.5.4:*4*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 160 [2.5.5:*2-3*] (exp. 1174731/2018).

2.5.8:*5* [2.5.2:*5*; 2.5.5:*2*]. Modificación aislada número 154 [2.5.4:*4-5*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 160 [2.5.5:*2-3*] (exp. 1174731/2018).

2.5.8:*6-9* [2.5.2:*5*]. Modificación aislada número 160 [2.5.5:*2-3*] (exp. 1174731/2018).

2.5.9 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.4-b] (exp. 344096/2018).

2.5.10 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.4-c] (exp. 344096/2018).

2.5.11:*1-4* (2.5.3:*4-6*). Modificación aislada número 154 [2.5.4-d:*1-4*] (exp. 344096/2018).

2.5.11:*2-3* [2.5.3:---]. Modificación aislada número 154 [2.5.4-d:*2-3*] (exp. 344096/2018).

2.5.12:*1* [2.5.5:*1*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 160 (exp. 1174731/2018).

2.5.12:*2-3-4* [2.5.5:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.13:*2-3* [2.5.6:*2-3*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.14 [2.5.7]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.15]2.5.8]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.16 [2.5.9]. Modificación aislada número 82 (exp. 1049520/2011). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.17 [2.5.10; 2.5.11]. Modificación aislada número 154 [2.5.10] (exp. 344096/2018).

2.5.18 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.11] (exp. 344096/2018).

2.5.19 [2.5.12:*1*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.5.20 [2.2.36; 2.5.12:*2*]. Modificación aislada número 154 [2.5.12-b] (exp. 344096/2018).

2.5.21 [2.5.12:*3*]. Modificación aislada número 154 [2.5.12-c] (exp. 344096/2018).

2.5.22 (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.12-d] (exp. 344096/2018).

2.5.23:*1-3* (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.12-e:*1-3*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 189 (exp. 59.447/2021).

2.5.23:*5-6-7* (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.12-e:*5-6-7*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.5.23:*2-4* (nuevo). Modificación aislada número 154 [2.5.12-e:*2-4*] (exp. 344096/2018).

[Supresión antiguo 2.5.13, incorporado a título VIII]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

[Supresión antiguo 2.5.14, incorporado a título VIII]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

[Supresión antiguo 2.5.15, incorporado a título VIII]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

2.6.4:*1*. Modificación aislada número 56 (Ɵ/9) (exp. 250180/2009). Modificación aislada número 88 (Ɵ/10) (exp. 192416/2012). Modificación aislada número 176 (Ɵ/7, Ɵ/11) (exp. 458429/2020). Modificación aislada número 185 (Ɵ/12) (exp. 5323/2021). Modificación aislada número 206 (Ɵ/13) (exp. 93024/2022).

2.6.5:*3c*. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

2.6.6:*1*. Modificación aislada número 77 (exp. 290177/2011).

2.6.8:*3* [2.6.8:---]. Modificación aislada número 181 (exp. 24491/2021).

2.6.9:*2-5*. Armonización con decreto 160/2014, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la segunda revisión del plan general para el equipamiento comercial.

2.6.12. Modificación aislada número 193 [2.16.11-b] (exp. 100459/2021).

2.6.13:*2* [2.6.12:*2*]. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020). ***Armonización con D.T. 4.ª de la ordenanza de movilidad urbana de Zaragoza de 2024 (BOP 21/8/2024).***

2.7.1. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

2.7.5:*1-4*. Armonización con decreto 1/2023, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de viviendas de uso turístico de Aragón.

2.7.5:*2*. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

2.7.15. Armonización con el artículo 29.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, sobre autorización de usos y obras de carácter provisional.

2.7.17:*6*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.1:*1-2-3-4-6-7* [3.2.1:*1-2-3-4*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.2:*3*. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

3.2.2: supresión del ap. 7 (sustituido por 3.2.1:*5*) y de los cuatro últimos párrafos del 6 (sustituido por 3.2.9, 3.2.10, 3.2.11 y 3.2.12). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.4:*1-2-3-4-7* [3.2.4:*1-2-3-6*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.5. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.6:*1c*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.8 (nuevo). Modificación aislada número 154 [3.2.7-b] (exp. 344096/2018).

3.2.9 [3.2.2:*6*]. Modificación aislada número 154 [3.2.7-c] (exp. 344096/2018).

3.2.10 [3.2.2:*6*]. Modificación aislada número 154 [3.2.7-d] (exp. 344096/2018).

3.2.11 [3.2.2:*6*]. Modificación aislada número 154 [3.2.7-e] (exp. 344096/2018).

3.2.12 [3.2.2:*6*]. Modificación aislada número 154 [3.2.7-f] (exp. 344096/2018).

3.2.14:*2* [3.2.9:*2*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.16 [3.2.11]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.17 (nuevo). Modificación aislada número 154 [3.2.11-b] (exp. 344096/2018).

3.2.18 (nuevo). Modificación aislada número 154 [3.2.11-c] (exp. 344096/2018).

3.2.19:*2* [3.2.12:*2*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.19:*5* [3.2.12:*5*]. Armonización con artículo 260.2 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

3.2.20 (nuevo). Modificación aislada número 154 [3.2.12-b] (exp. 344096/2018).

3.2.22:*1-2-3-4* [3.2.14:1-2]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.23 (nuevo). Modificación aislada número 214 [3.2.14-b] (exp. 36092/2023).

3.2.24:1-2-3-5-6 [3.2.15:*1-2-3-4*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

3.2.24:*4* [3.2.15:*3*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

3.3.3:*4*. Armonización con artículo 260.2 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

3.3.4:*2* [3.3.4:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

Anejo III, AA 133. Se indican los números de actuación y de expediente, ausentes en el texto refundido de 2007.

Anejo III, *SUP56/1*. Se indican fechas de aprobación definitiva y publicación de la modificación del plan parcial, posteriores a la revisión del plan general (2001), pero ausentes en el texto refundido de 2007. Se suprime la anterior referencia al plan parcial original, aprobado en 1995, que ha perdido toda su vigencia. En consecuencia, desaparecen la entrada correspondiente a la modificación de plan parcial en el apartado «Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986 (PR/T)» y la prescripción (14) del texto refundido de 2007.

Anejo III: *AA200* (nuevo). Modificación aislada número 61 (exp. 702629/2008).

Anejo III: *AA151* (y prescripción 23) (nuevo). Modificación aislada número 61 (exp. 702629/2008).

Anejo III, *AA 41*. Se indica que la actuación aislada se aprobó y se recogen los números de actuación y expediente, ausentes en el texto refundido de 2007.

Anejo III, *SUNP62/1 y 62/2*. Se indican fechas de aprobación y publicación del PAU y del PP, posteriores a la revisión del plan general (2001), pero ausentes en el texto refundido de 2007. Se suprime la anterior referencia a ambos instrumentos en el apartado «Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986 (PR/T)» del texto refundido de 2007, junto con su prescripción (26 en 2007).

Anejo III: *U-82-1*. Supresión del estudio de detalle. Modificación aislada número 65 (exp. 1425173/2009).

Anejo III: *U-82-2*. Se indica que el plan especial consignado en el texto refundido de 2007 está aprobado.

Anejo III: *U-85-4* (nueva prescripción 31). Modificación aislada número 31 (exp. 1466390/2004).

Anejo III: *ACTUR 10-14, ACTUR 9-11-12-13, ACTUR 7-8* (prescripción 35 –presc. 17 en 2007–). Modificación aislada número 72 (exp. 705490/2009).

Anejo III: *U-1/2-1 (plaza de San Antón)* (nueva prescripción 40). Modificación aislada número 55 (exp. 695450/2009).

Anejo III: *U-3-1/2 (entorno Pignatelli)* (prescripción 41 –presc. 20 en 2007–). Modificación aislada número 178 (exp. 563671/2020).

Anejo III, *Echeandía*. En el apartado «Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986 (PR/T)» del texto refundido de 2007, se suprime la referencia al plan especial en trámite desde 1998, puesto que la reordenación del área G2/2, a la que se refería, se resolvió en la modificación 136 del plan general, aprobada en 2016 (exp. 526057/2016).

Anejo III: Suprimida prescripción (23) de los textos refundidos de 2002 y 2007, que no correspondía con ninguna entrada en la tabla y ninguna prescripción contenida en el anejo III del tomo 13 ni en dichos textos, ni en los documentos de 2000 (sometido a información pública) y 2001 (aprobado definitivamente). También se considera que era una mera referencia informativa a determinaciones normativas contenidas en el plano de calificación y regulación del suelo y en el anejo VIII de las normas urbanísticas.

4.1.4 (nuevo): Modificación aislada número 211 [4.1.3-b] (exp. 461161/2020).

4.1.9 [4.1.8]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.1.14 [4.1.13]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.1.15:*2B* [4.1.14:*2B*]. Supresión del entorno de interés ambiental del barrio de Villamayor, segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón, en ejecución de sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, de 25/2/2002, confirmada por sentencia del Tribunal Supremo de 7/6/2005 (BOA 25/1/2006; corrección de errores en BOA 5/4/2007).

4.1.16:*3* [4.1.15:---]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.1.17:*1* [4.1.16:*1*]. Modificación aislada número 43 (exp. 1403267/2007).

4.1.18 [4.1.17]. Modificación aislada número 43 (exp. 1403267/2007).

4.2.5:*2*. Modificación aislada número 100 (exp. 198861/2013). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

4.2.6. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.2.10:*2-3* [4.2.9:*2-3*]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.2.14:*2-3* [4.2.13:*2-3*]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.2.17 [4.2.16]. Modificación aislada número 163 (exp. 38325/2022).

4.2.18 (nuevo). Modificación aislada número 163 [4.2.16-b] (exp. 38325/2022).

4.2.19 (nuevo). Modificación aislada número 163 [4.2.16-c] (exp. 38325/2022).

4.2.20 [4.2.17]. Modificación aislada número 163 (exp. 38325/2022).

4.2.21 [4.2.18]. Modificación aislada número 163 (exp. 38325/2022).

4.3.1. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.2. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.2:*3*. Si advierte, en atención a la seguridad jurídica, que la regulación de la zona B1, grado 1, está afectada en su ámbito por las normas urbanísticas del plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 (Pignatelli-Zamoray) (exp. 576464/2020), recogidas en el anejo IV de las normas del texto refundido del plan general.

4.3.7:*2*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.8:*1*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.10:*2*. Modificación aislada número 126 (exp. 742018/2014).

4.3.10:*3* [4.3.10:---]. Modificación aislada número 67 (exp. 1192191/2009).

4.3.11:*1*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.12 (nuevo). Modificación aislada número 154 [4.3.11-b] (exp. 344096/2018).

4.3.21:*2-3* [4.3.20:*2*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.3.21:*4* [4.3.20:---]. Modificación aislada número 54 [4.3.20:*3*] (exp. 193747/2009). Modificación aislada número 154 [4.3.20:*4*] (exp. 344096/2018).

4.3.21:*6* [4.3.20:---]. Modificación aislada número 67 [4.3.20:*4*] (exp. 1192191/2009).

4.3.23:*2b-d* [4.3.22:*2.b-d*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.1 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.2 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.3 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.4 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.5 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.6 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.7 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

4.5.8 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

5.2.2:*2*. Armonización con artículo 130 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

5.2.3:*2*. Armonización con artículo 126 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

5.2.4:*1*. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

5.2.4:*6*. Armonización con la sucesión de normas urbanísticas y sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma, que han previsto distintos porcentajes mínimos de reserva de viviendas protegidas en los planes especiales de reforma interior.

5.3.2:*1*. Armonización con artículo 126 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

[Supresión del apartado 2 del artículo 5.3.2, por coherencia con el apartado 1 del artículo 2.1.14, por el que el aprovechamiento subjetivo en las zonas G es siempre el 90% del objetivo.]

5.4.1:*2-5-6*. Modificación aislada número 172 (exp. 1156375/2019).

***5.4.2*:5. Modificación aislada TR24/6 (exp. 5657/2025).**

5.4.3:*1*. Modificación aislada número 172 (exp. 1156375/2019).

5.4.4:*4.3*. Modificación aislada número 172 (exp. 1156375/2019).

5.4.5:*3*. Modificación aislada número 172 (exp. 1156375/2019).

6.1.1:*2*. Armonización con la denominación actual de los LIC en la regulación de la red ecológica Natura 2000 (decreto del Gobierno de Aragón 13/2021, de 25 de enero).

6.1.3:*1*. Armonización con artículo 241.1 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.1.4:*1*. Armonización con disposición adicional segunda del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014. Armonización con artículo 25.1 de la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón. ***Armonización con la ley 2/2025, de 15 de mayo, de modificación de la ley 6/2023, y con la orden AGA/523/2025, de 21 de mayo, por la que se aprueba la extensión de las unidades mínimas de cultivo para el secano y el regadío en los distintos municipios de la Comunidad Autónoma de Aragón.***

6.1.4:*2*. Armonización con artículo 25.5 de la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón.

6.1.4:*4*. Remisión al procedimiento de cálculo de la parcela que se regula de todos los apartados anteriores y no sólo de dos, como equivocadamente se decía en TRPG 2007.

6.1.6:2-3. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

6.1.6:5. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.1.6:6. Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

6.1.7 (nuevo). Modificación aislada número 153 [6.1.6-b] (exp. 866292/2017).

6.1.10:*2-3*. Modificación aislada 200 (exp. 61887/2022). Armonización con artículo 8 de la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón. ***Armonización con la ley 2/2025, de 15 de mayo, de modificación de la ley 6/2023.***

6.1.10:*4-5-6-7* [6.1.9:*2-3-4-5-6*]. Modificación aislada 200 (exp. 61887/2022).

6.1.12:*1* [6.1.11:*1*]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.1.12:2 [6.1.11:2]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

6.1.12:4. Se suprime este párrafo del proyecto de texto refundido aprobado inicialmente, que armonizaba la norma con las disposiciones adicionales primera y segunda de la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón, y con el artículo 27 del real decreto 369/2023, sobre servidumbres aeronáuticas de protección para la navegación aérea. Su contenido pasa sin variaciones a los párrafos 4 y 5 del artículo 8.3.1, introducido por la modificación aislada número 214.

6.1.13:1 [6.1.12:1]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.1.13:2 [6.1.12:2]. Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023). Armonización con real decreto 445/2023, de modificación de los anejos I, II y III de la ley estatal 21/2023, de evaluación ambiental.

6.1.13:3 [6.1.12:3]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

6.1.17:3 [6.1.16:---]. Modificación aislada número 153 [6.1.16:*3*] (exp. 866292/2017).

6.1.18:*1-2* [6.1.17:*1-2*]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.1.19:*7* [6.1.18:7). Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.1.20:*3* [6.1.19:*3*]. Modificación aislada número 200 (exp. 61887/2022).

6.2.2:*3-4-5-6-7* [6.2.2:*3-4-5-6*]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.2.3 [6.2.4, regulación de edificios rurales tradicionales]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.2.5 [6.2.4, regulación de núcleos rurales tradicionales sin plan especial]. Modificación aislada número 90 (exp. 605907/2012). Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.2.6 [6.2.5]. Supresión las cuevas de Villamayor, segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

6.2.7:*1* [6.2.6:*1*]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

6.2.8:*1* [6.2.7:*1*]. Armonización con artículo 36 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

[Supresión 6.2.10:5, porque se limita a trasladar una previsión del decreto 200/97 del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó la directriz parcial sectorial sobre actividades e instalaciones ganaderas, derogado en 2009.]

6.2.11:1 [6.2.10:1]. Armonización con artículo 244.2 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.2.13 [6.2.12]. Modificación aislada número 86 (exp. 654108/2012).

6.2.18 [6.2.17]. Armonización con artículos 59, 65, 251 y 252 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.3.2:3-4 [6.3.2:3]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

6.3.6:4. Armonización con ley 11/2014, de prevención y protección ambiental de Aragón y con real decreto 445/2023, de modificación de los anejos I, II y III de la ley estatal 21/2023, de evaluación ambiental.

6.3.6:5. Armonización con artículo 231 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.3.7:3. Armonización con artículo 36 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.3.7:4. Adecuación del apartado a la aprobación por el Gobierno de Aragón del proyecto supramunicipal del llamado Parque Tecnológico del Reciclado por acuerdo de 11 de junio de 2002 (BOA 14/6/2002).

6.3.8:1. Modificación aislada número 200 (exp. 61887/2022). Armonización con artículo 8 de la ley 6/2023, de 23 de febrero, de protección y modernización de la agricultura social y familiar y del patrimonio agrario de Aragón. ***Armonización con la ley 2/2025, de 15 de mayo, de modificación de la ley 6/2023,***

6.3.8:2. Modificación aislada número 200 (exp. 61887/2022).

6.3.9. Armonización con ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

6.3.10. Armonización con ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario.

6.3.11:1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 [6.3.11:1]. Modificación aislada número 200 (exp. 61887/2022). Armonización con real decreto 445/2023, de 13 de junio, por el que se modifican los anejos I, II y III de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

6.3.12:1. Armonización con artículos 62 y 64 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

6.3.13:2-10. Armonización con la denominación actual de los LIC en la regulación de la red ecológica Natura 2000 (decreto del Gobierno de Aragón 13/2021, de 25 de enero).

6.3.13:4. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

6.3.14:2. Modificación aislada número 200 (exp. 61887/2022).

6.3.15:1. Armonización con artículo 6.1.13, que define los grupos a), b) y g) mencionados en el apartado 2.º y no en el 1.º.

6.3.15:2. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

6.3.16 (nuevo). Modificación aislada número 154 [6.3.15-b] (exp. 344096/2018).

6.3.18:2 [6.3.17:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

6.3.20:2 [6.3.19:2]. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017). En el séptimo párrafo del apartado 2.ª se suprime un adjetivo «construidos» por redundante.

6.3.22:1 [6.3.21:1]. Armonización con artículo 6.3.20:2 tras modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017) y artículo 6.3.24:11 tras la modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

6.3.24 [6.3.23]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

6.3.28:2 [6.3.27:2]. Rectificación del primer párrafo, donde el anterior texto refundido decía que la zona se subdividía en dos grados cuando, acto seguido, describía tres.

[Supresión en el artículo 6.3.30 (antiguo 6.3.29) del primer punto del apartado (a) y del apartado (d), puesto que, una vez aprobados por el Gobierno de Aragón los proyectos supramunicipales del llamado Parque Tecnológico del Reciclado (BOA 14/6/2002) y la plataforma logística PLAZA (BOA 25/3/2002), con sus posteriores modificaciones y ampliaciones, sus ámbitos no constituyen suelo no constituyen suelo no urbanizable genérico sino suelo urbano.]

[Supresión de antiguo artículo 6.3.30 («Suelo no urbanizable genérico de actividades logísticas»), improcedente tras la aprobación por el Gobierno de Aragón del proyecto supramunicipal de la plataforma logística PLAZA (acuerdo de 22 de marzo de 2002) y de sus ampliaciones posteriores.]

7.1.1:*4*. Armonización con artículos 15, 23 a 26 y 30 a 33 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

7.1.2:*2*. Armonización con artículos 51 a 55 y 58 a 60 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

7.2.1. Armonización con artículo 32 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

7.2.5:*1-3*. Armonización con la sucesión de normas urbanísticas y sectoriales del Estado y la Comunidad Autónoma, que han previsto distintos porcentajes mínimos de reserva de viviendas protegidas en los planes parciales y han definido tipos y denominaciones cambiantes para dichas viviendas.

7.2.6:*2-4* [7.2.6:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.6:*3* [7.2.6:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 189 (exp. 59.447/2021).

7.2.7 [7.2.8:*2*]. Modificación aislada número 154 [7.2.6-b] (exp. 344096/2018).

7.2.8 [7.2.7]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.9:*2* [7.2.8:---]. Modificación aislada número 115 (exp. 1375969/2015).

7.2.9:*3,4* [7.2.8:---]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.10:*1-2-4-5-8* [7.2.9:*1-2-5*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.10:*10* [7.2.9:---]. Modificación aislada número 104 [7.2.9:*7*] (exp. 471353/2013).

7.2.11:*3* [7.2.10:*3*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.11:*5* [7.2.10:---]. Modificación aislada número 154 [7.2.10:*5*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 189 (exp. 59.447/2021).

7.2.12:*1* [7.2.11:*1*]. Modificación aislada número 82 (exp. 1049520/2011). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

7.2.13:*1* [7.2.12:*1*]. Armonización con artículo 54 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

7.3.1:*1-2*. Modificación aislada número 153 (exp. 866292/2017).

7.3.2:*1*. Armonización con artículo 13.2 del texto refundido de 2015 de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y con artículos 26 y 58.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

7.3.2:*2*. Armonización con artículos 26 y 100-102 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

7.3.2:*4*. Armonización con el texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón y el reglamento de planeamiento de 2002, que no definen un procedimiento específico para la aprobación de avances o documentos de análisis y esquema global de la ordenación en planes de desarrollo. En consecuencia, se concreta para la figura prevista en la revisión del plan general de 2001 un procedimiento acorde con el estado actual de la legislación, análogo al determinado en la modificación de plan general 154 para los estudios de detalle que contemplen la modificación del aspecto exterior de edificios y conjuntos catalogados de carácter homogéneo (art. 2.5.6:*2* NN.UU.)

7.3.3:*1*. Armonización con texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

7.3.4:*1*. Aclaración de que las referencias al aprovechamiento medio máximo y los coeficientes de homogeneidad empleados se refieren al suelo urbanizable delimitado por la revisión del plan general de 2001, necesaria porque en 2023 hay 14 sectores más delimitados por planes parciales en suelo que la revisión calificó como urbanizable no delimitado.

8.1.2:*3* [8.1.2:---]. Modificación aislada número 52 (exp. 1306098/2008).

8.1.3. Armonización con artículos 62.1 y 64.1 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.1.5:*2*. Armonización con artículos 64 y 65 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.1.6:*1*. Armonización con artículo 31.4 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.2.1 (nuevo). Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

8.2.2:*2* [8.2.1:*2*]. Armonización con artículos 62 y 64 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.2.2:*8-9-10* [8.2.1:---]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-b:*8-9-10*] (exp. 344096/2018).

8.2.3 [2.5.13:*1*]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-c] (exp. 344096/2018).

8.2.4 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-d] (exp. 344096/2018).

8.2.5 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-e] (exp. 344096/2018).

8.2.6:*1-2-3* [2.5.13:*2-3*]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-f:*1-2-3*] (exp. 344096/2018).

[8.2.6,*4*. En TRPG 2007, 2.5.13:*2-3*.]

8.2.7 [2.5.14:*2*]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-g] (exp. 344096/2018).

8.2.8:*1* [2.5.14:*1*]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-h:*1*] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

8.2.8:*2-3-4-5-6-7* [2.5.14:---]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-h:*2-3-4-5-6-7*] (exp. 344096/2018).

8.2.9 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-i] (exp. 344096/2018).

8.2.10 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-j] (exp. 344096/2018).

8.2.11 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-k] (exp. 344096/2018).

8.2.12 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.1-l] (exp. 344096/2018).

8.2.13:*1-2-3-4-5-7-8* [2.5.15]. Modificación aislada número 154 [8.2.1-m:*1-2-3-4-5-7-8*] (exp. 344096/2018).

8.2.14:*2* [8.2.2:*2*]. Armonización con artículo 29.3 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.2.17 [8.2.5]. Armonización con plan especial del sistema general aeroportuario de Zaragoza (exp. 176969/2002).

8.2.18 [8.2.6]. Armonización con plan especial del sistema general aeroportuario de Zaragoza (exp. 176969/2002) y con real decreto 369/2023, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección para la navegación aérea, y se modifica el real decreto 2591/1998, sobre ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.

8.2.19:*1-2* [8.2.7:*1*]. Modificación aislada número 154 (exp. 344096/2018).

8.2.19:*8* [8.2.7:*7*]. Modificación aislada número 52 (exp. 1306098/2008).

8.2.19:*9* [8.2.7:*9*]. Armonización con la denominación actual de los LIC en la regulación de la red ecológica Natura 2000 (decreto del Gobierno de Aragón 13/2021, de 25 de enero).

8.2.20 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-b] (exp. 344096/2018).

8.2.21 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-c] (exp. 344096/2018).

8.2.22:1-3-4-5-6 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-d:1-3-4-5-6] (exp. 344096/2018).

8.2.22:2 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-d:2] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

8.2.23 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-e] (exp. 344096/2018).

8.2.24 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-f] (exp. 344096/2018).

8.2.25 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-g] (exp. 344096/2018).

8.2.26 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-h] (exp. 344096/2018).

8.2.27 (nuevo). Modificación aislada número 154 [8.2.7-i] (exp. 344096/2018). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

8.2.28:4 [8.2.8:---]. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

8.2.29:3 [8.2.9:3]. Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

8.2.30:3 [8.2.10:---]. Modificación aislada número 77 (exp. 290177/2011).

8.2.30:4 [8.2.10:---]. Modificación aislada número 197 (exp. 9046/2022). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.2.31 [8.2.11]. Armonización con artículo 87 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014.

8.2.33 (nuevo). Modificación aislada número 206 [8.2.12-b] (exp. 93024/2022).

8.2.34:4-5 [8.2.13:4]. Modificación aislada número 87 (exp. 438160/2012). Modificación aislada número 176 (exp. 458429/2020).

[Supresión 8.2.14: 6-7-8]. Modificación aislada 87 (exp. 438160/2012): pasan a anejo VIII, «Observaciones».

8.2.36:5 [8.2.15:---]. Modificación aislada número 87 (exp. 438160/2012).

8.2.36:6 [8.2.15:5]. Armonización con disposición derogatoria primera del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, que deroga el artículo 119 del reglamento de desarrollo en materia de organización, planeamiento y régimen especial de pequeños municipios de 2002, considerando además que en la legislación vigente todo desarrollo de suelo urbano no consolidado mediante plan especial de reforma interior tiene el carácter de actuación integrada.

[Supresión 8.2.15: 7]: Modificación aislada 87 (exp. 438160/2012): pasa a anejo VIII, «Observaciones».

8.2.40 (nuevo). Modificación aislada número 52 [8.2.20](exp. 1306098/2008).

8.2.41 (nuevo). Modificación aislada número 86 [8.2.21] (exp. 654108/2012).

8.3.1 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023). En los párrafos 4 y 5 se recoge literalmente el párrafo 4 añadido al artículo 6.1.12 en el proyecto de texto refundido aprobado inicialmente.

8.3.2 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.3.3 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.3.4 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.3.5 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.3.6 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

8.3.7 (nuevo). Modificación aislada número 214 (exp. 36092/2023).

ANEJO II

AREAS CON DEFICIT DE PLAZAS DE ESTACIONAMIENTO EN EL INTERIOR DE LOS EDIFICIOS

Adición del área de referencia 7 (Las Fuentes). Modificación aislada 115 (exp. 1375969/2015).

ANEJO III
PLANEAMIENTO RECOGIDO

U-1/2-1 *(plaza de San Antón)*. Modificación aislada número 55 (exp. 695450/2009). Se indica que esta modificación suprimió la reordenación y la previsión de delimitación de una segunda unidad de ejecución en el suelo exterior a la U-A1, al que calificó como suelo urbano consolidado (B1, grado 1).

U-3-1/2 *(entorno Pignatelli)*. Modificación aislada número 178 (exp. 563671/2020). Complementa la determinación del limite máximo de edificabilidad de los equipamientos existentes y previstos.

Poligono 45. Modificación puntual del plan parcial del subpolígono Puerta de Sancho y modificación del estudio de detalle en la submanzana A de la unidad vecinal 1 (exp. 1045170/2018). Se indican el porcentaje y la superficie de ocupación máxima en planta baja que determina la modificación del plan parcial y los nuevos parámetros establecidos por el estudio de detalle.

U-57-11 *(Valdefierro)*. Modificación del plan especial U-57-11 (exp. 514155/2008). Afecta a parcelas de equipamientos públicos 57.19 y 57.20. Se indican nuevas determinaciones sobre superficies y usos.

AA200 (*Parque Hispanidad I)*. Incorporada mediante modificación aislada número 61 del plan general (exp. 702629/2008). Se incorpora cuadro de superficies de suelo (zonificación), volúmenes máximos y superficies de uso residencial.

AA151 (*Parque Hispanidad II)*. Incorporada mediante modificación aislada número 61 del plan general (exp. 702629/2008). Se incorpora cuadro de superficies de suelo (zonificación), volúmenes máximos y superficies de uso residencial, así como prescripciones introducidas por la modificación.

AA 41 *(Valles Verdes)*. Se indica el número de actuación aislada, ausente en el texto refundido de 2007.

SUP56/1. Modificación del plan parcial 56/1. Se incluyen fechas de aprobación definitiva y publicación de la modificación del plan parcial, posteriores a la revisión del plan general (2001), pero ausentes en el texto refundido de 2007.

SUNP62/1 y 62/2. Se indican fechas de aprobación y publicación del plan parcial 62/1 y 62/2, posteriores a la revisión del plan general (2001), pero ausentes en el texto refundido de 2007.

U-82-1. Modificación aislada 65 (exp. 1425173/2009). Se suprime el estudio de detalle del área de intervención, al dejarlo sin efecto la modificación del plan general.

U-85-4. Modificación aislada número 31 del plan general (exp. 1466390/2004), que afectó al plan especial U-85-4. Se indican nuevas superficies totales y pormenorizadas de suelo (zonificación) y de edificabilidad de otros usos no materializada.

ACTUR, áreas 9-11-13. Modificación aislada número 72 del plan general (exp. 705490/2009). Incorpora determinación complementaria sobre altura máxima en parcelas de equipamiento que, conforme a su calificación en el plan general, se destinen a equipamientos del grupo 5 (asistencia y bienestar social). En el área 9 se introduce ademas prescripción especifica que afecta a las parcelas EE(PU)A9.14 y EA-ERe(PV)A9.12.

ANEJO IV
AREAS Y FICHAS DE ORDENACION

ZONAS F

[Supresión F5/1, sustituida por G5/1]. Modificación aislada 202 (exp. 39524/2021).

F52/1. Modificación aislada 141 (exp. 1186799/2016).

[Supresión F53/4]. Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (sección primera) de 24 de julio de 2008 (procedimiento ordinario 43/2005), confirmada por sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2012.

F56/11. Modificación aislada 165 (exp. 1663819/2018).

F56/16 (nueva). Modificación aislada 101 (exp. 924315/2013).

F57/7b. Modificación aislada 146 (exp. 1465607/2016).

F57/11. Se incorpora ordenación según PERI aprobado (exp. 58334/2020).

F61/5 (nueva). Modificación aislada 171 (exp. 731870/2019).

F71/1. Modificación aislada 39 (exp. 763865/2006).

F72/1 (nueva). Modificación aislada 59 (exp. 383418/2009).

F72/2 (nueva). Modificación aislada 59 (exp. 383418/2009).

F86/5. Modificación aislada 217 (exp. 103990/2021).

[Supresión F88/1, sustituida por G88/1]. Modificación aislada 63 (exp. 1042530/2004).

ZONAS G

G2/1. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 26/7/2007 (exp. 502690/2005).

G2/2. Modificación aislada 138 (exp. 526057/2016).

G5/1 (antes F5/1). Modificación aislada 202 (exp. 39524/2021). Modificación aislada 219 (exp. 75979/2022).

G10/1. Modificación aislada 192 (exp. 619806/2017).

G10/4. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 27/7/2006 (exp. 21210/2003).

G10/5. Modificación aislada 185 (exp. 5323/2021).

G11/1. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 30/6/2004 (exp. 421497/2002). Corrección de error del PERI aprobada el 31/7/2019 (exp. 738056/2019). Modificación aislada 185 (exp. 5323/2021).

G11-16/1. Modificación aislada 173 (exp. 1517397/2017).

G19/1. Modificación aislada 87 (exp. 438160/2012). Modificación aislada 118 (exp. 700218/2013).

[Supresión G28/2]. Modificación aislada número 206 (exp. 93024/2022).

G33/2 (nueva). Modificación aislada número 94 (exp. 359000/2017).

G34/2 (nueva). Modificación aislada 150 (exp. 268597/2014).

G36/2. Modificación aislada 85 (exp. 473355/2009).

G43/4 (nueva). Modificación aislada 62 (exp. 1470772/2007). Modificación aislada 167 (exp. 761213/2017). Modificación aislada 190 (exp. 43011/2021). ***Modificación aislada TR24/11 (exp. 40682/2024).***

G44/1. Modificación aislada 75 (exp. 1491479/2010).

G44/2. Modificación ordenanzas particulares, división manzanas 1-7 (exp. 341349/2008). Modificación aislada 119 (exp. 285170/2014). Incorpora ordenación gráfica de PERI manzana 4 (exp. 820846/2017). Asignación uso deportivo a parcela PEQ1-44.41 (exp. 60769/2021). Modificacion aislada 191 (exp. 61803/2021).

G50/1. Modificación aislada 185 (exp. 5323/2021).

G50/2. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 27/7/2006 (exp. 526197/2002). Modificación 1 PERI aprobada el 22/4/2009 (exp. 745895/2008). Modificación 2 de PERI aprobada el 25/10/2011 (exp. 132217/2011).

G54/3 (nueva). Modificación aislada 74 (exp. 1048163/2010).

G56/4. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 29/12/2005 (exp. 650765/2005).

G56/17 (nueva). Modificación aislada 161 (exp. 1464332/2018).

G57/4. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 24/7/2009 (exp. 1025096/2005). Corrección de error del PERI aprobada el 4/5/2012 (exp. 261322/2012). Modificación aislada 133 (exp. 1022969/2015).

G57/6. Corrección de error del PGOU por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 7/7/2005 (exp. 511543/2013).

G58/2. Acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 6/6/2008, sobre recurso de alzada a la aprobación del texto refundido del plan general de 2007 (exp. 958307/2008).

G59/1A (parte de la anterior G59/1). Modificación aislada 134 (exp. 232370/2015).

G59/1B (parte de la anterior G59/1). Modificación aislada 134 (exp. 232370/2015).

G59/2. Modificación aislada 132 (exp. 178477/2014).

G69/1. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 27/7/2006 (exp. 474165/2005). Modificación aislada 41 (exp. 412924/2007).

G69/2. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 3/12/2008 (exp. 1150316/2006).

G71/3. Modificación aislada 169 (exp. 77250/2018).

G71/9 (nueva). Modificación aislada 199 (exp. 53184/2021).

G75/5. Modificación aislada 124 (exp. 848716/2014).

G82/2. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 26/3/2012 (exp. 561604/2005).

G88/1 (antes F88/1). Modificación aislada 63 (exp. 1042530/2004).

G89/2 (nueva). Modificación aislada TR24/03 (exp. 90105/2024).

G91/1. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 31/3/2005 (exp. 1170961/2002). Modificación PERI aprobada el 25/4/2022 (exp. 63171/2021).

[Supresión G93/1, con ordenación corregida en modificación aislada 52 (exp. 1306098/2008)]. Calificación como suelo urbano consolidado en modificación aislada 100 (exp. 198861/2013).

ZONAS AC

AC21-22-24. Modificación aislada 76 (exp. 1569284/2010).

AC28. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 27/5/2005 (exp. 1172267/2002), no dibujada en el texto refundido del plan general de 2007.

AC34. Incorpora ordenación gráfica de modificación 1 de PERI, aprobada el 27/7/2006 (exp. 128642/2006), no dibujada en el texto refundido del plan general de 2007. Modificación aislada 185 (exp. 5323/2021).

AC56. Incorpora ordenación gráfica de PERI aprobado el 26/7/2002 (exp. 1055037/2001), no dibujada en el texto refundido del plan general de 2007. Modificación 1 de PERI aprobada el 28/4/2006 (exp. 842281/2005). Modificación 2 de PERI aprobada el 26/7/2007 (exp. 1224910/2006). Modificación 3 de PERI aprobada el 01/4/2011 (exp. 1029001/2010). Modificación aislada 185 (exp. 5323/2021).

ZONAS H

H38/2. Modificación aislada 111 (exp. 954443/2013).

H38/7 (nueva). Modificación aislada TR24/06 (exp. 5657/2025).

H56/4 (nueva). Modificación aislada 101 (exp. 924315/2013).

[Supresión H56/11. Modificación aislada TR24/05 (exp. 39246/2022)].

H57/3 (nueva). Modificación aislada 99 (exp. 544417/2012).

[Supresión H61/5. Modificación aislada 171 (exp. 731870/2019)].

H61/12. Modificación aislada 145 (exp. 226410/2017).

H63/9. Modificación aislada 198 (exp. 49246/2021).

H71/1. Modificación aislada 39 (exp. 763865/2006).

H86/9. Modificación aislada 144 (exp. 757467/2016).

H86/13. Modificación aislada 217 (exp. 103990/2021).

Casilla «Otras dotaciones» en «Datos totales» de la zona. En lugar de los 15.330 m² del texto refundido de 2007 se indican 21.273 m², ya que en ese documento no se sumaron los 5.943 m² de suelo de ese uso atribuidos al H61/6.A como consecuencia de un recurso de alzada resuelto por el COTA en 2003.

ZONAS K

K65/3. Modificación aislada 70 (exp. 1228953/2008).

NORMAS Y ORDENANZAS PARTICULARES

Como complemento del anejo IV, se incorporan las siguientes normas urbanísticas y ordenanzas particulares, que completan las del plan general en tres ámbitos territoriales:

- Ámbito del plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 (Pignatelli-Zamoray) (exp. 576464/2020).
- G19/1: Aprobadas en modificación aislada 12 del plan general (exp. 553247/2005). Reelaboración parcial en modificaciones aisladas 87 (exp. 438160/2012) y 118, que incluye el texto refundido incorporado (exp. 700218/2013).
- G44/2: Aprobadas en modificación aislada 17 del plan general (exp. 683438/2005). Reelaboración parcial en modificación aislada 119 (exp. 285170/2014).

ANEJO V
ORDENANZAS ESPECIALES DE CONJUNTOS PROTEGIDOS

Ordenanza especial de la Ciudad Jardín (art. 2-4-6-8). Modificación aislada 81 (exp. 766371/2011).

Ordenanzas de protección de los núcleos tradicionales de Peñaflor y Monzalbarba, y de entornos naturales de interés (sección I: «Núcleos tradicionales de Peñaflor y Monzalbarba»: art. 1): Supresión de la referencia al núcleo tradicional de Villamayor, segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

ANEJO VI
CONDICIONES DE ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE

SUZ38/1. Modificación aislada 117 (exp. 417465/2014).

SUZ38/4. Modificación aislada 107 (exp. 658990/2013). Modificación aislada 117 (exp. 417465/2014).

[Supresión SUZ56/4. Modificación aislada 101 (exp. 924315/2013).]

SUZ59/3. Modificación aislada 108 (exp. 203115/2013).

SUZ68-83/1. Modificación aislada 161 (exp. 1464332/2018).

SUZ83/2. Modificación aislada 49 (exp. 758740/2006).

SUZ88/1. Modificación aislada 117 (exp. 417465/2014).

SUZ88/2-3. Modificación aislada 8 (exp. 1465528/2004).

SUZ89/3. Modificación aislada 103 (exp. 266917/2013).

SUZ90/1. Modificación aislada 84 (exp. 420725/2010).

SUZ-A1. Modificación aislada 137 (exp. 260316/2016).

SUZ-C2. Modificación aislada 50 (exp. 1377200/2007).

SUZ-G/1 y SUZ-G/2. Modificación aislada 70 (exp. 1228953/2008). Modificación aislada 113 (exp. 358760/2013).

SUZ-MN/1 y SUZ-MN/2. Modificación aislada número 80 (exp. 358355/2011).

SUZ-MV/1 y SUZ-MV/2. Modificación aislada número 31 (exp. 1466390/2004).

SUZ-SI/1. Modificación aislada 199 (exp. 53184/2021).

SUZ-SI/2. Modificación aislada 59 (exp. 383418/2009). Corrección de error de modificación 59 (exp. 425007/2012).

ANEJO VII
CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS DE INTERES

1. CATÁLOGO DE EDIFICIOS DE INTERÉS

1.1. AÑADIDOS

1.1.1. CENTRO HISTÓRICO

C/ Casta Álvarez, 81 (Á.R. 2; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 24/7/2014 (exp. 705490/2011).

C/ Azoque, 50 (Á.R. 4; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 20/7/2011 (exp. 1405473/2010).

C/ Basilio Boggiero, 84 (Á.R. 2; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 1/4/2011 (exp. 914608/2010).

C/ Basilio Boggiero, 111 (Á.R. 2; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 28/11/2014 (exp. 271487/2014).

C/ Basilio Boggiero, 126 (Á.R. 2; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 26/11/2010 (exp. 304717 /2010).

Coso, 9 (Área de referencia 1; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 27/9/2013 (exp. 1015564/2012).

C/ Horno, 19 (Á.R. 49; I.AM) Modificación aislada 48 (exp. 898509/2008).

P.º Independencia, 12 (cine Palafox –escaleras, vestíbulo y sala principal–, pasaje comercial y edificio de viviendas y oficinas) (Á.R. 4; I.AR, A-E/BCPCA). Orden 22/6/2009 DECD-GA, declarándolo bien catalogado PCA (BOA 17/7/2009). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

C/ Manifestación, 1-3 (Á.R. 1; I.AM). Modificación aislada 55 (exp. 695450/2009). Acuerdo Ayuntamiento pleno 23/7/2010 (exp. 638696/2009).

C/ Prudencio, 4 (Á.R. 1; I.AM). Modificación aislada 55 (exp. 695450/2009). Acuerdo Ayuntamiento pleno 23/7/2010 (exp. 638696/2009).

Pza. Pilar, 13 (Á.R. 1; I.AR, B). Se sustituye la dirección «Independencia (plaza de la), 1» indicada en TRPG2007 por la actual.

C/ San Antón, 9 (Á.R. 1; I.AM). Modificación aislada 55 (exp. 695450/2009). Acuerdo Ayuntamiento pleno 23/7/2010 (exp. 638696/2009).

C/ San Jorge, 18-20 (Á.R. 1; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 28/9/2015 (exp. 933174/2014).

Pza. San Miguel, 4 (antigua vivienda de Francisco Goya) (Á.R. 5; I.AM/BIPCA). Orden 19/6/2008 DECD-GA, declarándolo bien inventariado PCA (BOA 8/7/2008). Art. 3.2.2,3 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Pza. Seo, 1 (Á.R. 1; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 25/4/2014 (exp. 781209/2013).

1.1.2. RESTO DE LA CIUDAD

C/ Belchite, Colegiata de Bolea, Castillo de Javier y María de Aragón (capilla del antiguo reformatorio del Buen Pastor, Torre Ramona) (Á.R. 10; IAR, A). Modificación aislada 192 (exp. 619806/2017). Acuerdo Ayuntamiento pleno 29/11/2022 (exp. 908090/2018).

P.º Juan Antonio Bolea Foradada, 18 (antes p.º Cuéllar, 4) (villa Luna) (Área de referencia 33; I.AR, A). Acuerdo Ayuntamiento pleno 29/4/2021 (exp. 663886/2019).

C.º Cogullada (finca Tierra Bella) (Á.R. 83; I.AM). Acuerdo Ayuntamiento pleno 30/9/2020 (exp. 378322/2019).

Vía Hispanidad, 87 (estación de servicio Los Enlaces) (Á.R. 56. I.AR, A/BCPCA). Orden 21/2/2008 DECD-GA, declarándolo bien catalogado PCA (BOA 7/4/2008). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Autovía Mudéjar E-7/A-23, km 505-506 (estación eléctrica) (inmediaciones Academia General Militar) (Á.R. 91; I.AR, A/BCPCA). Orden 3/12/2014 DEUCD-GA (BOA 29/12/2014). Acuerdo Ayuntamiento pleno 24/10/2016 (exp. 573540/2016).

P.º Reyes de Aragón, 5 (Colegio de Santa María del Pilar, Marianistas) (Á.R. 59; iglesia, I.AR, A/BCPCA; pabellones, I.AR, B/BCPCA). Incorporado en aplicación de orden 28/1/2009 DECD-GA, que lo declaró bien catalogado PCA (BOA 17/3/2009). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Valdespartera, s/n (castillo/ermita de Santa Bárbara) (Á.R. 89; I.MO/BIC). Incorporado en aplicación de orden 17/4/2006 DECD-GA, que lo declaró BIC «zona arqueológica» (BOA 22/5/2006). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

1.1.3. BARRIOS RURALES

Alfocea

Castillo (Á.R. 66; I.MO/BIC). Incorporado en aplicación de orden 17/4/2006 DECD-GA, que lo declaró BIC «zona arqueológica» (BOA 22/5/2006). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Cartuja

C.º San Antonio, 4 (finca Las Flores) (Á.R. 86; I.AM) Acuerdo Ayuntamiento pleno 29/7/2020 (exp. 378395/2019).

C.º San Antonio, 25 (torre Mirahuerta) (Á.R. 86; I.AR, A) Acuerdo Ayuntamiento pleno 28/12/2020 (exp. 1740251/2018).

Juslibol

Castillo de Miranda (Á.R. 67; I.MO/BIC). Incorporado en aplicación de orden 17/4/2006 DECD-GA, que lo declaró BIC «zona arqueológica» (BOA 22/5/2006). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Castillo de Juslibol: Picote de San Martín (Á.R. 67; I.MO/BIC). Incorporado en aplicación de orden 17/4/2006 DECD-GA, que lo declaró BIC «zona arqueológica» (BOA 22/5/2006). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Montañana

Avda. Montañana, 429 (antigua vivienda director La Montañanesa) (Á.R. 75; I.AR, B/BIPCA). Orden 13/2/2018 DECD-GA, declarándolo bien inventariado PCA (BOA 13/3/2018). Acuerdo Ayuntamiento pleno 26/2/2018 (exp. 641162/2017).

Monzalbarba

C.º Estación, 77 (finca La Quinta) (Á.R. 62; I.AR) Acuerdo Ayuntamiento pleno 30/9/2020 (exp. 736945/2019).

Movera

Lugarico de Cerdán, 55 (antiguo oratorio en actual villa Santa Eulalia) (Á.R. 85; I.AR, B) Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/10/2014 (exp. 840769/2013).

Lugarico de Cerdán, 271-273-275-277-279-293-295-299-301 (casas de antiguos colonos) (Á.R. 85; I.AR, C) Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/10/2014 (exp. 840769/2013).

Lugarico de Cerdán, 281 (casa-palacio del marqués de Ayerbe) (Á.R. 85; I.AM) Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/10/2014 (exp. 840769/2013).

Lugarico de Cerdán, 283-283D (casa-palacio del marqués de Ayerbe) (Á.R. 85; I.AR, A) Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/10/2014 (exp. 840769/2013).

Santa Isabel

Jardín de Ricla I (conjunto viviendas unifamiliares) (Á.R. 72; lugar de interés etnográfico). Acuerdo Ayuntamiento pleno 20/7/2011 (exp. 508181/2010).

Jardín de Ricla II (conjunto elementos del paisaje agrícola y el patrimonio hidráulico tradicionales) (Á.R. 72; lugar de interés etnográfico). Acuerdo Ayuntamiento pleno 20/7/2011 (exp. 508181/2010).

San Juan de Mozarrifar

Edificación antigua Torre del Pino (Á.R. 69; I.AR, A) Acuerdo Ayuntamiento pleno 30/4/2020 (exp. 1398060/2018).

Torrecilla de Valmadrid

Castillo (Á.R. 88; I.MO/BIC). Incorporado en aplicación de orden 17/4/2006 DECD-GA, que lo declaró BIC «zona arqueológica» (BOA 22/5/2006). Art. 3.2.2,2 NN.UU. PGOU, relacionado con art. 51.1 de la ley 3/1999, del Patrimonio Cultural Aragonés.

1.1.4. Fichas de edificios de interés monumental

Hoja 11: Confederación Hidrográfica del Ebro. P.º Sagasta, 24-26 (Á.R. 17). Decreto 225/2008 GA, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

Hoja 12: Quiosco de la Música. Parque Grande José Antonio Labordeta (Á.R. 30). Decreto 228/2008 GA, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

Hoja 13: castillo/ermita de Santa Bárbara. Valdespartera, s/n (Á.R. 89). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja 14: Castillo de Alfocea (Á.R. 66). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja 14: Castillo de Miranda. Juslibol (Á.R. 67). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja 14: Picote de San Martín. Juslibol (Á.R. 67). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja 14: Castillo de Torrecilla de Valmadrid (Á.R. 88). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

1.2. MODIFICADOS

1.2.1. CENTRO HISTÓRICO

P.º María Agustín, 8 (iglesia de Nuestra Señora del Carmen y colegio mayor Virgen del Carmen) (Á.R. 3; I.AR, A/BCPCA). Se añade el colegio a la iglesia, de acuerdo con orden 24/3/2009 DECD-GA, por el que se declara bien catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 17/4/2009).

C/ Alfonso I, 40 (edificio del Pasaje del Comercio y de la Industria) (Á.R. 1; I.AR, A-E/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

C/ Casta Álvarez, 77-79 (Á.R. 2; I.AM). Se mantiene el grado de protección, pero se amplían los elementos a conservar. Acuerdo Ayuntamiento pleno 24/7/2014 (exp. 705490/2011).

C/ Bilbao, 10 (colegio La Enseñanza) (Á.R. 4; I.AR, A/BCPCA). Pasa de I.AM a I.AR, A, de acuerdo con orden 28/1/2009 DECD-GA, por el que se declara bien catalogado PCA (BOA 17/3/2009).

Coso, 34 (antigua Adriática de Seguros) (Á.R. 4; I.AR, B/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/3/2009 DECD-GA (BOA 17/4/2009).

Coso, 42 (antiguo Banco de Aragón) (Á.R. 4; I.AR, B/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/3/2009 DECD-GA (BOA 17/4/2009).

Coso, 57 (teatro Principal) (Á.R. 1; I.AR, A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

C/ Gil Berges, 5 (iglesia de San Felipe y Santiago el Menor) (Á.R. 1; I.MO/BIC). Se añade indicación de BIC, en virtud del decreto 42/2017 GA, por el que se le dio esa categoría (BOA 6/4/2017).

C/ Juan Moneva, 3 (Á.R. 5; I.AR, B). Pasa de I.AM a I.AR, B. Acuerdo Ayuntamiento pleno 1/6/2012 (exp. 667644/2011).

Pza. Pilar, 10 (edificio del Pasaje del Comercio y de la Industria) (Á.R. 1; I.AR, A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

Pza. Pilar, 11 (edificio del Pasaje del Comercio y de la Industria) (Á.R. 1; I.AR, A-E/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

Pza. Pilar, 18 (edificio de la Casa Consistorial) (Á.R. 1; I.AR,A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/3/2009 DECD-GA (BOA 17/4/2009).

C/ Prudencio, 25 (Á.R. 1; I.A, B/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/9/2009 DECD-GA (BOA 19/10/2009).

C/ San Miguel, 46 (Á.R. 5; I.AR, B). Pasa de I.AM a I.AR, B por acuerdo Ayuntamiento pleno 1/6/2012 (exp. 1022002 /2011).

C/ Santiago, 3-5 (edificio del Pasaje del Comercio y de la Industria) (Á.R. 1; sólo pasaje en planta baja: I.AM/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

Pza. Sitios, 4 (grupo escolar Gascón y Marín) (Á.R. 5; I.MO/BIC). Se añade indicación de BIC, en virtud del decreto 227/2008 GA, por el que se le dio esa categoría (BOA 2/12/2008).

1.2.2. RESTO DE LA CIUDAD

P.º María Agustín, 41 (colegio Joaquín Costa) (Á.R. 18; I.AR, A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

P.º María Agustín, 59 (antigua factoría Averly: entrada principal; edificio de vivienda, jardín y verja; edificio de oficinas; taller de ajuste; elementos subterráneos de canalización y generación de energía; railes y cambiadores para transporte interno) (Á.R. 19. I.AR, A/BCPCA). Se pasa de I.AR, B a I.AR, A, y se amplían los elementos catalogados, de acuerdo con orden 28/11/2013 DEUCD-GA, por el que se declara bien catalogado PCA (BOA 18/12/2013).

Avda. América, s/n (cementerio antiguo de Torrero) (Á.R. 88). Se unifican las entradas denominadas en TRPG 2007 «Pabellones sitos en la entrada» y «Monumento al altar patrio», suprimiendo estas referencias restrictivas, y se añade en *Observaciones*: «Véase catálogo de panteones, sepulturas y elementos de interés histórico-artístico del cementerio de Torrero, aprobado por acuerdo del Ayuntamiento pleno de 31/5/2013».

C/ Corona de Aragón, 54 (colegio La Purísima) (Á.R. 26. I.AR, B/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 29/10/2008 DECD-GA (BOA 19/11/2008).

C/ Crespo de Agüero, 5 (Santa y Real Hermandad del Refugio) (Á.R. 18. I.AR, A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/9/2009 DECD-GA (BOA 19/10/2009).

P.º Cuéllar, 8-10 (Mausoleo a los caídos italianos) (Á.R. 33; IMO/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/3/2009 DECD-GA (BOA 17/4/2009).

P.º Cuéllar, 8-10 (Convento e iglesia de San Antonio de Padua) (Á.R. 33; IMO/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/3/2009 DECD-GA (BOA 17/4/2009).

Vía Hispanidad, 20 (antiguo Seminario Conciliar) (Á.R. 28; I.AR, A/BCPCA). Pasa de I.AR, B a I.AR, A, de acuerdo con catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico aprobado parcialmente por el COTA el 7 de junio de 2006 (BOA 12/6/2006). (El grado B se le había atribuido incorrectamente en el anejo VII NN.UU. TRPG 2007).

C/ Lagasca, 2 (Antigua clínica del doctor Lozano) (Á.R. 17; I.AR, A/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 24/9/2009 DECD-GA (BOA 19/10/2009).

Autovía Mudéjar E-7/A-23, km 505-506 (antes autovía de Huesca, s/n) (Academia General Militar) (Á.R. 91; I.AR, A). En el anejo VII NN.UU. TRPG 2007 se indicaba grupo I.AR, B, pero en la ficha del catálogo recogido, aprobado en junio de 2006, no se indicaba grupo. Se indica ahora I.AR, A en aplicación del artículo 3.2.4 de las normas del plan general («*cuando no se indique expresamente en el catálogo su pertenencia a otro grupo, se deberá considerar, al menos, que los edificios que gozan de protección en razón de interés arquitectónico pertenecen al grupo a)*»).

Parque Grande José Antonio Labordeta (Quiosco de la Música) (Á.R. 30; I.MO/BIC). Pasa de I.AR., A a I.MO/BIC, de acuerdo con decreto 228/2008 GA, por el que se declara BIC, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

P.º Sagasta, 24-26-28 (Confederación Hidrográfica del Ebro) (Á.R. 17; I.MO/BIC). Pasa de I.AR, A a I.MO, de acuerdo con decreto 225/2008 GA, por el que se declara BIC, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

C/ Miguel Servet, 55-57 (antiguo Matadero Municipal. Centro Cultural Salvador Allende) (Á.R. 10; I.MO/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 16/5/2008 DECD-GA (BOA 10/6/2008).

C/ Miguel Servet, 123 (palacio de Larrinaga) (Á.R. 10; I.MO/BCPCA). Se añade indicación de su condición de bien catalogado PCA, según orden 16/5/2008 DECD-GA (BOA 10/6/2008).

C/ Sobrarbe, 12 (iglesia de Nuestra Señora de Altabás) (Á.R. 50; I.AR, B). Pasa de I.AR, A a I.AR, B, de acuerdo con catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico aprobado parcialmente por el COTA el 7 de junio de 2006 (BOA 12/6/2006). (El grado A se le había atribuido incorrectamente en el anejo VII NN.UU. TRPG 2007).

1.2.3. Barrios rurales

Casetas

C/ Moncayo, 7 (Harinera del Ebro) (Á.R. 63; I.AR, A) Pasa de I.AR, B a I.AR, A. Acuerdo Ayuntamiento pleno 25/3/2019 (exp. 366661/2018).

1.2.4. Fichas de edificios de interés monumental

Hoja 14: Iglesia y puerta del monasterio de Santa Fe. Carretera de Valencia (Á.R. 89). Orden 18/2/2016 DECD-GA, por la que se completa la declaración originaria del BIC y se establece un entorno de protección (BOA 29/3/2016).

1.3. Suprimidos

1.3.1. Fichas de edificios de interés monumental

Hoja 14: Torre de la iglesia de San Gregorio en el barrio de Villamayor. Barrio segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

Hoja 14: C/ Iglesia Alta, 1 en el barrio de Villamayor. Barrio segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

Hoja 14: C/ Iglesia Alta, 4 en el barrio de Villamayor. Barrio segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

2. CATÁLOGO DE LOCALES COMERCIALES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

2.1. Añadidos

2.1.1. Centro histórico

C/ Don Jaime I, 20 (La Alicantina) (Á.R. 1; A). Acuerdo Ayuntamiento pleno 22/3/2013 (exp. 562816/2012).

2.1.2. Resto de la ciudad

P.º Sagasta, 2-4 (cine Elíseos) (Á.R. 17; A/BCPCA). Orden 24/3/2009 DECD-GA, por el que se declara bien catalogado PCA (BOA 17/4/2009).

3. CONJUNTOS DE INTERÉS

3.1. Añadidos

3.1.1. Fichas de conjuntos urbanos de interés

Hoja C-16: Lugarico de Cerdán, en el barrio de Movera (Á.R. 85). Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/10/2014 (exp. 840769/2013).

Hoja C-17: Cementerio antiguo de Torrero, en c/ Fray Julián Garcés, s/n (Á.R. 88). Acuerdo Ayuntamiento pleno 31/5/2013. Se completa con catalogación individualizada de panteones, sepulturas y elementos de interés histórico-artístico (exp. 1079470/2012).

3.2. Modificados

3.2.1. Fichas de conjuntos de interés cultural

Hoja 16: Se sustituye el segundo párrafo de la leyenda por: «*Declaración como bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, con la denominación "Casas baratas", por decreto 369/2002, de 3 de diciembre, del Gobierno de Aragón (BOA 23/12/2002).*»

Hoja: 18: Se añade en la leyenda: «*Declaración como bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, por decreto 10/2003, de 14 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 29/1/2003).*»

Hoja 19: Se añade en la leyenda: «*Declaración como bien de interés cultural, en la figura de conjunto histórico, por decreto 11/2003, de 14 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 29/1/2003).*»

3.2.2. Fichas de conjuntos urbanos de interés

> En el encabezamiento del listado se suprime «*(Zonas C)*», ya que, tanto en TR2023 como en TRPG 2007, recoge conjuntos urbanos de interés que no tienen esta calificación (p.ej., el parque Grande, que es ZV(PU), o los centros históricos de Monzalbarba y Peñaflor, que son A1, grado 4.º).

Hoja C-1: Grupo de viviendas Andrea Casamayor (antes José Antonio Girón). Se sustituye el nombre utilizado en TRPG 2007 por el actual, con indicación del original entre paréntesis.

Hoja C-4: Grupo de viviendas Zoe Rosinach Pedrol (antes San Jorge). Se sustituye el nombre utilizado en TRPG 2007 por el actual, con indicación del original entre paréntesis.

Hoja C-7: Grupo de viviendas Gabriela Mistral (antes General Urrutia). Se sustituye el nombre utilizado en TRPG 2007 por el actual, con indicación del original entre paréntesis.

Hoja C-9: Grupo de viviendas Picarral (antes Francisco Franco). Se sustituye el nombre utilizado en TRPG 2007 por el actual, con indicación del original entre paréntesis.

Hoja C-13: Conjunto histórico de Peñaflor. Se indica en el listado que se encuentra en la hoja C-13, ya que en TRPG 2007 se había indicado erróneamente C-14.

Hoja C-14: Se remite a esta hoja el parque Grande José Antonio Labordeta (antes Primo de Rivera), que en listado de TRPG 2007 se remitía incorrectamente a C-15.

Hoja C-15: Se indica que corresponde a los grupos Teniente Polanco, Ortiz de Zarate y Balsas de Ebro Viejo. En TRPG 2007 faltaba citar el segundo de ellos, aunque en la ficha se representaba, y el listado se remitía a la hoja C-16, cuando era la C-15.

Hoja C-16: Se remite a esta hoja el grupo Francisco Caballero, que en listado de TRPG 2007 se remitía incorrectamente a C-17.

1.3. Suprimidos

Hoja C-14: Se suprime en el listado el conjunto histórico de Villamayor, por haberse segregado este barrio del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

4. BIENES DE INTERÉS CULTURAL, BIENES CATALOGADOS Y ENTORNOS

4.1. Añadidos

4.1.1. Bienes de interés cultural declarados

Hoja E-4: Antiguo Centro Mercantil, Industrial y Agrícola, en Coso, 29 (Á.R. 1; I.MO/BIC). Decreto 114/2004, de 27 de abril, del Gobierno de Aragón, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA10/5/2004).

Hoja E-9: Confederación Hidrográfica del Ebro, en p.º Sagasta, 24-26 (Á.R. 17; I.MO/BIC). Decreto 225/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

Hoja E-9: Grupo escolar Gascón y Marín, en pza. Sitios, 4 (Á.R. 5; I.MO/BIC). Decreto 227/2008, de 18 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

Hoja E-10: Quiosco de la Música, en el parque Grande José Antonio Labordeta (Á.R. 30; I.MO/BIC). Decreto 228/2008 del Gobierno de Aragón, de 18 de noviembre, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 2/12/2008).

Hoja E-12: Tapia donde se realizaron ejecuciones. Cementerio de Torrero (Á.R. 88). Decreto 15/2021, de 29 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de conjunto de interés cultural: lugar de memoria democrática de Aragón (BOA 11/10/2021).

Hoja E-12: Castillo/ermita de Santa Bárbara. Valdespartera, s/n (Á.R. 89). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja E-12: Castillo de Alfocea (Á.R. 66). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja E-13: Castillo de Miranda. Juslibol (Á.R. 67). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja E-13: Picote de San Martín. Juslibol (Á.R. 67). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja E-13: Castillo de Torrecilla de Valmadrid (Á.R. 88). Orden 17/4/2006 DECD-GA, por la que se aprueba la relación de castillos y su localización, considerados BIC (BOA 22/5/2006).

Hoja E-13: Iglesia de San Felipe y Santiago el Menor, en c/ Gil Berges, 5 (Á.R. 1; I.MO/BIC). Decreto 42/2017 de 18 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se declara bien de interés cultural, en la categoría de monumento (BOA 6/4/2017).

4.1.2. Bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés declarados

Hoja E-2: Edificio de la Casa Consistorial de Zaragoza, en pza. Pilar, 18 (Á.R. 1; I.AR,A/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-3: Casa en Madre Rafols, 8-10-12 (Á.R. 3. I.MO/BCPCA). Orden de 24 de octubre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón (BOA 22/11/2002).

Hoja E-3: Antigua estación de ferrocarril Zaragoza-Delicias, o de Caminreal (Á.R. 44. I.MO/BCPCA). Orden de 24 de octubre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón (BOA 22/11/2002).

Hoja E-3: Casa del prior Ortal, en c/ Santa Cruz, 5-7-9 (Á.R. 1. I.MO/BCPCA). Orden de 16 de diciembre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón (BOA 29/1/2003).

Hoja E-3: Antigua Fábrica de Cartonaje en c/ Escoriaza y Fabro (Á.R. 19. I.MO/BCPCA). Orden de 24 de octubre de 2002, del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón (BOA 22/11/2002).

Hoja E-9: Antiguo Seminario Metropolitano, en vía Hispanidad, 20 (Á.R. 28; I.AR, A/BCPCA). Orden de 2 de noviembre de 2005, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se declaran seis obras arquitectónicas de Santiago Lagunas como bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 25/11/2005).

Hoja E-9: Clinica quirúrgica y sanatorio de los Hermanos de San Juan de Dios, en p.º Colón, 14 (Á.R. 33; I.AR, B/BCPCA). Orden de 2 de noviembre de 2005, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se declaran seis obras arquitectónicas de Santiago Lagunas como bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 25/11/2005).

Hoja E-9: Colegio El Carmelo, en c/ Lagasca, 25 (Á.R. 17; I.AR, B/BCPCA). Orden de 2 de noviembre de 2005, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se declaran seis obras arquitectónicas de Santiago Lagunas como bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 25/11/2005).

Hoja E-9: Casa de ejercicios de la Compañía de Jesús en la Quinta Julieta, en p.º Canal, 144 (Á.R. 38; I.AR, A/BCPCA). Orden de 2 de noviembre de 2005, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por la que se declaran seis obras arquitectónicas de Santiago Lagunas como bienes catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés (BOA 25/11/2005).

Hoja E-9: Edificio del Pasaje del Comercio y de la Industria, en c/ Alfonso I, 40/ pza. Pilar (Á.R. 1; I.AR, A-E/BCPCA). Orden de 29 de octubre de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/11/2008).

Hoja E-9: Colegio La Purísima, en c/ Corona de Aragón, 54 (Á.R. 26. I.AR, B/BCPCA). Orden de 29 de octubre de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/11/2008).

Hoja E-10: Edificio en c/ Prudencio, 25 (Á.R. 1; I.A, B/BCPCA). Orden de 24 de septiembre de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/10/2009).

Hoja E-10: Antigua clínica del doctor Lozano, en c/ Lagasca, 2 (Á.R. 17; I.AR, A/BCPCA). Orden de 24 de septiembre de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/10/2009).

Hoja E-10: Edificio de la Sta. y R. Hermandad de Nuestra Señora del Refugio y de la Piedad, en c/ Crespo de Agüero, 5 (Á.R. 18. I.AR, A/BCPCA). Orden de 24 de septiembre de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/10/2009).

Hoja E-10: Grupo residencial Salduba, en c/ Fernando de Antequera, 2 (Á.R. 33; conjunto urbano de interés). Orden de 21 de febrero de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 7/4/2008).

Hoja E-10: Estación de servicio Los Enlaces, en vía Hispanidad, 87 (Á.R. 56. I.AR, A/BCPCA). Orden de 21 de febrero de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 7/4/2008).

Hoja E-10: Antiguo matadero municipal, en c/ Miguel Servet, 55 (Á.R. 10; I.MO/BCPCA). Orden de 16 de mayo de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 10/6/2008).

Hoja E-10: Palacio de Larrinaga, en c/ Miguel Servet, 123 (Á.R. 10; I.MO/BCPCA). Orden de 16 de mayo de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 10/6/2008).

Hoja E-11: Colegio Joaquín Costa, en p.º María Agustín, 41 (Á.R. 18; I.AR, A/BCPCA). Orden de 29 de octubre de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/11/2008).

Hoja E-11: Teatro Principal, en Coso, 57 (Á.R. 1; I.AR, A/BCPCA). Orden de 29 de octubre de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 19/11/2008).

Hoja E-11: Colegio de Santa María del Pilar (Marianistas), en p.º Reyes de Aragón, 5 (Á.R. 59; iglesia, I.AR, A/BCPCA; pabellones, I.AR, B/BCPCA). Orden de 28 de enero de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/3/2009).

Hoja E-11: Colegio La Enseñanza, en c/ Bilbao, 10 (Á.R. 4; I.AR, A/BCPCA). Orden de 28 de enero de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/3/2009).

Hoja E-11: Iglesia de Nuestra Señora del Carmen y colegio mayor Virgen del Carmen, en p.º María Agustín, 8 (Á.R. 3; I.AR, A/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-11: Cine Elíseos, en p.º Sagasta, 2-4 (Á.R. 17; I.AR, A/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-11: Edificio del antiguo Banco de Aragón, en Coso, 42 (Á.R. 4; I.AR, B/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-11: Edificio de la antigua Adriática de Seguros, en Coso, 34 (Á.R. 4; I.AR, B/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-12: Iglesia de San Antonio de Padua y mausoleo a los caídos italianos, en p.º Cuéllar, 8-10 (Á.R. 33; IMO/BCPCA). Orden de 24 de marzo de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/4/2009).

Hoja E-12: Cine Palafox (escaleras, vestíbulo y sala principal), pasaje comercial y edificio de viviendas y oficinas, en p.º Independencia, 12 (Á.R. 4; I.AR, A-E/BCPCA). Orden de 22 de junio de 2009, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 17/7/2009).

Hoja E-12: Antigua factoría Averly (entrada principal; edificio de vivienda, jardín y verja; edificio de oficinas; taller de ajuste; elementos subterráneos de canalización y generación de energía; railes y cambiadores para transporte interno), en p.º María Agustín, 59 (Á.R. 19. I.AR, A/BCPCA). Orden de 28 de noviembre de 2013, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 18/12/2013).

Hoja E-12: Estación eléctrica en las inmediaciones Academia General Militar (Á.R. 91; I.A, A/BCPCA). Orden de 3 de diciembre de 2014, del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 29/12/2014).

4.1.3.. Bienes inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés

Hoja E-12: Casa en San Miguel, 4 (antigua vivienda de Francisco Goya) (Á.R. 5; I.AM/BIPCA). Orden de 19 de junio de 2008, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 8/7/2008).

Hoja E-12: Antigua casa del director de La Montañanesa, en Montañana (Á.R. 75; I.AR, B/BIPCA). Orden de 13 de febrero de 2018, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón (BOA 13/3/2018).

4.2. Suprimidos

4.2.1. Bienes de interés cultural declarados

Hoja E-2: Torre de la iglesia de la Asunción de Nuestra Señora en el barrio de Villamayor. Barrio segregado del término municipal de Zaragoza por decreto 20/2006, de 24 de enero, del Gobierno de Aragón (BOA 25/1/2006).

4.2.2. Bienes de interés cultural incoados

E-4: Centro Mercantil, Industrial y Agrícola, en Coso, 29 (Á.R. 1) (bien declarado, BOA10/5/2004).

4.2.3. Bienes catalogados incoados

Hoja E-3: Casa en Madre Rafols, 8-10-12 (Á.R. 3) (bien declarado, BOA 22/11/2002).

Hoja E-3: Estación de ferrocarril Zaragoza-Delicias, o de Caminreal (Á.R. 44) (bien declarado, BOA 22/11/2002).

Hoja E-3: Casa del prior Ortal en C/ Santa Cruz, 5-7-9 (Á.R. 1) (bien declarado, BOA 29/1/2003).

Hoja E-3: Antigua fábrica de Cartonaje en C/ Escoriaza y Fabro (Á.R. 19) (bien declarado, BOA 22/11/2002).

ANEJO VIII
PARCELAS PERTENECIENTES A SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

En todas las entradas de equipamientos donde el planeamiento aprobado que se refunde establece condiciones de edificabilidad u ordenación distintas de las enunciadas genéricamente en el texto articulado de las normas urbanísticas, se indica en notas a pie de la casilla «Observaciones».

EC(PV)1.45 [EC(PV)1.75 (nuevo). MPG 161 (exp. 1464332/2018)]. Como el código 1.45 estaba vacante, se le asigna para la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión ZV(PV)1.73. En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero forma parte del equipamiento ER(PV)1.31 por lo que su superficie se incorpora a éste.]

ER(PU)1.73 (nuevo). Plan especial en la manzana delimitada por las calles Espoz y Mina, Santiago, Bayeu y Forment (exp. 3247448/1998).

ED-EE-EA-EC(PU)2.01 [EE(PU)2.01]. MPG 122 (exp. 749354/2014).

EC(PU)2.02. MPG 122 (exp. 749354/2014).

ZV(PU)2.13. MPG 53 (exp. 49799/2009).

EE(PU)2.23 (nuevo). MPG 53 (exp. 49799/2009).

ZV(PU)2.24 (nuevo). MPG 53 (exp. 49799/2009).

ER(PU)2.25 (nuevo). Grafiada en planos TRPG 2007, pero carente de código.

ER(PU)2.26 (nuevo). MPG 138 (exp. 526057/2016).

EE-EA-EC(PV+θ/11)3.06 [Parte de EC(PU)3.06 en TRPG 2007. Parte de EE-EA-EC(PU)3.06 en MPG 97 (exp. 27138/2013). MPG 112 (exp. 463766/2013). División en EE-EA-EC(PU)3.06A (correspondiente a la 3.06 de TRPG 2024) y EE-EA-EC(PU)3.06B en ED aprobado el 31/3/2017 (exp. 1337383/2016)]. MPG 178 (exp. 563671/2020).

EC-SA(PU)3.22 [Parcialmente ES-EC(PU)3.22 en TRPG 2007. Parcialmente EE-ES-EA-EC(PU)3.22 en MPG 97 (exp. 27138/2013)]. MPG 178 [EC-SA(PU)3.22A] (exp. 563671/2020).

ZV(PU)3.27 (nuevo). Plan especial protección y mejora Zamoray-Pignatelli (exp. 576464/2020).

ZV(PU)3.28 (nuevo). PERI F3/1 (exp. 360259/2005).

ER(PU)3.29 (nuevo). Plan especial protección y mejora Zamoray-Pignatelli (exp. 576464/2020).

ER(PU)3.30 (nuevo). Plan especial protección y mejora Zamoray-Pignatelli (exp. 576464/2020).

EC-SA(PU)3.31 (nuevo) [Parte de EC(PU)3.06 en TRPG 2007. Parte de EE-EA-EC(PU)3.06 en MPG 97 (exp. 27138/2013). MPG 112 (exp. 463766/2013). División en EE-EA-EC(PU)3.06A y EE-EA-EC(PU)3.06B (correspondiente a la 3.31 de TRPG 2024) en ED aprobado el 31/3/2017 (exp. 1337383/2016)]. MPG 178 (exp. 563671/2020). Plan especial protección y mejora Zamoray-Pignatelli (exp. 576464/2020).

EE-EA-EC(PV+θ/11)3.32 (nuevo). [Parcialmente ES-EC(PU)3.22 en TRPG 2007. Parcialmente EE-ES-EA-EC(PU)3.22 en MPG 97 (exp. 27138/2013)]. MPG 178 [EE-EA-EC(PV)3.22B] (exp. 563671/2020).

EEs(PV)4.05 [EEs(PV)4.17]. Como el código 4.05 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

SD(PU)4.08. Corrección de error PGOU (exp. 706211/2014).

ERe(PV)5.03. MPG 202 (exp. 39524/2021).

[Supresión EE-EC(PU)5.05. MPG 105 (exp. 497337/2013).]

ZV(PV)5.05 [ZV(PV)5.24]. Como el código 5.05 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

SD(PU)5.17 [SD(PU)5.25]. Como el código 5.17 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión SP(PV)5.22. MPG 157 (exp. 296386/2017).]

EE-EA-EC-SA(PU)5.22 [EE-EA-EC-SA(PU)5.26]. Como el código 5.22 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EA(PU)6.02. MPG 155 (exp. 158140/2018).

ZV(PU)6.06. MPG 155 (exp. 158140/2018).

ZV(PU)6.07. MPG 155 (exp. 158140/2018).

ERe(PV)6.09 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007, pero carente de código.

EE(PU)7.12. MPG 115 (exp. 1375969/2015).

ERe(PV)9.10. Corrección de error (exp. 1495816/2010).

EE(PU)9.11. MPG 201 (exp. 105595/2021).

[Supresión ZV(PU)9.13. MPG 83 (exp. 1016700/2011).]

ED-EE(PV)9.13 [ED-EE(PV)9.20 (nuevo). MPG 201 (exp. 105595/2021)]. Como el código 9.13 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)9.17 (nuevo). Corrección de error PGOU (exp. 1495816/2010).

ERe(PV)9.18 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007 con el código 10.22, pero está en el área de intervención 9.

SI(PU)9.19 (nuevo). MPG 111 (exp. 954443/2013).

ZV(PU)10.11 [ER(PU)10.11]. MPG 192 (exp. 619806/2017).

ER(PU)10.20 [EE(PU)10.20]. MPG 192 (exp. 619806/2017).

ZV(PU)10.21 [EE(PU)10.21]. MPG 192 (exp. 619806/2017).

ZV(PU)10.22 (nuevo). En desarrollo de G10/5.

ER(PU)10.23 (nuevo). En desarrollo de G10/5

ZV(PU)10.24 (nuevo). MPG 111 (exp. 954443/2013).

ZV(PU)10.25 (nuevo). PERI G10/4 (exp. 21210/2003).

ER(PU)10.26 (nuevo). PERI G10/4 (exp. 21210/2003).

SI(PV)10.27 (nuevo). PERI G10/4 (exp. 21210/2003).

ZV(PU)10.28 (nuevo). En desarrollo de G10/2.

SI(PU)10.29 (nuevo). ED G10/3 (exp. 191459/2016).

SI(PV)11.07 (nuevo). PERI G11/1 (exp. 421497/2002).

ZV(PU)11.12 (nuevo). PERI G11/1 (exp. 421497/2002).

ZV(PU)15.02 [ZV(PU)15.10]. Como el código 15.02 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EE-EA(PV)16.01. MPE U11-16/1 (exp. 782683/2015).

ZV(PU)16.02. MPE U11-16/1 (exp. 782683/2015).

EA-EC-SA(PU)16.03. MPE U11-16/1 (exp. 782683/2015).

[Supresión SI(PU)16.15. MPG 173 (exp. 1517397/2017).]

ZV(PU)16.15 (nuevo). MPG 173 (exp. 1517397/2017).

ZV(PU)16.16 (nuevo). MPG 173 (exp. 1517397/2017).

[Supresión SA(PU)17.02. MPG 130 (exp. 697864/2014).]

ZV(PU)17.02 [ZV(PU)17.06]. Como el código 17.02 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión ZV(PV)18.08 En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero es un espacio libre privado de uso público.]

ZV(PU)18.08 [ZV(PU)18.09]. Como el código 18.08 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ED-EC-EEs(PU)19.06. MPG 118 (exp. 700218/2013).

ED-EC-EEs(PU)19.07. MPG 118 (exp. 700218/2013).

EC-EEs(PV)19.08 [ED-ES-EC-EEs(PU)19.08]. MPG 87 (exp. 438160/2012).

ZV(PU)19.10. MPG 118 (exp. 700218/2013).

SI(PU)19.11 (nuevo). MPG 118 (exp. 700218/2013).

ER(PU)19.12 (nuevo). PERI E19 (exp. 384050/2013).

ER(PU)19.13 (nuevo). PERI E19 (exp. 384050/2013).

ZV(PU)19.14 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007, pero carente de código.

SA(PU)21.10 (nuevo). En desarrollo de G44/1.

ZV(PU)22.16. MPG 76 (exp. 1569284/2010).

ER(PV)23.09 [EE(PV)23.09]. Se recupera el uso ER atribuido en TRPG 2002, con indicación en la columna «Observaciones» de la asignación del uso EE. En TRPG 2007 se había sustituido, incorrectamente, ER por EE.

EE(PV)24.06. MPG 93 (exp. 364801/2012).

EE-ES-EA-ERe(PV)24.11 (nuevo). MPG 93 (exp. 364801/2012) [ES-EA-ERe(PV)24.11]. MPG 186 (exp. 1476091/2019).

EE(PU)27.01. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)27.02. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)27.03. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE-ES(PU)27.04. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)27.07. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)27.08. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)27.14. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE-EC(PU)28.05. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 15.300 m², cuando es de 9.005'70 m².

EA(PU)28.06. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 5.596 m², cuando es de 11.252'17 m² .

EE(PV)28.08. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 3.995 m², cuando es de 3.461 m² (se había incluido la superficie de 534 m² correspondiente al código ERe(PV)28.25).

EE-SA(PV)28.19. MPG 87 (exp. 438160/2012).

EE(PU)28.20 (nuevo). ED (exp. 3249488/1998).

EE(PU)28.21 [EE(PU)28.42]. Como el código 28.21 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ED(PV+θ/11+θ/13)28.22 [ED(PU)28.22]. MPG 206 (exp. 93024/2022).

ERe(PV)28.24. MPG 42 (exp. 279750/2007).

[Supresión EA(PU)28.31. MPG 106 (exp. 652686/2013).]

SA(PU)28.31 [SA(PV)28.43]. PERI AC28 (exp. 1172267/2002). Como el código 28.31 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión EE(PU)28.32. MPG 106 (exp. 652686/2013).]

EA-EC(PU)28.32 [EA-EC(PU)28.44]. Como el código 28.32 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EE(PU)28.33. MPG 106 (exp. 652686/2013).

ES(PU)30.02. MPG 87 (exp. 438160/2012).

ZV(PU)30.08 (nuevo). Grafiada en planos del TRPG 2007, pero carece de código].

EE-EA(PV)33.02 [EA(PV)33.02]. MPG 187 (exp. 586048/2020).

EE-ES-EA(PV)33.08 [EE-EA(PV)33.08]. MPG 164 (exp. 1056939/2018).

ZV(PU)33.10 [EC-SI(PU)33.10]. MPG 94 (exp. 359000/2017).

[Supresión ZV(PV)33.13. En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero es un espacio libre privado.]

ZV(PU)33.13 (nuevo). En desarrollo de G33/1.

EE-ES-EA-ERe(PU)33.16 [EE-EA-ERe(PV)33.16]. MPG 180 (exp. 575400/2020).

ES(PU)33.19. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 8.721 m², cuando es de 2.342'39 m² (se había incluido la superficie de parcelas colindantes).

EC(PV)33.20. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 1.056 m² cuando es de 2.816'77 m² (se había incluido parte de su superficie en parcelas colindantes).

ER(PV)33.24 [SP-SI(PV)33.24]. Se recupera el uso ER atribuido en TRPG 2002, con indicación en la columna «Observaciones» de la asignación del uso SP-SI. En TRPG 2007 se había sustituido, incorrectamente, ER por SP-SI.

[Supresión ZV(PV)33.25. En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero es un espacio libre privado.]

ER(PU)33.25 (nuevo). MPG 94 (exp. 359000/2017).

ED-EA-EC(PU)33.27 (nuevo). MPG 94 (exp. 359000/2017).

EE-EA-EC(PU)33.28 (nuevo). MPG 94 (exp. 359000/2017).

ER(PU)33.29 (nuevo). MPG 94 (exp. 359000/2017).

ED-EA-EC-SA(PU)34.02 [EE(PV)34.02]. MPG 150 (exp. 268597/2014).]

EA(PU)34.13 (nuevo). MPE AC34 (exp. 128642/2006).

ESo(PU)34.14 (nuevo). MPE AC34 (exp. 128642/2006).

ESo(PU)34.15 (nuevo). MPE AC34 (exp. 128642/2006).

ZV(PU)34.16 (nuevo). MPG 196 (exp. 1278307/2019).

ZV(PU)35.03. MPG 94 (exp. 359000/2017).

ZV(PU)35.08 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007, pero carente de código.

ERe(PV)36.07. MPE 2 U36/8 (exp. 311478/2019).

ZV(PU)36.10. MPE 2 U6/8 (exp. 311478/2019).

ZV(PU)37.07. En TRPG 2007 se indicaba una superficie era de 8.662 m², cuando es de 2.669 m² (se había incluido la superficie de 6.200 m² correspondiente al código ZV(PU)37.26).

EE-EA(PV)37.13[EE(PV)37.13]. MPG 182 (exp. 570810/2020).

EE(PU)37.14. MPG 182 (exp. 570810/2020).

ER(PU)37.19. En TRPG 2007 se indicaba una superficie era de 12.779 m², cuando es de 8.779 m².

ER(PU)37.27. En TRPG 2007 se indicaba una superficie era de 1.941 m², cuando es de 3.850 m².

[Supresión SP(PU)37.31. MPG 105 (exp. 497337/2013).]

ERe(PV)37.31 [ERe(PV)37.34]. Como el código 37.31 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)38.07 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007, pero carente de código.

[Supresión ZV(PU)38.11. MPG 111 (exp. 954443/2013).]

ZV(PU)38.10. MPG TR24/06 (exp. 5657/2025).

ER(PU)38.11 (nuevo). En desarrollo de G38/3.

EE(PU)38.15 (nuevo). PERI F38/2 (exp. 7540/2003).

SP(PU)38.18 [ER(PU)38.18]. MPG TR24/06 (exp. 5657/2025).

ZV(PU)38.22 (nuevo). PERI F38/2 (exp. 7540/2003).

ER(PU)38.23 (nuevo). MPG TR24/06 (exp. 5657/2025).

ZV(PU)40.19 (nuevo). En desarrollo de G44/1.

ZV(PU)43.01 [ER(PU)43.01]. MPG 62 (exp. 1470772/2007).

[Supresión ED(PU)43.04. MPG 167 (exp. 761213/2017).]

EE(PU)43.04 [EE(PV)43.04. ED(PU)43.04 en MPG 62 (exp. 1470772/2007). EE(PU)43.19 en MPG 167 (exp. 761213/2017)]. Como el código 43.04 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)43.12 [ZV(PU)43.20 (nuevo). MPG 167 (exp. 761213/2017)]. Como el código 43.12 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)43.19 (nuevo). PERI F43/2 (exp. 403734/2002). ***MPG TR24/10 (exp. 81856/2022).***

ZV(PU)43.20 (nuevo). PERI F43/1 (exp. 756233/2002).

EA(PU)43.21 (nuevo). PERI F43/1 (exp. 756233/2002).

ER(PU)43.22 (nuevo). MPG 167 (exp. 761213/2017)

[Supresión ZV(PV)44.01. En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero es un espacio libre privado de uso público.]

ZV(PU)44.01 [ZV(PU)44.46 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021)]. Como el código 44.01 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión ZV(PU)44.11. MPG 17 (exp. 683438/2005).]

EE-EC(PU)44.10 [EE(PU)44.10]. MPG TR24/09 (exp. 14061/2025).

SA(PU)44.11 [SA(PU)44.44 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021)]. Como el código 44.11 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión SA(PU)44.12 (ER(PV)44.12 en MPG 60, exp. 1303788/2005). MPG 136 (exp. 539556/2015).]

ZV(PU)44.12 [ZV(PU)44.16]. Plan especial avda. Navarra, 72-74 (581304/2006).

SI(PV)44.14. MPG 78 (exp. 129291/2009).

SP-SI(PU)44.15. En anejo de TRPG 2007 faltaba incluir su superficie.

ES(PU)44.16 [ES(PU)44.16bis]. Como el código 44.16 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EC-SA(PU)44.17, ER(PU)44.18, ER(PU)44.19, ER(PU)44.20, ED-EE(PU)44.21, ED-EE(PU)44.22, SP(PU)44.23, SI(PV)44.24, SI(PV)44.25, ZV(PU)44.26, ZV(PU)44.29, ZV(PU)44.30, ZV(PU)44.31, ZV(PU)44.32, ZV(PU)44.33, ZV(PU)44.34, ZV(PU)44.35 y SI(PU)44.36. En el anejo de TRPG 2007 faltaba incluir su denominación y hojas en plano de calificación.

ZV(PU)44.27. MPG 119 (exp. 285170/2014).

ZV(PU)44.28. MPG 119 (exp. 285170/2014).

ER(PU)44.37 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021).

EC(PU)44.38 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021).

ES(PU)44.39 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021).

EE(PU)44.40 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021).

ED(PV+θ/11)44.41 [ED(PU)44.41 (nuevo)]. MPG 191 (exp. 61803/2021). ***MPG TR24/07 (exp. 14791/2025).***

ZV(PU)44.42 [ZV(PU)44.45 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021)]. Como el código 44.42 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión PEQ-1* (PU). MPG 191 (exp. 61803/2021).]

[Supresión PEQ-2* (PU). MPG 191 (exp. 61803/2021).]

ZV(PU)45.04. MPG 51 (exp. 469866/2008).

[Supresión ES(PU)45.12. MPP polígono 45 (exp. 1247007/2018).]

ZV(PU)45.12 [ZV(PU)45.20]. Como el código 45.12 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EC-SP-SA(PU)45.13 [EC-SP(PU)45.13]. MPP polígono 45 (exp. 1247007/2018).

ZV(PU)45.18. Adición de SL a la condición de SG, porque hay porciones con la misma clave en el interior del sector 45/3.

EE(PU)49.16. En TRPG 2007 faltaba incluir dos parcelas en el equipamiento, por lo que se aumenta su superficie.

ES-EA-EC-SA(PU)50.10 [EE(PU)50.10]. Modificación de uso (exp. 460723/2008).

EA-EC-SA(PU)50.11 [EA(PU)50.11]. MPG 140 (exp. 1148220/2016).

ZV(PU)50.12. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 5.678 m², cuando es de 26.539'48 m².

ZV(PU)50.16. En TRPG 2007 se indicaba una superficie era de 5.607 m², cuando es de 8.120'57 m².

EC(PU)50.19 (nuevo). MPP 3 SUP50-53/1(459828/2005).

ZV(PU)50.20 (nuevo). PERI G50/2 (exp. 526197/2002). Modificación n.º 2 PERI (exp. 132217/2011).

ZV(PU)51.20 (nuevo). PERI F51/3 (exp. 772317/2003).

ZV(PU)51.21 (nuevo). En desarrollo de G51/1.

ZV(PU)52.10. MPG 141 (exp. 1186799/2016).

EE-EA(PU)52.11 [EA(PV)52.11]. MPP 52/B-3 (exp. 1027212/2009)

ZV(PU)52.20. MPG 141 (exp. 1186799/2016).

ZV(PU)52.21. MPG 141 (exp. 1186799/2016).

ZV(PU)52.22. MPG 141 (exp. 1186799/2016).

ZV(PU)52.27 (nuevo). PERI F52/1 (exp. 773582/2003).

EE(PU)52.28 (nuevo). PERI F52/1 (exp. 773582/2003).

ER(PU)52.29 (nuevo). PERI F52/1 (exp. 773582/2003).

SI(PU)52.30 (nuevo). PERI F52/1 (exp. 773582/2003).

ER(PV)53.03 [ER(PU)53.03]. Corrección de error PGOU (exp. 1183627/2012).

ER(PU)53.05 (nuevo). MPG 163 (exp. 38325/2022).

EA-ERe(PV)53.09 (nuevo). MPG 88 (exp. 192416/2012).

ZV(PU)53.10 (nuevo). PERI F53/3 (exp. 1157320/2002).

ER(PU)53.11 (nuevo). PERI F53/3 (exp. 1157320/2002).

ER(PU)54.09 (nuevo). PERI F54/2 (exp. 485306/2004).

ZV(PU)54.10 (nuevo). PERI F-54-2 (exp. 485306/2004).

ZV(PU)54.11 (nuevo). PERI F54/1 (exp. 540578/2004).

ER(PU)54.12 (nuevo). PERI F54/1 ((exp. 540578/2004).

ESo(PU)55.06 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

EE(PU)55.07 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

ESo(PU)55.08 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

EE(PU)55.09 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

ESo(PU)55.10 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

EE(PU)55.11 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

EDPU)55.12 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

ZV(PU)55.13 (nuevo). PP SUZ55/1 (exp. 734342/2004).

ZV(PU)55.14 [ZV(PU)55.37 (nuevo). MPG 161 (exp. 876065/2017)]. Como el código 55.14 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)55.15 (nuevo). PERI F55/2 (exp. 410445/209).

SI(PV)55.16 (nuevo). PERI F55/2 (exp. 410445/209).

ZV(PU)55.17 (nuevo). PERI F55/3 (exp. 339448/2007).

ZV(PU)55.18 (nuevo). PERI F55/4 (exp. 847264/2004). MPE 1 F55/4 (exp. 997431/2019).

ER(PU)55.19 (nuevo). PERI F55/5 (exp. 1160315/2005).

ER(PU)55.20 (nuevo). PERI F55/5 (exp. 1160315/2005).

ER(PU)55.21 (nuevo). PERI F55/5 (exp. 1160315/2005).

ZV(PU)55.22 (nuevo). PERI F55/5 (exp. 1160315/2005).

SI(PU)55.23 (nuevo). MPE 1 F55/4 (exp. 997431/2019).

ZV(PU)56.20. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 15.096 m², cuando es de 176.078 m².

EC(PU)56.12 (nuevo). En desarrollo de G56/13.

EE-EA(PU)56.28[EE-EA(PV)56.28]. MPG 161 (exp. 1464332/2018).

ZV(PU)56.29. En TRPG 2007 se indicaba una superficie era de 987 m², cuando es de 8.871'10 m², conforme a PP 56/1 y sus modificaciones.

ZV(PU)56.34. MPP 2 SUP56/3 (exp. 1179661/2007).

SI(PV)56.43 (nuevo). PERI F56/14 (exp. 256657/2004).

ZV(PU)56.44 (nuevo). PERI F56/14 (exp. 256657/2004).

ZV(PU)56.57. En TRPG 2007 se indicaba que era SL y SG a la vez, cuando según planos sólo es SL.

[Supresión ERe(PV)56.58. Este equipamiento está duplicado con el código 56.62, por lo que se mantiene este último y se suprime el 56.58].

ZV(PU)56.58 (nuevo). En desarrollo de G56/13.

EE(PU)56.61. MPG 149 (exp. 756601/2017).

ZV(PU)56.70 (nuevo). PERI AC56 (exp. 1055037/2001).

ZV(PU)56.71 (nuevo). PERI AC56 (exp. 1055037/2001). MPE 3 AC56 (exp. 1029001/2010).

ER(PU)56.72 (nuevo). PERI AC56 (exp. 1055037/2001).

ER(PU)56.73 (nuevo). PERI AC56 (exp. 1055037/2001).

ZV(PU)56.74 (nuevo). PERI F56/1 (exp. 699577/2007).

ER(PU)56.75 (nuevo). PERI G56/4 (exp. 650765/2005).

ZV(PU)56.76. PERI G56/4 (exp. 650765/2005).

ZV(PU)56.77 (nuevo). En desarrollo de G56/5.

ZV(PU)56.78 [ZV(PU)56.129 (nuevo). MPG 99 (exp. 544417/2012)]. Como el código 56.78 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)56.79 [ZV(PU)56.130 (nuevo). MPG 161 (exp. 1464332/2018)]. Como el código 56.79 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ER(PU)56.80 (nuevo). PERI F56/7 (exp. 405886/2006).

ESo(PU)56.81 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ESo(PU)56.82 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ESo(PU)56.83 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ESo(PU)56.84 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

EE(PU)56.85 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

EE(PU)56.86 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

EE(PU)56.87 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

EE(PU)56.88 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ED(PU)56.89 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3(exp. 723980/2012).

ED(PU)56.90 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ED(PU)56.91 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ZV(PU)56.92 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

SI(PV)56.93 (nuevo). PP SUZ56/5.3 (exp. 263966/2009). Corrección de error PP SUZ56/5.3 (exp. 723980/2012).

ED-EE(PU)56.94 (nuevo). PERI F56/2 (exp. 578671/2019).

ZV(PU)56.95 (nuevo). PERI F56/2 (exp. 578671/2019).

SI(PV)56.96 (nuevo). PERI F56/2 (exp. 578671/2019).

ZV(PU)56.97 (nuevo). MPG TR24/05 (exp. 39246/2022).

ZV(PU)57.01 (nuevo). PERI G57/4 (exp. 1025096/2005). MPG 133 (exp. 1022969/2015).

EE-EA-ER(PU)57.02. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 43.972 m², cuando es de 43.118’89 m².

ED(PU)57.15. MPG 92 (exp. 810184/2012).

ED-EA(PU)57.19. MPE 2 U57/11 (exp. 514155/2008).

ES(PU)57.20. MPE 2 U57/11 (exp. 514155/2008).

ZV(PU)57.22. MPG 133 (exp. 1022969/2015). MPG 220 (exp. 0081637/2023).

EE(PU)57.23 (nuevo). PERI G57/4 (exp. 1025096/2005). MPG 133 (exp. 1022969/2015).

ZV(PU)57.24. En TRPG 2007 se indicaba que era SL, cuando según planos es SG (margen del Canal Imperial).

ZV(PU)56.25. MPG 99 (exp. 544417/2012).

EE-EA-EC(PU)57.31. Corrección de error PGOU (exp. 511543/2013).

ZV(PU)57.32. Corrección de error PGOU (exp. 511543/2013).

ZV(PU)57.33 (nuevo). PERI F57/8 (exp. 68512/2002).

ZV(PU)57.34 (nuevo). Grafiada en planos de TRPG 2007, pero carente de código.

ZV(PU)57.35 (nuevo). PERI F57/3 (exp. 795225/2006).

ZV(PU)57.36 (nuevo). PERI F57/10 (exp. 1067414/2003). MPE F57/10 (exp. 446435/2011).

ER(PU)57.37 (nuevo). PERI F57/10 (exp. 1067414/2003). MPE F57/10 (exp. 446435/2011).

ZV(PU)57.38 [ZV(PU)57.88 (nuevo). MPG 92 (exp. 810184/2012)]. MPG 220 (81637/2023). Como el código 57.38 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)57.39 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

ESo(PU)57.40 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

EE(PU)57.41 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

ED(PU)57.42 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

SI(PV)57.43 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

SI(PU)57.44 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

SI(PU)57.45 (nuevo). PP SUZ57/1 (exp. 208621/2004).

ZV(PU)57.46 [ZV(PU)57.89 (nuevo)]. MPG 220 (exp. 81637/2023).

EE(PU)58.05. En TRPG 2007 se indicaba que era SG, cuando según planos es SL (dentro de G58/4).

EE-EC(PU)58.09. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 69.153 m², cuando es de 48.816 m² (incorporaba superficie dotacional de G58/4).

ZV(PU)58.21 [ZV(PU)58.34 (nuevo). MPG 99 (exp. 544417/2012)]. Como el código 58.21 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)58.25. MPG 220 (exp. 81637/2023). Se añaden dos porciones que en planos de TRPG2007 aparecían dibujadas, pero sin código.

ER(PU)58.26. En TRPG 2007 se indicaba que era SG, cuando según planos es SL (dentro de G58/4).

ZV(PU)58.28. En TRPG 2007 se indicaba que era SG, cuando según planos es SL (dentro de G58/4).

ZV(PU)58.29. En TRPG 2007 se indicaba que era SG, cuando según planos es SL (dentro de G58/4).

ZV(PU)58.32 (nuevo). En desarrollo de G58/1.

ER(PU)58.33 (nuevo). Área de Intervención G58/4.

ED(PU)59.02. Corrección de Error PGOU (exp. 300496/2007)

ZV(PU)59.03. MPG 127 (exp. 707475/2014).

ERe(PU)59.08. MPG 132 (exp. 178477/2014)

EE(PV)59.09. ED (exp. 815326/2009)

EE(PV)59.20. MPG 108 (exp. 203115/2013).

EE(PV)59.21 (nuevo). ED (exp. 815326/2009)

ZV(PU)59.22 (nuevo). En desarrollo de G59/2

ZV(PU)60.04. MPG 40 (exp. 538264/2007). MPG 92 (exp. 810184/2012). MPG 175 (exp. 458393/2020).

SP(PV)60.05. MPG 92 (exp. 810184/2012).

ED(PV)60.06. MPG 40 (exp. 538264/2007).

ZV(PU)60.07. MPG 40 (exp. 538264/2007). MPG 175 (exp. 458393/2020).

ED(PU)60.19 (nuevo). MPG 40 (exp. 538264/2007). MPG 175 (exp. 458393/2020).

ES(PV)60.20 (nuevo). MPG 175 (exp. 458393/2020).

ZV(PU)60.21 (nuevo). Dibujada en planos de TRPG2007, pero sin código.

SI(PU)61.14 (nuevo). Se grafiaba en planos de TRPG 2007 pero no tenía código.

ZV(PU)61.15 (nuevo). En desarrollo de H61/9 (UE-1).

ZV(PU)61.22 (nuevo). PERI F61/5 (exp. 1020272/2019).

SI(PU)61.23 (nuevo). PERI F61/5 (exp. 1020272/2019).

SI(PV)61.24 (nuevo). PERI F61/5 (exp. 1020272/2019).

ER(PU)61.25 [Una parte de ZV-ER(PU)61.22, cedida anticipadamente al Ayuntamiento con destino a equipamiento, conforme a PGOU 1986 y antes de la estimación de recurso de alzada (acuerdo del Gobierno de Aragón 21/10/2003; BOA 14/11/2003)].

ZV(PU)61.26 [La otra parte de ZV-ER(PU)61.22, cedida anticipadamente al Ayuntamiento con destino a espacio libre, conforme a PGOU 1986 y antes de estimación del recurso de alzada (acuerdo Gobierno de Aragón 21/10/2003; BOA 14/11/2003)].

ESo(PU)62.06 [EC(PU)62.06]. Corrección de error PP 62/1-2 (exp. 251652/2011). Se ajustan las parcelas de equipamiento social (incorporado por MPG 176), reflejadas imprecisamente en TRPG 2007 como ER.

ED(PU)62.07. Corrección de error PP 62/1-2 (exp. 251652/2011)

ZV(PU)63.05. MPG 156 (exp. 914576/2018).

ZV(PU)63.13. MPG 156 (exp. 914576/2018).

EE(PV)63.25 [EE(PU)63.25]. Corrección de error PGOU (exp. 868507/2014).

SP(PU)63.27 (nuevo). MPG 50-A (exp. 1377200/2007).

ZV(PU)63.28 (nuevo). En desarrollo de G63/1.

ZV(PU)63.29 (nuevo). En desarrollo de H63/9.

ED(PU)63.30 [ED(PU)63.40 (nuevo). MPG 68 (exp. 829307/2010)]. Como el código 63.30 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EE(PU)63.31 [EE(PU)63.43 (nuevo). MPG 156 (exp. 914576/2018)]. Como el código 63.31 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)63.32 [ZV(PU)63.44 (nuevo). MPG 162 (exp. 1138977/2018)]. Como el código 63.32 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ED(PV)64.11 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

SI(PV)64.12 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

SI(PV)64.13 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

ESo(PU)64.14 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

EE-EC(PU)64.15 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

ZV(PU)64.16 (nuevo). PP SUZ-MZ/2 (exp. 157153/2001).

ZV(PU)64.17 (nuevo). En desarrollo de G64/2.

ER(PU)64.18 (nuevo). En desarrollo de G64/2.

ZV(PU)64.19 (nuevo). En desarrollo de G64/3.

ER(PU)64.20 (nuevo). En desarrollo de G64/2.

ZV(PU)64.21 (nuevo). PERI F64/5 (exp. 1061166/2004). Corrección de error PERI F64/5 (exp. 123551/2013). Corrección de error PERI F64/5 (exp. 87297/2022).

ED(PV)65.01 [EE(PU)65.01]. Corrección de error PGOU (exp. 825961/2010).

ZV(PU)65.02. Corrección de error PGOU (exp. 825961/2010).

ZV(PU)65.11. MPG 70 (exp. 1228953/2008). MPG 113 (exp. 358760/2013).

SI(PV)65.14 [ER(PV)65.14]. En TRPG 2007 se recogía como ER, cuando en PERI U65/2 y sus modificaciones se destina a SI, para ubicar un centro de transformación.

[Supresión EA-EC-SA(PU)65.16. Como estaba duplicado con el código 65.13, se mantiene este último y se suprime el 65.16].

ZV(PV)65.16 [ZV(PU)65.20 (nuevo). Corrección de error PGOU (exp. 825961/2010)]. Como el código 65.16 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)66.05. MPG 137 (exp. 260316/2016).

[Supresión ZV(PV)66.06. En TRPG 2007 se recogía como ZV(PV), pero forma parte del equipamiento ERe(PV)66.02 por lo que su superficie se incorpora a éste.]

SA(PU)67.07. En anejo de TRPG 2007 faltaba incluir su superficie.

ED(PU)67.09. MPG 166 (exp. 296008/2019).

ZV(PU)69.06 (nuevo). PERI F69/3 (exp. 880470/2001).

ZV(PU)69.13.En el anejo de TRPG 2007 faltaba por incluir su denominación.

ER(PU)69.17 (nuevo). PERI F69/3 (exp. 880470/2001).

EA-EC(PV)69.18 [EC(PV)69.18]. MPG 179 (exp. 1297524/2018).

ZV(PU)69.20 (nuevo). PERI G69/1 (exp. 474165/2005).

EE(PU)69.21 (nuevo). PERI G69/1 (exp. 474165/2005).

ER(PU)69.22 (nuevo). PERI G69/1 (exp. 474165/2005).

ER(PU)69.23 (nuevo). PERI G69/1 (exp. 474165/2005).

ZV(PU)69.24 (nuevo). PP SUZ69/1 (exp. 987510/2002).

ER(PU)69.25 (nuevo). PP SUZ69/1 (exp. 987510/2002).

EE(PU)71.09. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 8.360 m², cuando es de 1.153 m² (se habían incluido 7.207 m² correspondientes al código 71.31).

[Supresión ED-EE-ES-EA-EC-ERe-EEs(PV)71.10. MPG 210 (exp. 544971/2018).]

ED(PU)71.22. MPG 45 (exp. 296500/2008).

EE(PU)71.35 [ER(PU)71.35]. MPG 45 (exp. 296500/2008).

ER(PU)71.43 (nuevo). PERI F71/6 (exp. 730939/2003).

SI(PV)71.44 (nuevo). PERI F71/6 (exp. 730939/2003).

ZV(PU)71.45 (nuevo). PERI F71/6 (exp. 730939/2003).

ZV(PU)71.46 (nuevo). PERI F71/7 (exp. 783973/2004).

ED(PV)71.47 (nuevo). PERI F71/7 (exp. 783973/2004).

ZV(PU)71.48 (nuevo). En desarrollo de G71/4.

ER(PU)71.49 (nuevo). En desarrollo de G71/4.

ZV(PU)71.50 (nuevo). En desarrollo de G71/5.

ZV(PU)71.51 (nuevo). En desarrollo de G71/9.

ZV(PU)72.03. MPG 59 (exp. 383418/2009)

ZV(PU)73.01. MPG 205 (exp. 77132/2022).

ED-SI(PU)73.04 [ED-SI(PU)73.07 (nuevo). MPG 205 (exp. 77132/2022)]. Como el código 73.04 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión ER(PV)73.05. PIGA Malpica-Santa Isabel (exp. 18310/2023).]

ER(PU)73.05 (nuevo). PIGA Malpica-Santa Isabel (exp. 18310/2023).

[Supresión EE(PU)73.06. PIGA Malpica-Santa Isabel (exp. 18310/2023).]

ZV(PU)73.06 (nuevo). PIGA Malpica-Santa Isabel (exp. 18310/2023).

ZV(PU)74.01 [ED(PU)74.01]. MPG 205 (exp. 77132/2022).

ED-EE-SI(PU)74.04 [EE(PU)74.04]. MPG 205 (exp. 77132/2022).

ED-EE-EA-EC-SA(PU)75.03. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 3.551 m² (correspondientes a parcela de equipamiento procedente de la reparcelación de U75/7) cuando es de 4.964 m² (se añaden 1.413 m² correspondientes a parcela de equipamiento procedente de la reparcelación de U75/4).

EE(PU)75.12. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 73.957 m², cuando es de 709.932 m².

EE-EC-SA(PU)75.13 [EE(PU)75.13 (nuevo). PERI F75/4 (exp. 399779/2004)]. MPG 159 (exp. 668845/2018).]

ZV(PU)75.14 (nuevo). PERI U75/7 (exp. 3060601/1999).

SI(PV)75.15 (nuevo). PERI U75/7 (exp. 3060601/1999).

ZV(PU)75.16 (nuevo). En desarrollo de G75/5.

ES(PU)75.17 (nuevo). En desarrollo de G75/5.

EE(PU)82.05. Asignación uso (exp. 697083/2016)

ZV(PU)82.07. PERI U82/2 (exp. 738153/2004)

ER(PU)82.08. Asignación uso (exp. 697083/2016)

[Supresión ED(PU)82.09. PERI U82/2 (exp. 738153/2004)]

ER(PU)82.09 (nuevo). En desarrollo de G82/3. Como el código 82.09 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)82.12 (nuevo). MPG 56 (exp. 250180/2009).

ZV(PU)82.13 (nuevo). En desarrollo de G82/3.

ED(PU)83.09. MPG 120 (exp. 543789/2014).

SP(PU)83.11. MPG 161 (exp. 1464332/2018).

EE(PV)83.12. MPG 49 (exp. 758740/2006).

ED(PU)83.14. MPG 120 (exp. 543789/2014).

ZV(PU)83.17 (nuevo). PERI F83/3 (exp. 534921/2002). MPE F83/3 (exp. 120296/2015).

ZV(PU)83.18 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

ES(PV)83.19 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

ESo(PU)83.20 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

ED(PU)83.21 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

EE(PU)83.22 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

EE(PU)83.23 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

SI(PV)83.24 (nuevo). PP SUZ-SG/2 (exp. 844272/2005).

ZV(PU)83.25 (nuevo). PP SUZ-SG/1 (exp. 633950/2007).

ED(PU)83.26 (nuevo). PP SUZ-SG/1 (exp. 633950/2007).

ESo(PU)83.27 (nuevo). PP SUZ-SG/1 (exp. 633950/2007).

EE(PU)83.28 (nuevo). PP SUZ-SG/1 (exp. 633950/2007).

SI(PU)83.29 (nuevo). PP SUZ-SG/1 (exp. 633950/2007).

EE(PU)85.01. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 5.766 m², cuando es de 2.446 m² (se habían incluido 3.319 m² del código 85.07).

ERe(PV)85.02. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 4.081 m², cuando es de 936 m².

ZV(PU)85.05. MPG 123 (exp. 848337/2014).

ER(PV)86.12. MPE (exp. 1295136/2006)

ESo(PV)86.13 [ER(PV)86.13]. MPE (exp. 1295136/2006). Se ajustan las parcelas de equipamiento social (incorporado por MPG 176), reflejadas imprecisamente en TRPG 2007 como ER.

ED(PV)86.14. MPE (exp. 1295136/2006)

ZV(PU)86.15. MPE (exp. 1295136/2006)

ZV(PU)86.16. MPE (exp. 1295136/2006)

ER(PU)86.20. Asignación de usos EC-SA, indicado en la columna «Observaciones» (exp. 678661/2017).

ZV(PU)86.26 (nuevo). PERI (exp. 1104141/2003)

ZV(PU)86.27 (nuevo). Dibujada en planos de TRPG2007, pero sin código.

ZV(PU)88.01. MPG 196 (exp. 1278307/2019). ***MPG TR24/01 (exp. 66335/2024).***

ZV(PU)88.04. MPG TR24/01 (exp. 66335/2024).

ED(PU)88.05. MPG TR24/01 (exp. 66335/2024).

SP(PU)88.11. Se recoge el equipamiento de cementerio de Torrecilla de Valmadrid.

SI(PU)88.12 [SI(PU)88.102 (nuevo)]. MPG 196 (exp. 1278307/2019). Como el código 88.12 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ESo(PU)88.16 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 1 SUZ88/1 (exp. 1058393/2005).

EE(PU)88.17 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.18 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.19 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 6 SUZ88/1 (exp. 806510/2016).

EE(PU)88.20 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.21 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.22 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.23 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.24 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.25 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.26 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.27 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.28 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

SI(PU)88.29 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

SI(PU)88.30 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

SI(PU)88.31 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 9 SUZ88/1 (exp. 1339613/2017).

SI(PV)88.32 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.33 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.34 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 1 SUZ88/1 (exp. 1058393/2005).

EE(PU)88.35 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 1 SUZ88/1 (exp. 1058393/2005).

ESo(PU)88.36 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.37 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.38 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.39 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.40 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.41 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.42 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ED(PU)88.43 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ZV(PU)88.44 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ZV(PU)88.45 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ZV(PU)88.46 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.47 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.48 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

EE(PU)88.49 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003). MPP 1 SUZ88/1 (exp. 1058393/2005).

ESo(PU)88.50 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ESo(PU)88.51 (nuevo). PP SUZ88/1 (exp. 780564/2003).

ZV(PU)88.52 (nuevo). PP SUZ 88/3.1 (exp. 1072802/2002).

ZV-ED-EE-EC(PU)88.53 (nuevo). PP SUZ-88/3.1 (exp. 1072802/2002).

SI(PV)88.54 (nuevo). PP SUZ-88/3.1 (exp. 1072802/2002).

SI(PV)88.55 (nuevo). PP SUZ-88/3.1 (exp. 1072802/2002).

ZV(PU)88.56 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 8 SUZ88/2.1-2 (exp. 21150/2022).

SP(PU)88.57 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 7 SUZ88/2.1-2 (exp. 569628/2020). [MPP 7 utiliza el código SP(PU)88.70; Se incorpora al anejo VIII con el código 88.57 para que la numeración del listado sea correlativa.]

ED(PU)88.58 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 8 SUZ88/2.1-2 (exp. 21150/2022).

ESo(PU)88.59 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001).

EC-SP(PU)88.60 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 6 SUZ88/2.1-2 (exp. 1350150/2015).

SI(PU)88.61 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001).

SI(PU)88.62 [SI(PU)88.77 (nuevo)]. PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 8 SUZ88/2.1-2 (exp. 21150/2022). MPG 205 (exp. 77132/2022). [MPG 205 utiliza el código SI(PU)88.77; Se incorpora al anejo VIII con el código 88.62 para para que la numeración del listado sea correlativa.]

SI(PU)88.63 (nuevo). PP SUZ88/2.1-2 (exp. 457615/2001). MPP 3 SUZ88/2.1-2 (exp. 688203/2006).

ED(PU)88.64 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

ED(PU)88.65 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.66 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.67 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.68 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.69 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.70 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp.1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.71 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.72 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)88.73 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

ZV(PU)88.74 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

ZV(PU)88.75 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

ZV(PU)88.76 (nuevo). Proyecto supramunicipal PTR (exp. 738873/2002). Modificación n.º 1 proyecto supramunicipal PTR (exp. 1411980/2007). Modificación 3 proyecto supramunicipal PTR (exp. 23760/2023).

ZV(PU)89.01. Een TRPG 2007 se indicaba una superficie de 34.650 m², cuando es de 12.434 m² (se habían incluido 16.381 m² de SG ZV(PU)89.161).

ZV(PU)89.05 [Incorpora ED(PU)89.44 en TRPG 2007, calificado como ZV(PU)89.44 en MPG 40 (exp. 538264/2007)]. MPG 175 (exp. 458393/2020). MPG 220 (exp. 81637/2023). ***MPG TR24/03 (exp. 90105/2024).***

EE(PV)89.06. MPG 110 (exp. 62281/2013).

SI(PU)89.08 (nuevo). MPG 103 (exp. 266917/2013). MPP 4 SUZ89/3 (exp. 455338/2017).

SP(PV)89.10. MPG 109 (exp. 487075/2013). MPG 194 (exp. 585773/2020).

SP(PV)89.11 [denominación en anejo VIII NN.UU. TRPG 2007 de dotación procedente de PP SUP89/1-2, sin reflejo en planos. [En TR2002 se llamaba así un SGUZ/ZV al sur de SUZ89/4, que en plano de calificación de TRPG 2007 se denomina ZV(PU)89.147]. MPG 109 [SP(PV)89.10-1] (exp. 487075/2013).

SI(PU)88.12 [ED(PU)89.12]. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 11.708 m², cuando es de 21.200 m². El grupo de uso es SI, por MPP recogida (exp. 3064010/90).

SI(PU)88.13. En TRPG 2007 se indicaba una superficie de 4.764 m², cuando es de 7.500 m².

ZV(PU)89.19 (nuevo). MPG 175 (exp. 458393/2020).

ED(PV)89.26 (nuevo). ED (exp. 95350/2019).

[Supresión ZV(PU)89.44. MPG 175 (exp. 458393/2020).]

EA(PV)89.44 [EA(PV)89.48]. Como el código 89.44 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)89.46. En el listado se recogía sólo como SG, cuando en planos incluye también SL.

EE(PU)89.48 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.49 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.50 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.51 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.52 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.53 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.54 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.55 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.56 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.57 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.58 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.59 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.60 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.61 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

EE(PU)89.62 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.63 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.64 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.65 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.66 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.67 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.68 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.69 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.70 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.71 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.72 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.73 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.74 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ESo(PU)89.75 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ED(PV+θ/11)89.76 [ED(PU)89.76 (nuevo)]. PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). M5 PP (exp. 31542/2024).

ED(PU)89.77 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ED(PU)89.78 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ED(PU)89.79 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ED(PU)89.80 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002).

ZV(PU)89.81 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006). MPG 40 (exp. 538264/2007). MPP 2 SUZ89/4 (1329407/2009). MPG 47 (exp. 716837/2008). ***MPG TR24/03 (exp. 90105/2024).***

ZV(PU)89.82 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006). MPG 40 (exp. 538264/2007). MPP 2 SUZ89/4 (1329407/2009). MPG 47 (exp. 716837/2008). ***MPG TR24/03 (exp. 90105/2024).***

ZV(PU)89.83 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ZV(PU)89.84/1-2-3 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006). Se indica en anejo VIII y planos que pertenece al subsistema de espacios libres recreativos.

ESo(PU)89.85 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ESo(PU)89.86 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ESo(PU)89.87 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ESo(PU)89.88 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ED(PU)89.89 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

SI(PU)89.90 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

ED(PU)89.91 (nuevo). PP SUZ 89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

SI(PU)89.92 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

SI(PU)89.93 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

SI(PU)89.94 (nuevo). PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). Plan especial de reordenación del cuadrante suroeste de PP SUZ89/4 (exp. 239939/2006).

SD-SA(PU)89.95 [SD-SA(PU)89.129 (nuevo)]. PP SUZ89/4 (exp. 126612/2002). MPG 40 (exp. 538264/2007). [MPG 40 utiliza el código SD-SA(PU)89.129; se incorpora al anejo VIII como 88.95 para que la numeración del listado sea correlativa.]

[Supresión EE(PU)89.112 (nuevo, PP SUZ89/3, exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).]

[Supresión EE(PU)89.128 (nuevo, PP SUZ89/3, exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).]

EE(PU)89.96 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.97 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.98 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.99 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.100 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.101 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.102 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.103 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.104 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.105 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.106 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.107 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.108 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.109 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.110 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.111 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012). En TRLUA 2014 no se contempla la dotación de vivienda autonómica de alquiler, por lo que la modificación del proyecto de reparcelación recuperó el uso original de equipamiento en PP SUZ89/3 (exp. 1246877/2014).

EE(PU)89.112 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.113 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.114 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.115 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

EE(PU)89.116 [ESo(PU)89.179 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022).] MPP 5 SUZ-89/3 (exp. 101010/2021).

ED(PU)89.117 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ED(PU)89.118 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012). MPP3 PP SUZ-89/3 (exp. 863740/2016).

ED(PU)89.119 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012). MPP3 PP SUZ-89/3 (exp. 863740/2016).

ED(PU)89.120 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ED(PU)89.121 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 PP SUZ89/3 (exp. 676820/2012). MPP3 PP SUZ-89/3 (exp. 863740/2016).

ED(PU)89.122 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ED(PU)89.123 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ED(PU)89.124 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012). MPP3 PP SUZ-89/3 (exp. 863740/2016).

ED(PU)89.125 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.126 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.127 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.128 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.129 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.130 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.131 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.132 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.133 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.134 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.135 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.136 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012). En TRLUA 2014 no se contempla la dotación de vivienda autonómica de alquiler, por lo que la modificación del proyecto de reparcelación recuperó el uso original de equipamiento en PP SUZ89/3 (exp. 1246877/2014).

ESo(PU)89.137 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.138 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

ESo(PU)89.139 [EE(PU)89.132 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022).] MPP 5 SUZ89/3 (exp. 101010/2021).

SI(PU)89.140 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.141 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.142 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.143 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.144 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.145 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.146 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.147 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.148 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.149 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.150 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.151 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.152 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.153 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.154 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.155 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.156 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.157 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.158 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 2 SUZ89/3 (exp. 676820/2012).

SI(PU)89.159 [SI(PU)89.177 (nuevo). MPG 116 (exp. 528390/2014)]. Como el código 89.159 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)89.160 [ZV(PU)89.174 (nuevo) y ZV(PU)89.175 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPG 116 (exp. 528390/2014). MPP 4 SUZ89/3 (exp. 455338/2017)].

Como el código 89.160 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)89.161 [ZV(PU)89.173 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPG 116 (exp. 528390/2014). MPP 4 SUZ89/3 (exp. 455338/2017)]. Como el código 89.161 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)89.162 [ZV(PU)89.172 (nuevo). PP SUZ89/3 (exp. 754119/2022). MPP 3 SUZ89/3 (exp. 863740/2016)]. Como el código 89.162 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

SI(PU)89.163. Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 11 (Gobierno de Aragón 25/2/2022, BOA 8/3/2022).

SI(PU)89.164 [SI(PU)89.256 (nuevo)]. MPG 220 (exp. 81637/2023)].

[Supresión ED(PV)90.01. En ámbito del proyecto supramunicipal PLAZA]

EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.01 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

ZV(PU)90.02 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

SI(PU)90.03 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

SI(PU)90.04 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

SI(PU)90.05 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

SI(PU)90.06 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

SI(PV)90.07 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

ED(PV)90.08 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

ED(PU)90.09 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

ED(PU)90.10 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-Ere-Ees-SP-SI-SA-SD(PV)90.11 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.12 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.13 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.14 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.15 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.16 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.17 (nuevo). Proyecto supramunicipal PLAZA (Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002) y sus modificaciones hasta la 12 (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).

[Supresión de EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.18 (nuevo, proyecto supramunicipal PLAZA, Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002). Modificación 12 del proyecto supramunicipal de PLAZA (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).]

[Supresión de EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.19 (nuevo, proyecto supramunicipal PLAZA, Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002). Modificación 12 del proyecto supramunicipal de PLAZA (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).]

[Supresión de EE-ES-EA-EC-ERe-EEs-SP-SI-SA-SD(PU)90.20 (nuevo, proyecto supramunicipal PLAZA, Gobierno de Aragón 22/3/2002, BOA 25/3/2002). Modificación 12 del proyecto supramunicipal de PLAZA (Gobierno de Aragón 11/3/2024, BOA 22/3/2024).]

ZV(PV)91.09 (nuevo). PERI G91/1 (exp. 1170961/2002). Corrección de error PERI G91/1 (exp. 1044607/2006).

ER(PU)91.10 (nuevo). PERI G91/1 (exp. 1170961/2002).

ERe(PV)91.11 (nuevo). PERI G91/1 (exp. 1170961/2002).

ED(PU)92.01. MPG 95 (exp. 440309/2012).

ER(PU)93.01 [SP(PU)93.01]. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ER(PU)93.02 [EC(PU)93.02]. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ZV(PU)92.03 (nuevo). MPG 191 (exp. 61803/2021).

ZV(PU)92.04 [ZV(PU)93.22]. Se modifica la clave por su situación en el área de referencia 92.

ZV(PU)92.05 [ZV(PU)93.21]. Se modifica la clave por su situación en el área de referencia 92.

EC(PU)93.03. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ER(PV)93.04 [EC(PV)93.03]. MPG 100 (exp. 198861/2013).

EC(PV)93.05. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ZV(PU)93.06 [ED(PU)93.06]. MPG 100 (exp. 198861/2013).

SP(PU)93.07. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ER(PU)93.08. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ZV(PU)93.09. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ZV(PU)93.10. MPG 100 (exp. 198861/2013).

ZV(PU)93.12 [ZV(PU)3.18]. Como el código 93.12 queda vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)93.13 [ZV(PU)93.23 (nuevo). MPG 52 (exp. 1306098/2008). MPG 100 (exp. 198861/2013)]. Como el código 93.13 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ER(PU)93.14 [ER(PU)93.24 (nuevo). MPG 52 (exp. 1306098/2008). MPG 100 (exp. 198861/2013)]. Como el código 93.14 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ZV(PU)93.15 [ZV(PU)3.19]. Como el código 93.15 queda vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

[Supresión de ZV(PU)93.21, por su situación en el área de referencia 92.]

[Supresión de ZV(PU)93.22, por su situación en el área de referencia 92.]

ER(PU)A1.01/1-2-3-4-5-6-7-8 [ER(PU)A1.01]. MPG 69 (exp. 394486/2010).

ED(PU)A2.02. MPG 69 (exp. 394486/2010).

[Supresión EE(PU)A2.03. MPP ACTUR 2-3-5-6 (exp. 758327/2001).]

EE(PU)A2.03 [EE(PU)A2.05]. ED (exp. 1268779/2010). Como el código A2.03 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EE(PU)A2.05. MPP ACTUR 2-3-5-6 (exp. 758327/2001). ED (exp. 1268779/2010).

ER(PU)A2.10/1-3 [ER(PU)A2.10]. MPG 69 (exp. 394486/2010).

ED(PU)A2.10/2 [ER(PU)A2.10]. MPG 69 (exp. 394486/2010).

ZV(PU)A5.04. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). MPG 79 (exp. 1054060/2009). Corrección de error PE (exp. 709858/2016). [Al incorporarse nuevos códigos diferenciados para las parcelas ordenadas por el plan especial, EE(PU)A5.04 (que aglutinaba gran parte de la superficie ordenada por éste) corresponde a los espacios libres que ordena].

EE(PU)A5.05. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.06. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.07. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.08. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.09. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.10. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.11. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.12. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.13. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.14. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

ED(PU)A5.15 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.16 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.17 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.18 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.19 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.20 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.21 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.22 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.23 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.24 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.25 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.26 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.27 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.28 [EE(PU)A5.53 (nuevo)]. Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). MPG 79 (exp. 1054060/2009). Corrección de error PE (exp. 709858/2016). Como el código A5.28 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EE(PU)A5.29 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.30 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.31 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.32 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.33 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.34 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EE(PU)A5.35 (nuevo). Plan especial del Campus Universitario e I+D (exp. 381962/2003). Corrección de error PE (exp. 709858/2016).

EA-ERe(PU)A6.03 [ES-EC(PU)A6.03]. MPP ACTUR 2-3-5-6 (exp. 1363717/2004).

ED(PV)A6.05 [ED(PU)A6.05]. Corrección de error MPGOU (exp. 722800/2008).

ER(PU)A6.08 [EC(PU)A6.08]. Se recupera el uso ER atribuido en TRPG2002, con indicación en la columna «Observaciones» de la asignación del uso EC. En TRPG 2007 se había sustituido, incorrectamente, ER por EC.

ZV(PU)A7.01. MPP ACTUR 7-8 y 9-11-12-13 (exp. 575453/2008).(exp. 575453/2008)

EE(PU)A7.02. MPP ACTUR 7-8 y 9-11-12-13 (exp. 575453/2008).(exp. 575453/2008)

EA-EC(PU)A7.07. MPG 87 (exp. 438160/2012).

ZV(PU)A9.02. MPP ACTUR 7-8 y 9-11-12-13 (exp. 575453/2008).

EE(PU)A9.06. MPP ACTUR 7-8 y 9-11-12-13 (exp. 575453/2008).

ZV(PU)A9.09 [EA(PV)A9.09]. MPP ACTUR 9-11-12-13 (exp. 677340/2001)

ED-ES-EA-EC(PV)A9.10 [EA-EC-EEs(PV)A9.10). MPG 218 (exp. 47238/2023).

ZV(PU)A10.04 [ZV(PU)A10.11]. Como el código A10.04 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ES-EA(PV)A11.02. MPP ACTUR 9-11-12-13 (exp. 14414/2023).

EA(PU)A13.03. MPP ACTUR 9-11-12-13 (exp. 677340/2001).

ZV(PU)A15.03. MPG 46 (exp. 1299216/2006). MPG 102 (exp. 354510/2013).

ER(PU)A15.10. Asignación de uso ED, indicado en la columna «Observaciones» (exp. 590010/2008).

ER(PU)A15.11 (nuevo). PERI F48/1 (exp. 27840/2006).

EE(PU)A15.12 (nuevo). MPG 204 (exp. 26861/2022).

EE-EC(PU)A16.02. MPG 26 (exp. 74757/2006). [En MPG 26 se incorporó un apartado 7.º al art. 8.2.13 NN.UU. (8.2.34 en TR2024), que se suprime por innecesario, conforme a MPG 87.]

[Supresión EE-EC(PU)A16.03. MPG 26 (exp. 74757/2006).]

[Supresión EE-EC(PU)A16.04. MPG 26 (exp. 74757/2006).]

ZV(PU)A16.03 [ZV(PU)A16.05 (nuevo). MPG 46 (exp. 1299216/2006)]. Como el código A16.03 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

EC-SP(PU)A22.01 [EC(PU)A22.01]. MPP 3 ACTUR 21-22 (exp. 1024672/2012).

SI(PV)A22.02 [SI(PV)A22.04]. Como el código A22.02 estaba vacante, se le asigna para que la numeración del listado sea correlativa.

ER(PU)A22.03 [ED(PU)A22.03]. MPP 3 ACTUR 21-22 (exp. 1024672/2012).

XV. ANEJO IV

PLANEAMIENTO E INSTRUMENTOS DE EJECUCION APROBADOS DESDE LA REVISION DEL PLAN GENERAL EN 2001

MPG	Modificación de plan general
PE	Plan especial
MPE	Modificación de plan especial
ED	Estudio de detalle
MED	Modificación de estudio de detalle
PP	Plan parcial
MPP	Modificación de plan parcial
AA	Actuación aislada
APE	Avance de plan especial
PR	Proyecto de reparcelación
PU	Proyecto de urbanización
PAU	Programa de actuación urbanística
PC	Proyecto de compensación
CE	Corrección de error

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
1	K-15, H-6	**G1/1**	Nueva plaza en c/ Estébanes				11/11/2010	
2	K-14, H-5	**G2/1**	Manzana «Conde Aranda-Oasis»	PE	26/7/2007	502690/2005	10/2/2017	1/8/2008
2	K-14, H-5	**G2/2**	Manzana «Echeandía-Boggiero»	MPG 138	2/12/2016	526057/2016	12/6/2020	1/8/2008
3	J-15, K-15	**F3/1**	Terrenos DPZ junto a edificio Pignatelli	PE	26/1/2007	360259/2005	04/12/2009	
5	K-15	**G5/1**	Cambio de zona «F» a «G»	MPG 202	28/7/2022	39524/2021	***28/2/2025***	
10	L-16	**G10/1**	Antiguo reformatorio del Buen Pastor	MPG 192	29/11/2022	619806/2017		
10	L-16	**G10/2**					28/3/2003	6/2/2004
10	L-16	**G10/3**					21/2/2020	13/4/2018
10	L-16	**G10/4**		PE	27/7/2006	21210/2003	02/4/2009	17/4/2009
10	L-16	**G10/5**	Antigua factoría de GIESA	MPG 11	24/2/2006	349734/2005	05/10/2007	6/10/2008
11	L-16	**G11/1**		PE	30/6/2004	421497/2002	08/2/2008	28/9/2016
			Ajuste de parcelas resultantes a urbanización ejecutada	CE1 PE	31/7/2019	738056/2019		
11/16	L-16, L-17	**G11-16/1**	Entorno del pabellón Príncipe Felipe	MPG 3	04/2/2005	506486/2003		
			UE-1				14/12/2011	24/5/2009
			UE-2				11/4/2013	6/9/2012
13	K-15	**G13/1**					07/5/2007	10/11/2022
19	J-14, J-15	**E19**	Antigua factoría de Averly	PE	25/6/2018	384050/2013	12/6/2020	30/7/2020
19	J-14, J-15	**G19/1**	Antigua estación de El Portillo	MPG 12	23/12/2005	553247/2005		PU parciales
			Parcela EC-ED-EEs-ES(PU)19.08	MPG 87	28/9/2012	438160/2012		
			Parcelas AL-T y AL-R	MPG 118	30/4/2015	700218/2013		
21-22-24	I-15, I-16, J-15	**AC21-22-24**	Esquinas del Psiquiátrico	MPG 4	26/3/2004	738930/2003	28/12/2004	19/1/2007
			Parcela 2.2	MPG 76	30/11/2011	1569284/2010		
28	I-16	**G28/1**	Centro Comercial Aragonia				11/5/2005	20/12/2007
28	I-16, I-17	**AC28**	Antiguo Seminario Diocesano	PE	27/5/2005	1172267/2002	28/7/2005	10/2/2006
33	J-16	**G33/1**					12/3/2020	18/9/2020

Identificación				Planeamiento			Reparcelación	Urbanización
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
33	K-16, K-17	**G33/2**	Antiguos depósitos municipales de Torrero	MPG 94	30/1/2018	359000/2017	5/10/2018	6/10/2020
34	J-17, J-18	**G34/2**	Antiguo colegio Lestonnac	MPG 150	23/3/2018	268597/2014	20/9/2019	4/10/2019
34	K-17, K-18	**AC34**	Antigua Prisión Provincial	PE	31/5/2002	1051361/2001	28/2/2003	21/9/2007
				M1 PE	27/7/2006	128642/2006		
				M2 PE		***69763/2023***		
36	K-17	**F36/1**	**[1]**	PE	28/9/2007	716309/2004		
36	K-17	**G36/2**		MPG 85	19/11/2013	473355/2009		
38	K-17, L-17	**F38/1**	Entorno del cabezo Cortado	PE	25/7/2008	475758/2003		
38	L-16, L-17	**F38/2**		PE	24/9/2004	7540/2003	3/2/2006	10/3/2006
38	K-17, L-17	**G38/3**	Nueva área de intervención	MPG 22	27/4/2007	685136/2005	17/10/2013	4/12/2009
38	L-18	**SUZ(D)38/1**	**[2]**	PP	30/5/2008	690176/2005		9/12/2008
				M1 PP	22/12/2021	211805/2019	***26/12/2024***	25/7/2024
38	L-17	**SUZ(D)38/3**		PP	27/6/2008	553553/2005		9/12/2008
43	K-12	**F43/1**		PE	27/2/2004	756233/2002	11/2/2005	28/7/2005
43	K-12	**F43/2**		PE	26/3/2004	403734/2002	22/7/2005	3/11/2005
			Supresión del área de intervención	***MPG TR24/10***	***29/5/2025***	***81856/2022***		
43	K-12	**E43**	Ampliación del área	***MPG TR24/10***	***29/5/2025***	***81856/2022***		
43	K-12	**G43/3**					22/4/2004	28/9/2005
43	K-12, K-13	**G43/4**	Antiguo IFET de la Cámara de Comercio	MPG 62	5/5/2011	1470772/2007	29/5/2014	
			Nueva parcela de equipamiento educativo	MPG 167	20/12/2019	761213/2017		7/9–21/12/2020
			Parcelas residenciales 1 y 2	MPG 190	27/9/2021	43011/2021		
			Supresión cesión plazas estacionamiento	***MPG TR24/11***	***29/5/2025***	***40682/2024***		
44	I-14, J-15	**G44/1**		MPG 2	30/4/2004	274660/2003	7/7/2006	28/7/2006
			Parcela ZV (PU), esquina c/ Delicias y c/ Caspe	MPG 18	22/12/2006	274660/2003		
			Parcela resultante 2	MPG 75	23/11/2020	1491479/2010		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
44	H-13, H-14, I-13, I-14, I-15, I-16, I-17, J-14	G44/2	Entorno de la estación de Delicias	MPG 17	2/10/2006	683438/2005	31/7/2009	PU parciales
				MPG 119	26/9/2014	285170/2014		
			Manzana 4	PE	2606/2020	820846/2017		
			Parcelas PEQ1 y PEQ2	MPG 191	27/9/2021	61803/2021		
48	K-14	F48/1		PE	30/6/2006	27840/2006	28/7/2006	20/4/2007
				M1 PE	26/7/2007	37594/2007		
50	L-14	G50/1	Antigua fábrica de Galletas Patria				2/10/2007 (UE A)	23/3/2018 (UE A)
50	K-14, L-14	G50/2	Balcón de San Lázaro	PE	27/7/2006	526197/2002	24/11/2006	
				M1 PE	22/4/2009	745895/2008		12/9/13
			Parcelas R1 y R2	M2 PE	25/10/2011	132217/2011		
51	L-14	G51/1		MPG 30	30/3/2007	1106770/2005	26/11/2007	12/11/19
51	L-14	F51/3		PE	25/11/2005	772317/2003		
			UE-1				29/5/2009	25/5/2009
								Mod.7/3/2019
52	L-14	F52/1		PE	30/9/2005	773582/2003	28/12/2020	23/11/2021
				M1 PE	27/2/2025	37880/2024		
53	K-12, L-12	G53/2					31/7/2003	18/6/2004
53	L-12, M-12	H53/2		División 2 U.E.	9/6/2006	481928/2003	21/10/2010 (H53/2A)	26/3/2021 (H53/2A)
53	K-12, L-12	F53/3		PE	27/2/2004	1157320/2002	24/9/2004	8/10/2004
53	L-12	F53/4	Antigua fábrica de Aceralia y otras	MPG 6	26/11/2004	1107580/2003		
		G53/4		***MPG 213***	***25/7/2024***	***83200/2022***		
54	L-13	F54/1		PE	2/10/2006	540578/2004	24/7/2008	19/9/2008
54	M-13	F54/2		PE	25/11/2005	485306/2004	20/11/2009	11/3/2022
54	L-13	G54/3		MPG 74	28/6/2013	1048163/2010		
55	L-13	G55/1		MPG 2	30/7/2004	274660/2003	23/3/2007	7/8/2007

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
55	L-13	**F55/2**		PE	29/10/2010	410445/2009	26/7/2019	18/10/2019
55	M-13	**F55/3**		PE	25/7/2008	339448/2007	13/11/2008	24/7/2015
55	M-13	**F55/4**		PE	30/3/2007	847264/2004	23/12/2011	30/10/2020
			Parcela SI(PU)	M1 PE	22/2/2023	997431/2019		***Act. 28/3/2025***
55	L-13, M-13	**F55/5**	Antigua fábrica de Filtros Mann	MPG 9	30/3/2007	1212598/2003		
				PE	22/4/2009	1160315/2005	8/10/2021	
			Parcela R6-1	M1 PE	26/3/2012	771771/2010		
55	L-13, L-14, M-13, M-14	**SUZ(D)55/1**		PP	31/3/2006	734342/2004	23/7/2009	9/12/2008
56	G-14	**F56/1**	3.er carril en ronda Norte	MPG 33	30/3/2007	1040625/2006		
				PE	4/11/2008	699577/2007	4/12/2009	20/11/2009
			Parcelas 1.1 y 1.2	M1 PE	28/12/2020	928741/2017		
56	H-14	**F56/2**		PE	23/5/2022	578671/2019	2/6/2023	13/7/2023
56	H-14	**G56/4**		PE	23/12/2005	650765/2005	24/9/2004	24/2/2006
56	I-15	**G56/5**					27/1/2006	21/7/2006
56	H-14	**F56/7**		PE	27/6/2008	405886/2006	10/5/2019	14/4/2021
56	H-16	**H56/7B**		PE	25/10/2011	127391/2008		
56	H-13, H-14	**F56/10**		PE	29/5/2009	1242512/2004	***26/12/2024***	4/12/2009
								Act. 2/6/2023
56	H-15, I-15	**F56/12**		PE	30/5/2008	299624/2005		
56	H-15	**G56/13**	Entorno de la Camisera	MPG 3	30/4/2004	506486/2003	3/6/2005	
56	I-15	**F56/14**		PE	31/3/2006	256657/2004	26/6/2008	14/11/2018
			Parcelas RL-1 y RL-2	M1 PE	30/10/2017	922700/2016		
56	H-13, H-14	**H56/14**					28/12/2004	22/7/2005
56	G-14, H-13, H-14	**F56/16**	Parte del anterior SUZ56/4	MPG 101	23/12/2014	924315/2011		
56	I-14, I-15	**G56/17**	Reordenación del ámbito de la guardería	MPG 161	25/3/2019	1464332/2018	30/10/2020	7/5/2021

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
			de San José					
56	H-14, H-15	AC56	Antiguo cuartel de San Lamberto	PE	26/7/2002	1055037/2003	30/3/2006	28/3/2006
			Parcelas R1 y R2	M1 PE	28/4/2006	842281/2005		
			Parcelas U2, U4, U6, A6, D1, D2	M2 PE	26/7/2007	1224910/2006		
			Parcelas A4 y A5	M3 PE	01/4/2011	1029001/2010		
56	G-14, G-15, H-14, H-15	SUZ56/5.1		PP	26/7/2007	957200/2004		28/4/2023
				CE PP	20/7/2011	941675/2010		
				M1 PP	31/7/2019	397598/2016		
56	G-14, G-15, H-14, H-15	SUZ56/5.3		PP	1/10/2010	263966/2009	10/4/2015	10/5/2013
				CE1 PP	20/7/2012	723980/2012		
				CE2 PP	28/11/2014	1030549/2014		
				M1 PP		***107563/2021***		
57	I-16	F57/3		PE	30/9/2008	79225/2006	21/2/2020	07/3/2019
				CE1 PE	5/2/2010	1328657/2009		
				M1 PE	1/3/2012	41737/2011		
57	I-16	H57/3		MPG 99	5/6/2014	544417/2012	5/2/2016	
57	H-16, I-16	G57/4		PE	24/7/2009	1025096/2005		16/6/2016
				MPG 133	23/12/2015	1022969/2015	12/5/2017	
57	H-16	G57/6	Asignación de usos EA-EC-EE en parcela de equipamiento público	MPG 2	30/4/2004	274660/2003	29/2/2008	29/2/2008 (Fase 1) 26/3/2021 (Fase 2)
57	H-16	F57/7B		MPG 146	25/1/2019	1465607/2016		
				PE	28/7/2005	3601482003		
57	H-16, H-17	F57/8	Reordenación del antiguo camping municipal de Valdefierro	PE	27/12/2002	68512/2002	5/11/2004	30/10/2008
57	H-16	F57/10	Reordenación del antiguo Centro Tutelar del Buen Pastor	PE	27/1/2006	1067414/2003	22/7/2010	23/7/2009
				M1 PE	1/3/2012	446435/2011		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
				M2 PE	***4/11/2024***	***51162/2023***		
57		**F57/11**		PE	25/7/2024	583341/2020		
57	H-16	**SUZ(D)57/1**		PP	27/4/2007	208621/2004	14/3/2013	12/7/2012
58	I-17	**G58/1**					31/7/2003	21/9/2007
58	I-17	**G58/2**						12/6/2012
58	I-16	**G58/3**					31/12/2003	
59	I-17, I-18, J-17, J-18	**G59/1**	División en áreas G59/1A y G59/1B	MPG 134	22/2/2016	232370/2015		
			G59/1A				14/12/2023	28/09/23
59	J-17	**G59/2**		MPG 132	23/3/2018	178477/2014	15/12/2022	31/3/2023
61	F-12	**F61/1**	Delimitación del ámbito y tipo edificatorio	CE PG	31/5/2006	1218140/2004		
				PE	4/5/2012	758025/2007		
61	G-12	**F61/2**		PE	29/6/2009	894471/2005		
61	G-12	**F61/5**	Antigua fábrica de Pikolín (Torre Outlet)	MPG 171	20/12/2019	731870/2019		
			[3]	PE	30/4/2020	1020272/2019	3/7/2020	19/7/2018
61	G-13, G-14, H-13, H-14	**SUZ61/1**		PP	21/12/2012	1384371/2006		
				M1 PP	***23/12/2024***	***1105795/2014***		
61	G-12, G-13, H-13	**H61/2**		PE	24/7/2009	352025/2005		
61	F-11, F-12, G-12	**H61/9**	UE1	PE	30/9/2008	690055/2007		
63	B-7, C-7	**G63/1**					3/11/2005	3/11/2005
63	B-8, C-8	**F63/5**	**[4]**	PE	25/9/2009	370670/2005		4/12/2009
63	B-7	**H63/9**	Cadebro				18/9/2015	
				MPG 198	28/7/2022	49246/2021		9/11/2023
64	F-9, F-10	**G64/2**					30/10/2008	12/6/2009
64	F-9, F-10	**G64/3**					5/12/2008	16/3/2009
64	F-9, F-10	**F64-5**		PE	26/10/2007	1061166/2004	27/10/2023	4/12/2009
64	F-9, F-10	**SUZ-MZ/1**		PP	23/7/2010	813671/2008		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
64	F-9	**SUZ-MZ/2**		PP	28/2/2002	157153/2001	4/3/2005	3/11/2005
				M1 PP	30/3/2007	1122926/2006		
65	C-12	**F65/1**		PE	29/11/2002	723822/2001	29/11/2002	29/11/2002
65	C-10, C-11, C-12, C-13	**K65/2**	Parcelaciones irregulares Conde Fuentes, El Cañón y La Sagrada	PE	27/4/2007	617136/2003		
67	J-10	**F67/1**		PE	27/2/2015	962970/2007		
69	M-7, M-8	**G69/1**		PE	27/7/2006	474165/2005	30/10/2008	4/12/2009
69	M-7	**G69/2**		PE	3/12/2008	1150316/2006		4/12/2009
69	M-7	**F69/3**		PE	28/5/2004	880470/2001	28/7/2006	28/7/2006
71	M-12, M-13	**H71/1**	Balay	MPG 39	27/6/2008	763865/2006	2/5/2014	***25/4/2024***
71	N-12	**G71/2**					31/1/2003	18/6/2004
71	M-13, N-13	**G71/3**		MPG 169	30/4/2020	77250/2018		
71	N-13	**G71/4**					11/2/2010	12/11/2019
							Mod. 24/1/2020	Act. 6/11/2019
71	N-13	**G71/5**					10/2/2006	7/3/2019
71	N-13	**F71/6**		PE	25/11/2005	730939/2003	13/3/2008	19/9/2008
71	M-13	**F71/7**		PE	27/7/2006	783973/2004	12/6/2009	12/6/2009
								Act. 17/10/2024
71	N-12	**G71/9**	Antes parte de SUZ-SI/1	MPG 199	25/1/2023	53184/2021	26/4/2024	***26/4/2024***
72	N-13, O-13	**F72/1** **F72/2**	Núcleos de interés etnográfico Camino de la Loma y Jardín de Ricla (antes parte de SUZ-SI/2)	MPG 59	20/7/2011	383418/2009		
75	N-11	**F75/1**		PE	22/12/2006	1210228/2003		
75	N-11	**F75/4**		PE	27/7/2006	399779/2004	29/2/2008	6/10/2008
75	N-11	**G75/5**	ZV1 y parcela ES (PU)	MPG 124	23/12/2014	848716/2014	19/2/2010	4/12/2009
75	N-10, N-11, N-12	**SUZ-MN/1-2**		PP	31/1/2014	552516/2010	***31/1/2025***	12/6/2020
				M1 PP	26/1/2021	1039/2021		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
82	P-2	**G82/2**		PE	26/3/2012	561604/2005		
82	P-3	**G82/3**					12/6/2009	14/9/2011 (Mod.15/12/2016)
82	O-5, O-6, P-5, P-6	**K82**	Parcelaciones irregulares El Regao y Guarales	PE	27/4/2007	617161/2003		
83	L-11	**F83/3**		PE	30/6/2004	534921/2002	19/1/2007	24/7/2008
				M1 PE	27/7/2015	120296/2015		(Mod. 18/11/2015)
83	K-10, L-10, L-11	**SUZ-SG/1**		PP	1/10/2010	633950/2007	06/9/2019	
83	L-9, L-10	**SUZ-SG/2**		PP	26/7/2007	844272/2005	13/4/2012	
85	P-15	**F85/1**		PE	21/12/2007	11310/2006	09/9/2011	
85	N-14, N-15, N-16, O-15	**SUZ-MV/1.2**		PP	24/7/2009	558850/2005		
86	M-19	**F86/1**		PE	31/3/2005	1104141/2003	27/10/2006	07/5/2007
86	N-20	**F86/3**		PE	27/6/2008	1421512/2004		
86	M-18	**H86/3**		MPG 15	28/4/2006	571658/2005	22/6/2012	31/7/2009
86	N-20, O-20, O-21	**F86/4**		PE	27/12/2002	962330/2001	27/12/2002	27/12/2002
86	N-20	**G86/6**						20/11/2009
86	N-19, N-20	**SUZ-LC/1**		PP	27/12/2002	134888/2001		
86	N-19, N-20, O-20	**SUZ-LC/2**		PP	25/4/2008	1064855/2003		
				M1 PP	29/6/2012	428359/2010		
86	L-19	**G88/1**	Cambio de zona «F» a «G»	MPG 63	30/1/2018	1042530/2004		8/10/2021
88	K-18, K-19, L-18, L-19	**SUZ88/1**	Urbanización Parque Venecia	PP	28/4/2005	780564/2003	24/5/2007	24/7/2008
			Parcelas EE-01, EE-14, EE-15 y ES-02+03	M1 PP	31/3/2006	1058393/2005		
				M2 PP	20/7/2012	920338/2010		
				M3 PP	28/9/2012	134019/2012		
				M4 PP	27/2/2015	442925/2014		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
			Parcelas R08 y T02	M5 PP	28/9/2015	110926/2015		
			Parcela EE04	M6 PP	2/12/2016	806510/2016		
			Parcelas R05 y T02	M7 PP	26/2/2018	193066/2017		
			Parcelas R02a y T02	M8 PP	30/1/2018	238246/2017		
			Parcela SI3	M9 PP	2/5/2018	1339613/2017		
			Parcelas R06a, R06b y T02	M10 PP	29/10/2018	676969/2018		
			Parcelas R06c, R06d y T02	M11 PP	25/3/2019	1228053/2018		
			Parcelas R05b y T02	M12 PP	30/1/2020	1033643/2019		
89	G-16, H-16, H-17	**F89/1**		PE	26/7/2007	454154/2005	13/11/2008	2/10/2014
			Parcela RP1 y zona verde 1	M1 PE	26/9/2014	1215729/2012		
89	F-16, F-17, F-18, G-16, G-17, G-18, H-18	**SUZ89/3**	Urbanización Arcosur	PP	28/12/2004	754119/2002	8/11/2007	24/7/2008 y proyectos parciales actualizados
			Parcela E4	M1 PP	30/11/2011	492138/2011		
				M2 PP	24/3/2014	676820/2012		
			Vereda de Épila	M3 PP	29/5/2017	863740/2016		
			SET y depósitos de agua	M4 PP	29/9/2017	455338/2017	MPR 13/7/2018	
			Parcelas S12 y E21	M5 PP	28/9/2022	101010/2021		
89	G-18, H-18, H-19, I-18, I-19	**SUZ89/4**	Urbanización Valdespartera	PP	29/11/2002	126612/2002	29/11/2002	28/2/2003 y proyectos parciales actualizados
				M1 PP	18/6/2004	1208578/2003		
			Parcelas 85, 86, 88 y 89	M2 PP	23/12/2009	1329407/2007		
				M3 PP	26/2/2018	830852/2017		
			Parcela T47	M4 PP	1/2/2024	2471/2021		
			Parcela D1 (SL/ED89.76)	M5 PP	26/9/2024	31542/2024		

IDENTIFICACIÓN				PLANEAMIENTO			REPARCELACIÓN	URBANIZACIÓN
Área	Hoja	Ámbito		Instrumento	Apr. definitiva	Expediente	Apr. definitiva	Apr. definitiva
91	K1, K-2	G91/1		PE	31/3/2005	1170961/2002	22/12/2006	15/7/2022
			Áreas movimiento edificación	M1 PE	31/3/2005	1170961/2002	22/12/2006	15/7/2022

NOTA: Todas las referencias a áreas de intervención, sectores, dotaciones públicas y artículos de las normas urbanísticas tienen la denominación vigente en el momento en que se aprobaron los instrumentos reseñados.

La ordenación de los planes de desarrollo recogidos en esta tabla se representa en los planos de ordenación del plan general a título informativo.

OBSERVACIONES

[1] En trámite MPG 152, aprobada inicialmente el 30/4/2019, que convierte la zona F36/1 en zona «G».

[2] Incluye suelo área de suelo urbano no consolidado correspondiente al antiguo poblado de la Quinta Julieta.

[3] ***MPG 171 declarada nula por sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 28 de febrero de 2025. Plan especial del área F61/5 declarado nulo por sentencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 21 de abril de 2025. En septiembre de 2025, ninguna de las dos sentencias es firme.***

[4] Acuerdo del Consejo de Gerencia de Urbanismo de 17 de febrero de 2020 favorable a acoger la sugerencia del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón, sobre el cambio de clasificación del área F63/5, de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable. El acuerdo municipal esta actualmente recurrido ante la jurisdicción contencioso administrativa.

EQUIPO REDACTOR DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

Redactaron la revisión del plan general de ordenación urbana aprobada definitivamente el 13 de junio de 2001 los servicios municipales, mediante la formación de equipos multidisciplinares integrados, entre otros, por profesionales con la titulación exigible en esta materia, como puede comprobarse en la relación que se presenta a continuación.

La complejidad y duración del proceso de revisión del plan dificulta la posibilidad y conveniencia de referir a todos aquellos que, en uno u otro momento del proceso, tomaron parte. No obstante, resulta exigible por razones diversas, referir a quienes participaron más activamente en el proceso que se inició tras la aprobación del avance, en septiembre de 1998, para la elaboración del documento que fue inicialmente aprobado en mayo de 1999 y del que, tras las modificaciones oportunas, se sometió a nuevo periodo de exposición pública en 2000.

Así pues, y con las salvedades ya manifestadas, integraron el equipo de redacción de la revisión del plan general las siguientes personas:

Pérez Corzán, Manuel, arquitecto

Acero Landa, Ana María, arquitecta técnica
Aguado Orta, Josefa, T.A.G. (letrada)
Alonso Ara, Eva María, arquitecta técnica
Alós Barduzal, Francisco, arquitecto
Asín Sañudo, Felix, economista
Baquero Mur, José María, auxiliar administrativo
Bayarte Boncompain, Teresa, delineante
Bello Pérez, Raúl, ingeniero técnico de obras públicas
Millán Palacios, Javier, arquitecto
Berruete Martínez, Luis, arquitecto
Betrán Abadía, Ramón, arquitecto
Boned Juliani, María Carmen, T.A.G. (letrada)
Bosque Palacín, Carmelo, arquitecto
Buisán Rubio, Alberto, ordenanza-conductor
Bujeda Blanco, María Pilar, arquitecta técnica
Capdevila Clavería, Pilar, operaria
Casas Clotet, Inmaculada, arquitecta técnica
Chiribay Calvo, Rafael, administrativo
Chóliz Frutos, Javier, arquitecto
Cordovilla Sicart, José Luis, delineante
Corruchaga Sánchez, Pedro, delineante
Estabén Izaga, Javier, delineante
Fernández Lázaro, Fernando, arquitecto
Folch Traver, Montse, administrativa
Gómez Ibáñez, María Pilar, administrativas
Gracia Marañón, Mercedes, auxiliar administrativa
Herce Urzaiz, Edurne, T.A.G. (letrada)
Ibarz Aguelo, Teresa, T.A.G. (letrada)
Isiegas Muñoz, Valentín, arquitecto técnico
Júlvez Herranz, Manuel, ingeniero de caminos
Lacambra Mallada, Jesús, delineante
Laguía Sáez, Eugenio, operario
Leal López, Felisa, técnica auxiliar
Ledesma Casaus, Julián-Angel, delineante
López Matute, Marta, auxiliar administrativa
Lozano Rey, José Enrique, conductor
Mainez Berdonces, María Angeles, operaria
Marcuello Serón, Miguel Ángel, T.A.G. (letrado)
Martín Laguardia, Miguel Ángel, administrativo
Martos González, Manuel, auxiliar administrativo
Moreno Casado, María Cristina, T.A.G. (letrada)
Moreno Tortajada, Luis, arquitecto
Navamuel Aparicio, José Angel, ingeniero de caminos
Nogueras Ibáñez, Celia, auxiliar administrativa
Olalla Capapey, José Manuel, operario
Ortiz Castillo, Francisco, T.A.G. (letrado)
Palacín Delgado, María Adoración, auxiliar administrativa
Paños Gil, Juan Enrique, delineante
Paricio Castañer; Pilar, delineante
Pérez Palacios, Miguel Ángel, arquitecto técnico
Prats Pontac, Roberto, delineante
Puyal Adiego, Carlos, delineante
Ramos González, Gaspar, arquitecto

Ramos Martos, Manuel, arquitecto
Royo Gracia, Joaquín, administrativo
Sánchez Garcés, Jesús Antonio, delineante
Solanot Villuendas, Andrés, ingeniero técnico agrícola
Tirado Aznar, Fernando, T.A.G. (letrado)
Turón Lanuza, Azucena, delineante
Yus Lobera, Carmen, auxiliar administrativa
Zorraquino Napal, Teresa, administrativa
Zubero Imaz, Luis, T.A.G. (letrado)

Además de quienes expresamente figuran en la anterior relación se contó con la imprescindible colaboración de los servicios municipales relacionados, de un modo u otro, con el planeamiento y el Urbanismo, de entre los que deben significarse, especialmente, los siguientes: Unidad de Información y Organización, Servicio de Intervención Urbanística, de Gestión de Suelo, de Disciplina Urbanística, de planeamiento Privado, de Información Geográfica, planeamiento Público, Tráfico y Transporte, Nuevas Infraestructuras y Medio Ambiente.

En la elaboración del texto refundido del plan general del año 2024, tercero desde la revisión de 2001, han trabajado los siguientes funcionarios municipales:

Betrán Abadía, Ramón, arquitecto

Caballero Pinilla, Francisco José, ingeniero técnico topógrafo
Castillo Alonso, Ignacio, arquitecto
Domínguez Herranz, Susana, arquitecta
García Muñoz, Raul, delineante
Herce Urzaiz, Edurne, T.A.G. (licenciada en derecho)
Lasheras Garín, Ana, delineante
Lobato García, Fernando, arquitecto
López Santoyo, Carlos-Manuel, delineante
Madrid Granados, María Pilar, delineante
Martín Laguardia, Miguel Ángel, administrativo
Montañés Mallén, Cristina, arquitecta
Palacios Muñoz, Beatriz, arquitecta

INDICE

PARTE PRIMERA

REFERENCIAS, OBJETIVOS, MODELO TERRITORIAL Y AREAS ESTRATEGICAS

CAPITULO I
MARCO CONCEPTUAL, REFERENCIAS Y OBJETIVOS DEL PLAN

I.1. MARCO CONCEPTUAL DEL PLAN.

I.2. CONDICIONANTES CONCEPTUALES Y TERRITORIALES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL:

I.2.1. El plan director de infraestructuras.

I.2.2. Las directrices de ordenación territorial de Aragón.

I.2.3. El proyecto de directrices parciales metropolitanas de 1995.

I.2.4. El entorno metropolitano de Zaragoza:

I.2.4,a. Concepto del «área metropolitana de Zaragoza».

I.2.4,b. Necesidad del enfoque metropolitano.

I.2.4,c. Situación del entorno metropolitano en 2024.

I.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO DE ZARAGOZA:

I.3.1. Los planes estratégicos de Zaragoza y su entorno.

I.3.2. Zaragoza, metrópolis regional.

I.3.3. «Calidad» y «sustentabilidad»

I.3.4. Principales líneas del plan estratégico que conciernen al plan general.

I.4. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL:

I.4.1. Objetivos dirigidos a mejorar la integración y el rango de Zaragoza en la red europea de ciudades, y su apertura a los flujos exteriores de actividad.

I.4.2. Objetivos tendentes a hacer de Zaragoza una capital que integre su territorio regional y metropolitano, como difusora de efectos beneficiosos, centro de equipamientos y servicios, y cabecera de un área metropolitana concebida como un sistema global.

I.4.3. Objetivos relativos a la integración de Zaragoza en las características naturales de su territorio.

I.4.4. Objetivos relativos a la integración de Zaragoza en las características naturales de su territorio.

I.4.5. Objetivos concernientes a la calidad del medio y a la intervención mediante propuestas sectoriales integradas en la planificación urbanística.

I.4.6. Objetivos concernientes al acceso a la vivienda.

CAPITULO II
EL MODELO TERRITORIAL

II.1. MARCO CONCEPTUAL: EL MEDIO NATURAL EN EL MODELO DE ORGANIZACIÓN DEL TERRITORIO.

II.2. DESARROLLO URBANO «SOSTENIBLE».

II.3. MODELOS TEÓRICOS DE OCUPACIÓN/DENSIDAD/CENTRALIDAD:

II.3.1. Concentración.

II.3.2. Descentralización/dispersión.

II.3.3. Descentralización concentrada.

II.3.4. Modelo de equilibrio con el medio natural.

II.4. LOS SISTEMAS NATURALES EN LA ESTRUCTURA DEL TERRITORIO DE ZARAGOZA:

II.4.1. Los cursos de los ríos.

II.4.2. Enclaves naturales de interés.

II.4.3. La huerta de Zaragoza.

II.5. EL MODELO TERRITORIAL EN LOS PLANES GENERALES DE ZARAGOZA:

II.5.1. El proyecto de plano de ensanche de 1927.

II.5.2. El anteproyecto de ordenación general de 1943 y el plan general de 1959.

II.5.3. El plan general de 1968.

II.5.4. El plan general de 1986.

II.6. EL MODELO TERRITORIAL PROPUESTO.

CAPITULO III
ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL: SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

III.1. ACCESOS FERROVIARIOS:

III.1.1. Ordenación de las infraestructuras ferroviarias.

III.1.2. Línea de alta velocidad (AVE).

III.1.3. Líneas de viajeros de ferrocarril convencional.

III.1.4. Mercancías: las rondas ferroviarias.

III.2. FERROCARRIL DE CERCANÍAS Y TRANSPORTE COLECTIVO GUIADO.

III.3. CARRETERAS INTERREGIONALES Y ACCESOS A LA CIUDAD:

III.3.1. Cuarto cinturón.

III.3.2. Acceso norte.

III.3.3. «By-pass Norte-sur».

III.3.4. Acceso «Este».

III.3.5. Acceso «Oeste».

III.3.6. Autovía de Valencia.

III.3.7. Nuevo acceso al aeropuerto.

III.3.8. Otros accesos arteriales a la ciudad:

III.3.8,a. Variante de la carretera de Barcelona (N-II) en Santa Isabel.

III.3.8,b. Conexión de la variante de Casetas con la A-68.

III.4. VÍAS DE COMUNICACIÓN METROPOLITANAS:

III.4.1. Carretera de unión entre las de Huesca y San Mateo.

III.4.2. Variante de Montañana-Peñaflor-San Mateo y conexión de San Gregorio con el acceso norte del Cuarto Cinturón.

III.4.3. Carreteras Villamayor-Malpica y variante de Villamayor-Santa Isabel.

III.4.4. Nuevo acceso a Malpica desde la A-2.

III.4.5. Acceso a Movera desde la variante de la carretera de Barcelona (N-II) en Santa Isabel.

III.4.6. Actuaciones en los corredores metropolitanos concertadas con la Diputación General de Aragón.

III.4.7. Carretera de Monzalbarba al aeropuerto.

III.4.8. Acceso norte a San Juan de Mozarrifar.

III.4.9. Accesos al hospital Royo Villanova.

III.5. VÍAS URBANAS ARTERIALES:

III.5.1. Cierre del tercer cinturón.

III.5.2. Conexión del tercer cinturón con Tenor Fleta y Goya.

III.5.3. Vial norte del Actur.

III.5.4. Vía-parque del Canal.

III.5.5. Acceso desde el cuarto cinturón y la autovía de Valencia.

III.5.6. Transformación de la carretera de Logroño en vía urbana.

III.5.7. Tranformación de la carretera de Valencia.

III.5.8. Dorsal del tramo sudoeste de la «orla Oeste» de suelo urbanizable.

CAPITULO IV
ELEMENTOS DEL MODELO TERRITORIAL: ACTIVIDADES SINGULARES Y SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES PUBLICAS

IV.1. ÁREAS PARA ACTIVIDADES SINGULARES:

IV.1.1. Área de actividades ligadas al aeropuerto y plataforma logística.

IV.1.2. Áreas de la carretera de Huesca:

IV.1.2,a. Zona de actividades logísticas.

IV.1.2,b. Ampliación de Mercazaragoza.

IV.1.3. La Universidad.

IV.1.4. Centro intermodal de viajeros.

IV.1.4. Actividades de reciclaje.

IV.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS SOCIALES Y ELEMENTOS DE CENTRALIDAD:

IV.2.1. La estructura actual.

IV.2.2. Refuerzo del centro histórico como polo comercial y cultural.

IV.2.3. La ribera del Ebro y El Portillo.

IV.2.4. La avenida de Navarra.

IV.2.5. Equipamientos y sistemas de atracción de público.

IV.2.6. El campo municipal de fútbol de La Romareda.

IV.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES:

IV.3.1. Estructura general del sistema de espacios libres.

IV.3.2. Modalidades de espacios libres y líneas de actuación sobre ellos:

IV.3.2,a. Espacio libre urbano.

IV.3.2,b. Corredores y parques fluviales en terrenos de huerta baja.

IV.3.2,c. Montes de repoblación y espacios naturales protegidos.

IV.3.3. El plan director de la infraestructura verde.

IV.3.4. El Parque de Atracciones

CAPITULO V
ELEMENTOS DE MODELO TERRITORIAL: SUELO URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE. MODELO DE DESARROLLO

V.1. LA UTILIZACIÓN DEL SUELO CONFORME A SUS APTITUDES NATURALES:

V.1.1. Suelos con características geomorfológicas inadecuadas para soportar procesos de urbanización.

V.1.2. Suelos expuestos a riesgos naturales.

V.1.3. Suelos de protección del dominio público.

V.1.4. Suelos correspondientes a espacios naturales y rústicos de interés.

V.2. MARCO CONCEPTUAL DEL DESARROLLO DE NUEVOS SUELOS:

V.2.1. El plan y la programación del desarrollo

V.2.2. Condiciones para el desarrollo de nuevos suelos.

V.3. EL MODELO DE DESARROLLO URBANO:

V.3.1. Crecimiento extensivo o transformación urbana.

V.3.2. El suelo residencial:

V.3.2,a. Desarrollo por los bordes del conglomerado central.

V.3.2,b. Los límites del crecimiento central.

V.3.2,c. El papel de los barrios exteriores.

V.3.2,d. El papel de la vivienda unifamiliar.

V.3.2,e. El corredor del Gállego.

V.3.2,f. Bordes urbanos e intersticios en los corredores de acceso.

V.3.2,g. Conclusiones: adecuación del modelo de desarrollo físico con el modelo territorial.

V.3.3. El suelo destinado a actividades productivas:

V.3.3,a. Concepto de «actividades productivas».

V.3.3,b. Actividad industrial en general.

V.3.3,c. Actividades ligadas a la capital.

V.3.3,d. Actividades diversas ligadas a las vías de comunicación.

V.3.3,e. Actividades especializadas.

CAPITULO VI
DINAMICA URBANA Y MODELO DE TRANSFORMACION

VI.1. LAS TRANSFORMACIONES DEL PERIODO 1986-2001.

VI.1.1. Planeamiento de desarrollo.

VI.1.2. La estructura urbana.

VI.1.3. Dotaciones públicas de escala urbana.

VI.2. ESTADO ACTUAL Y POLÍTICA DE VIVIENDA.

VI.2.1. Características del parque de vivienda en Zaragoza.

VI.2.2. Densidad residencial, zonas verdes y equipamientos.

VI.2.3. Intervención en el parque de vivienda y mejora de los barrios.

VI.3. ESTADO ACTUAL DE LA DISTRIBUCIÓN COMERCIAL E INTERVENCIÓN MUNICIPAL.
VI.4. ACCIONES DE TRANSFORMACIÓN.
VI.5. OPERACIONES ESTRATÉGICAS.
VI.6. REESTRUCTURACIÓN Y RECUALIFICACIÓN DE LA PERIFERIA: FACTORES DE OPORTUNIDAD.
VI.7. OPERACIONES DE RECUALIFICACIÓN EN LOS DISTRITOS URBANOS:
VI.7.1. Distritos centrales: Centro histórico (1) y Centro (2).
VI.7.2. Distritos de Delicias (3) y La Almozara (9).
VI.7.3. Distrito 11 (Oliver-Valdefierro).
VI.7.4. Distritos relacionados con la ronda de la Hispanidad:
VI.7.4,a. Distrito 4 (Universidad).
VI.7.4,b. Distritos 12 (Torrero-La Paz) y 7 (San José).
VI.7.4,c. Distrito 8 (Las Fuentes).
VI.7.4,d. Distritos 14 (Actur-Rey Fernando) y 15 (El Rabal).
VI.8. PLANES SECTORIALES:
VI.8.1. Ordenación del transporte.
VI.8.2. Plan de renovación de infraestructuras.
VI.8.3. Plan de espacios verdes.
VI.8.4. Planes de equipamientos y de áreas de dotación.
VI.9. EL PLAN DIRECTOR DEL RÍO HUERVA.
VI.10. EL PLAN ESPECIAL DEL CANAL.

CAPITULO VII
ORDENACION DE LAS AREAS ESTRATEGICAS: LOS SUELOS FERROVIARIOS DE LA AVENIDA DE NAVARRA Y EL PORTILLO

VII.1. LA IMPLANTACIÓN DE LA ALTA VELOCIDAD.
VII.2. ESTACIÓN INTERMODAL DE DELICIAS Y SU ENTORNO.
VII.3. LOS SUELOS FERROVIARIOS DE EL PORTILLO.
VII.4. EL PROCESO DE ORDENACIÓN EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001.
VII.5. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DESDE 2001:
VII.5.1. Protocolo y pleno sobre el transporte ferroviario de 1999.
VII.5.2. Convenio interadministrativo de 2002 y constitución de ZAV2002.
VII.5.3. Modificación aislada 12 del plan general.
VII.5.4. Modificación aislada 17 del plan general.
VII.5.5. Modificación aislada 87 del plan general.
VII.5.6. «Addenda» al convenio interadministrativo de 2012.
VII.5.7. Modificación aislada 118 del plan general.
VII.5.8. Modificación aislada 119 del plan general.
VII.5.9. Modificación aislada 191 del plan general.
VII.5.10. El corredor Oliver-Valdefierro.

CAPITULO VIII
ORDENACION DE LAS AREAS ESTRATEGICAS: CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS

VIII.1. FORMACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA.
VIII.2. DE LA CIUDAD HISTÓRICA AL CENTRO HISTÓRICO.
VIII.3. CARACTERÍSTICAS Y PROCESOS URBANOS EN CURSO:
VIII.3.1. Deterioro de la ciudad histórica y propuestas de la revisión de 1986.
VIII.3.2. Significado representativo y cultural dentro de la ciudad.
VIII.3.3. La accesibilidad y el tráfico.
VIII.3.4. La «terciarización».
VIII.3.5. La residencia.
VIII.3.6. Las áreas de deterioro.
VIII.3.7. El patrimonio cultural, arquitectónico y urbanístico.
VIII.4. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.
VIII.5. LÍNEAS DE ACTUACIÓN:
VIII.5.1. El plan integral del centro histórico.
VIII.5.2. Accesibilidad.
VIII.5.3. Actividades del sector terciario.
VIII.5.4. Rehabilitación de edificios.
VIII.5.5. Rehabilitación del tejido urbano y el patrimonio cultural.
VIII.6. LA ORDENACIÓN DE LA CIUDAD HISTÓRICA EN EL PLAN GENERAL:
VIII.6.1. La ordenación de la zona B en la revisión del plan de 2001.
VIII.6.1,a. Zona B1.
VIII.6.1,b. Zona B2.
VIII.6.1,c. Zona B3.

VIII.6.1,D. Zona B-4.
VIII.6.2. La zona B en las modificaciones aisladas posteriores del plan general.
VIII.6.3. Regulaciones especiales en áreas urbanas históricas homogéneas.
VIII.7. LOS CONJUNTOS URBANOS CARACTERIZADOS CONTEMPORÁNEOS.

CAPITULO IX
ORDENACION DE LAS AREAS ESTRATEGICAS: LAS RIBERAS DEL EBRO

IX.1. BASES PARA UN PLAN DIRECTOR DE ACTUACIONES.
IX.2. LA SITUACIÓN ACTUAL:
IX.2.1. Las condiciones naturales del río:
IX.2.1,A. La calidad del agua.
IX.2.1,B. Los sotos.
IX.2.1,C. La dinámica del río.
IX.2.1,D. Las condiciones naturales en el tramo urbano.
IX.2.2. La relación entre el río y la ciudad.
IX.3. OBJETIVOS Y ÁMBITOS DE ACTUACIÓN:
IX.3.1. Objetivos.
IX.3.2. Ámbitos de actuación.
IX.4. CRITERIOS DE ACTUACIÓN:
IX.4.1. Criterios generales de actuación sobre el río:
IX.4.1,A. Dinámica.
IX.4.1,B. Recuperación y conservación de la ribera y los sotos.
IX.4.1,C. Estética.
IX.4.1,D. Vegetación.
IX.4.2. Criterios generales de actuación en el tramo urbano:
IX.4.2,A. Articulación de espacios libres, dotaciones y transportes.
IX.4.2,B. Establecimiento de condiciones de centralidad.
IX.4.2,C. Accesibilidad.
IX.4.2,D. Multifuncionalidad.
IX.4.2,E. Diversidad.
IX.4.2,F. Representación de la ciudad.
IX.4.2,G. Promoción de usos públicos en el ámbito.
IX.4.2,H. Cualificación urbana.
IX.4.2,I. Creación de una lámina de agua estable.
IX.4.2,J. Diseño de riberas.
IX.5. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN:
IX.5.1. Actuaciones de mejora de la calidad del agua.
IX.5.2. Actuaciones en tramos naturales:
IX.5.2,A. Actuaciones en relación con la dinámica del río.
IX.5.2,B. Recuperación y restauración de riberas.
IX.5.2,C. Articulación de las márgenes.
IX.5.3. Actuaciones en el ámbito de transición:
IX.5.3,A. Área de Ranillas.
IX.5.3,B. Área del Gállego.
IX.5.3,C. Huerta de Las Fuentes-Montemolín.
IX.5.4. Actuaciones en el ámbito urbano:
IX.5.4,A. Actuaciones de refuerzo de la actividad.
IX.5.4,B. Actuaciones de accesibilidad.
IX.5.4,C. Actuaciones sobre la imagen urbana.
IX.5.5. Actuaciones propuestas en 2001, por tramos urbanos:
IX.5.5,A. Entre la Ronda del Rabal y el Puente de La Almozara.
IX.5.5,B. Puente de La Almozara - Puente de Piedra.
IX.5.5,C. Puente de Piedra - Puente de Hierro.
IX.5.5,D. Resto del tramo urbano.
IX.6. LA ORDENACIÓN DEL FRENTE URBANO EN LA RIBERA NORTE:
IX.6.1. Criterios generales.
IX.6.2. Ordenación urbanística propuesta en los tramos entre el puente de La Almozara y el de la Unión.
IX.7. ACTUACIONES BÁSICAS PARA DESARROLLOS POSTERIORES Y PRIMERAS OPERACIONES:
IX.7.1. Tramos naturales y de transición.
IX.7.2. Tramo urbano: primeras operaciones.
IX.7.3. Coordinación institucional.
IX.8. LA EXPOSICIÓN INTERNACIONAL DE 2008.

PARTE SEGUNDA

ORDENACION, REGULACION Y CRITERIOS DE REFUNDICION

CAPITULO X

ORDENACION DEL SUELO URBANO

X.1. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO:

X.1.1. División en zonas de regulación.

X.1.2. La ordenación en manzana cerrada (A1):

X.1.2,A. A1, grado 1.

X.1.2,B. A1, grado 2.

X.1.2,C. A1, grado 3.

X.1.2,D. A1, grado 4.

X.1.3. La ordenación abierta de la edificación:

X.1.3,A. Edificación residencial colectiva en ordenación abierta (A2).

X.1.3,B. Edificación residencial colectiva en ordenación abierta (A3).

X.1.3,C. Edificación residencial unifamiliar en ordenación abierta (A4).

X.1.4. La ordenación de la edificación industrial.

X.1.5. Las zonas del centro histórico y los conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos.

X.1.6. Ordenanzas ambientales en núcleos históricos.

X.1.7. Políticas de vivienda en el suelo urbano consolidado:

X.1.7,A. Áreas de tanteo y retracto.

X.1.7,B. Calificación adjetiva Θ/7.

X.1.7,C. Derecho de superficie.

X.1.7,D. Actuaciones aisladas.

X.2. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:

X.2.1. Áreas con convenios urbanísticos aprobados (AC).

X.2.2. Áreas «F».

X.2.3. Áreas «G».

X.2.4. Áreas «E».

X.2.5. Áreas «H».

X.2.6. Áreas «K».

CAPITULO XI

ORDENACION DEL DESARROLLO URBANO

XI.1. TENDENCIAS DE DESARROLLO HASTA LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL:

XI.1.1. Desarrollo hacia el sur.

XI.1.2. Desarrollo hacia el oeste.

XI.1.3. Desarrollo hacia el norte.

XI.1.4. Desarrollo hacia el este.

XI.2. EL SUELO URBANIZABLE EN LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL:

XI.2.1. Reservas de suelo urbanizable delimitado y no delimitado.

XI.2.2. Delimitación de nuevos sectores de suelo urbanizable.

XI.3. EL SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN LA REVISIÓN DE 2001.

XI.4. LA ORDENACIÓN DE LA «ORLA ESTE»:

XI.4.1. Características generales de la «orla Este».

XI.4.2. Áreas de suelo urbanizable delimitado al sudeste de la ciudad.

XI.4.3. Áreas de suelo urbanizable no delimitado al sudeste de la ciudad.

XI.4.4. Otras áreas de nueva urbanización al sudeste de la ciudad.

XI.5. LA ORDENACIÓN DE LA «ORLA OESTE»:

XI.5.1. Características generales de la «orla Oeste».

XI.5.2. Áreas de suelo urbanizable no delimitado en la parte meridional de la «orla Oeste».

XI.5.3. Suelos de la carretera de Valencia.

XI.5.4. Áreas y sectores de suelo urbanizable en la parte occidental de la «orla Oeste».

XI.6. ENTORNO DE LA AVENIDA DE CATALUÑA.

XI.7. SUELO URBANIZABLE Y DESARROLLO URBANO EN LOS BARRIOS RURALES:

XI.7.1. Los barrios rurales.

XI.7.2. La ordenación del corredor del Gállego:

XI.7.2,A. Criterios generales de ordenación.

XI.7.2,B. Estructura territorial.

XI.7.2,C. Áreas residenciales: los núcleos y sus posibilidades de desarrollo.

XI.7.3. La ordenación del corredor de la carretera de Logroño:

XI.7.3,A. Estructura.

XI.7.3,B. Suelos para nuevos desarrollos y los núcleos residenciales.

XI.7.4. La ordenación del corredor de la carretera de Castellón.

XI.8. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL ENTRE 2001 Y 2024
XI.9. PREVISIONES DE VIVIENDA DEL PLAN GENERAL EN SUELOS DE NUEVA URBANIZACIÓN.
XI.10. EL DESARROLLO DEL SUELO PRODUCTIVO.

CAPITULO XII
ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE
XII.1. EL SUELO NO URBANIZABLE.
XII.2. EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL:
XII.2.1. Zonas de suelo no urbanizable especial.
XII.2.2. Protección del ecosistema natural:
XII.2.2,a. Criterios generales de protección.
XII.2.2,b. Sotos, galachos y riberas fluviales.
XII.2.2,c. Cauces y canales de crecida.
XII.2.2,d. Masas arbóreas y terrenos forestales naturales.
XII.2.2,e. Montes y suelos de repoblación forestal.
XII.2.2,f. Protección de vaguadas y barrancos.
XII.2.2,g. Protección del suelo estepario.
XII.2.2,h. Otros espacios naturales de interés.
XII.2.2,i. Zonas de especial conservación y lugares de importancia comunitaria, y zonas de especial protección para las aves.
XII.2.3. Protección del ecosistema productivo agrario:
XII.2.3,a. Criterios generales de protección.
XII.2.3,b. Protección de la huerta honda.
XII.2.3,c. Suelos de protección la agricultura en el regadío tradicional.
XII.2.3,d. Protección de la agricultura en el secano tradicional.
XII.2.3,e. Vales.
XII.2.4. Protección del patrimonio cultural.
XII.2.5. Áreas de transición al tramo urbano del Ebro.
XII.2.6. Protecciones sectoriales y complementarias.
XII.3. EL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.
XII.4. LAS ACTIVIDADES EN EL SUELO NO URBANIZABLE:
XII.4.1. Actividades del sector primario.
XII.4.2. La edificación rural tradicional.
XII.4.3. Los núcleos rurales.
XII.4.4. La preservación de la residencia urbana y otros usos en el suelo no urbanizable.
XII.4.5. La prestación patrimonial en el suelo no urbanizable.
XII.5. LAS PARCELACIONES ILEGALES.
XII.5.1. Caracterización del fenómeno.
XII.5.2. Procedimiento de regularización.
XII.5.3. Actuaciones en las zonas K desde 2001.
XII.6. RÉGIMEN E INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN:
XII.6.1. Instrumentos de planificación, protección y desarrollo.
XII.6.2. Medidas de protección de la huerta.
XII.6.3. Actuaciones sobre la calidad del medio.
XII.6.4. Otras medidas de protección y ordenación.
XII.7. INTEGRACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE Y LA CIUDAD.

CAPITULO XIII
ORDENACION DE LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y DOTACIONES
XIII.1. LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES Y DOTACIONES.
XIII.2. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES.
XIII.3. LA DOTACIÓN DE ESTACIONAMIENTO.
XIII.4. EL SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
XIII.5. LA RED DE ITINERARIOS PARA VIANDANTES.
XIII.6. EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS.
XIII.7. SISTEMAS DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍAS LIMPIAS.

CAPITULO XIV
REGULACION
XIV.1. ESTRUCTURA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.
XIV.2. DISPOSICIONES GENERALES:
XIV.2.1. Naturaleza y vigencia del plan general.
XIV.2.2. Zonificación del suelo.
XIV.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO:

XIV.3.1. Aprovechamientos objetivos y subjetivos.
XIV.3.2. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación.
XIV.3.3. Modificación de la ordenación urbanística en suelo urbano consolidado.
XIV.3.4. Calificación y regulación del suelo urbano consolidado.
XIV.3.5. Condiciones de ornato en el suelo urbano consolidado.
XIV.3.6. Otras innovaciones en suelo urbano consolidado posteriores a 2001.
XIV.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LOS USOS:
XIV.4.1. Regulación de las viviendas en planta baja.
XIV.4.2. Regulación de las viviendas de uso turístico.
XIV.4.3. Regulación de actividades relacionadas con la venta a domicilio.
XIV.5. RÉGIMEN DEL CENTRO HISTÓRICO, CONJUNTOS HISTÓRICOS DE INTERÉS CULTURAL Y EDIFICIOS CATALOGADOS:
XIV.5.1. Conjuntos históricos de interés cultural declarados o incoados en el término municipal de Zaragoza.
XIV.5.2. Marco legal del patrimonio histórico en el plan general de 1986.
XIV.5.3. La ordenación y regulación del centro histórico en el plan general de 1986.
XIV.5.4. La ley 3/1999, de 10 de marzo, del patrimonio cultural aragonés.
XIV.5.5. Régimen del centro histórico y de los conjuntos caracterizados contemporáneos en la revisión del plan general.
XIV.5.6. Bienes de interés histórico-artístico protegidos por el catálogo municipal.
XIV.6. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
XIV.6.1. Régimen general del suelo urbano no consolidado.
XIV.6.2. Ámbitos para el desarrollo del suelo no consolidado.
XIV.7. RÉGIMEN DEL PLANEAMIENTO ANTERIOR:
XIV.7.1. Condiciones generales del planeamiento recogido.
XIV.7.2. Gestión del planeamiento recogido.
XIV.7.3. Áreas de régimen transitorio del plan general de 1986.
XIV.7.4. Estudios de detalle.
XIV.7.5. Planeamiento anterior al plan general de 1986 incorporado a él:
XIV.7.5,a. Planes de iniciativa, gestión y ejecución por la Administración.
XIV.7.5,b. Planeamiento de desarrollo ejecutado o en ejecución mediante sistemas de actuación.
XIV.7.5,c. Ámbitos con reparcelación aprobada.
XIV.7.5,d. Planeamiento de desarrollo no ejecutado mediante sistemas de actuación.
XIV.7.5,e. Ordenaciones de manzana, actuaciones aisladas y licencias contra plan.
XIV.8. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE:
XIV.8.1. Los módulos de reserva de dotaciones.
XIV.8.2. La ordenación en los planes parciales.
XIV.9. HOMOGENEIZACIÓN DE APROVECHAMIENTOS:
XIV.9.1. Aproximación teórica.
XIV.9.2. Las reservas para viviendas protegidas.
XIV.9.3. La homogeneización en suelos de uso residencial.
XIV.9.4. La homogeneización en suelos de uso productivo.
XIV.9.5. Ponderación de los sectores en suelo urbanizable delimitado:
XIV.9.5,a. Objeto de la ponderación.
XIV.9.5,b. Derecho de los propietarios.
XIV.10. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
XIV.11. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS:
XIV.11.1. Regulación de los sistemas de dotaciones.
XIV.11.2. Asignación de suelos de sistemas generales.
CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL PLAN GENERAL (2001).

CAPITULO XV
CRITERIOS DE LA REFUNDICION DE 2024

XV.1. MEMORIA EXPOSITIVA.
XV.2. NORMAS URBANÍSTICAS:
XV.2.1. Texto articulado.
XV.2.2. Anejos a las normas urbanísticas.
XV.3. PLANOS DE ORDENACIÓN.
ANEJOS:
I. Modificaciones aisladas del plan general posteriores a la revisión de 2001.
II. Correcciones de error posteriores a la revisión de 2001.
III. Procedencia de las modificaciones normativas con respecto al texto refundido del plan general de 2007.
IV. Planeamiento e instrumentos de ejecución aprobados desde la revisión del plan general en 2001.

VERSION CONSOLIDADA 9/2025

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO