

MODIF. AISLADA Nº TR24-006 - AMPLIAR COCHERA
AUTOBUSES C/ MIGUEL SERVET 199
EJEMPLAR "1/2"

25/06/2025

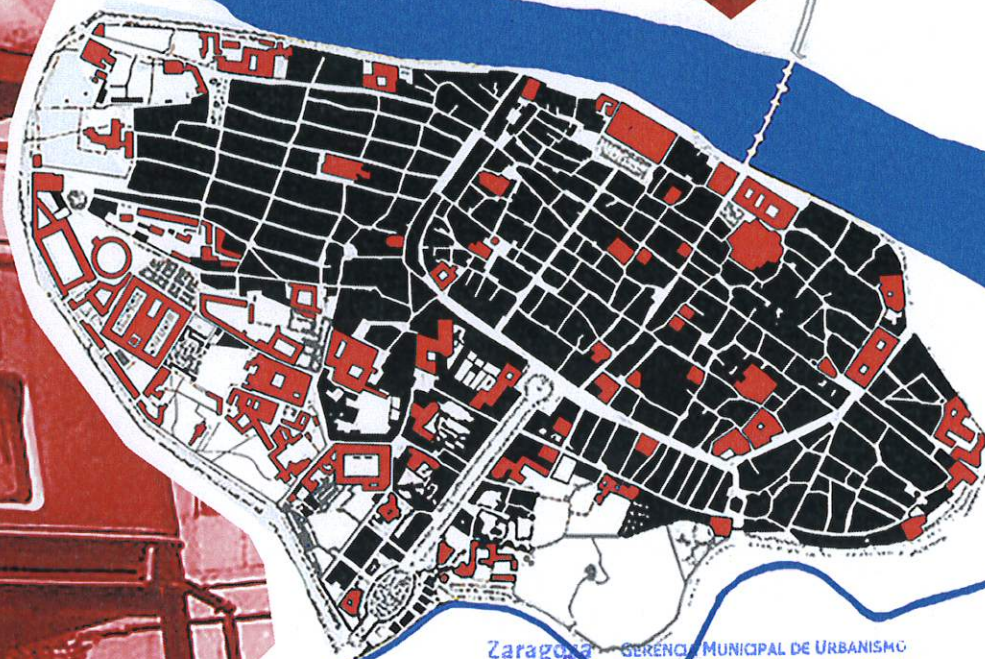
TOMO C

MOD. AISLADA TR24/06.AMPLIACIÓN COCHERAS MIGUEL
SERVET 199.JUNIO 2025.

Expediente: 5657/2025 C-3



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUL. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez Abac



AMPLIACIÓN DE LAS COCHERAS DE AUTOBUSES

006

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACIÓN AISLADA

Expediente 5.657/2025

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/06 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, y su tercer y último texto refundido es de octubre de 2024. Desde el año 2001, el plan general ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación.

El 21 de enero de 2025, el coordinador general del Área de Medio Ambiente y Movilidad remitió a la Gerencia de Urbanismo un escrito en el que se solicitaba una modificación puntual del plan general que permitiera ampliar hasta una superficie de 117.050 m² las cocheras de autobuses de la ciudad, situadas en la calle de Miguel Servet, más allá de la ronda de la Hispanidad. El 31 de marzo de 2025, el coordinador remitió un nuevo escrito en el que se decía que, tras una nueva evaluación, se consideraba innecesaria la parte de la ampliación, de 24.630 m², que afectaba a suelo no urbanizable de transición al tramo urbano del Ebro.

Han redactado el proyecto el arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, Ramón Betrán Abadía, y la letrada jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística, Edurne Herce Urzáiz.

II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: PLANEAMIENTO VIGENTE

La modificación aislada TR24/06 tiene por fin permitir la ampliación de las cocheras de autobuses de Zaragoza, situadas en la calle de Miguel Servet, entre la facultad de Veterinarias y la línea férrea de Zaragoza a Huesca y Canfranc. Afecta a suelos calificados como sistema general urbanizable de equipamiento de reserva y urbanizable no delimitado de uso productivo.

El plan general de Zaragoza destina a las cocheras la parcela del sistema general urbano SP(PU)38.09, que según el anejo VIII de las normas urbanísticas («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios») tiene una superficie de 40.271 m²; según nueva medición sobre la cartografía digital municipal, esta superficie es de 40.627'79 m² y, según Catastro, de 40.177 m².

Se le atribuye el uso de servicios públicos urbanos (SP), definido así por el artículo 2.7.14 de las normas del plan:

Lo constituyen los servicios que presta a los ciudadanos la Administración pública, directamente o a través de intermediarios, en relación con la conservación general del espacio urbano, la salvaguarda de las personas y bienes, el suministro de servicios que de ella dependan, etc.; incluye también actividades privadas, como los medios de telecomunicación asimilables a este concepto de servicios públicos y los servicios de infraestructura y suministro básico de la ciudad. Comprende:

1. Servicios públicos urbanos:

- a) Usos destinados al mantenimiento y seguridad de la ciudad: limpieza y policía, prevención y extinción de incendios, protección civil, vialidad, alumbrado, señalización, etc.
- b) Ferias y otras infraestructuras especializadas para certámenes de carácter industrial o comercial en general, o de sectores económicos y productivos.
- c) Cementerios, destinados a la sepultura o cremación de cadáveres de personas y animales, así como a las actividades funerarias.
- d) Servicios relacionados con las telecomunicaciones por distintos medios.
- e) Usos ligados al transporte, como los de estancia, mantenimiento y aprovisionamiento de automóviles de titularidad de la administración o prestados mediante concesiones. [...]

Al oeste y al este de la parcela SGU/SP(PU)38.09, el plan general califica las parcelas SGUZ/ER(PU)89.17 y SGUZ/ER(PU)89.18, pertenecientes al sistema general urbanizable de equipamientos de reserva, a los que el anejo VIII de las normas atribuye superficies de 9.386 y 7.861 m², respectivamente. Según nueva medición sobre la cartografía municipal, la superficie de la parcela ER(PU)89.17 es de 9.364'16 m², y la de la ER(PU)89.18 de 4.676'39 m².

Según el artículo 8.2.29,2 de las normas del plan general:

Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamientos de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

Por último, al sur de las dos parcelas de reserva, a oeste y este de la de servicios públicos y al norte de la calle de Miguel Servet, se extienden dos de las porciones que forman el suelo urbanizable no delimitado de uso productivo SUZ38/6, carente de plan

parcial en 2025. El anejo VI de las normas del plan general («Ordenación del suelo urbanizable»), atribuye a esta área una superficie de 166.715 m². Según medición sobre la cartografía municipal oficial, la de las dos porciones septentrionales es de 38.009'56 m² (16.189'95 m² al noroeste de SGU/SP38.09 y 21.819'61 m² al sudeste); otros 133.419 m² se extienden al sur de la carretera de Castellón (continuación de Miguel Servet) y del sector de suelo urbano consolidado H38/2 (H1), y al este del ferrocarril.

En esta área se admiten usos de los grupos 1, 2, 3 y 4, esto es, todos los contemplados en la zona H2 del suelo urbano no consolidado, y se señalan las siguientes condiciones de desarrollo:

- Superficie de sector: mínima de 2 ha.
- Accesos: viario interior paralelo a carretera de Castellón. Carretera de Torrecilla.
- Infraestructura hidráulica: nuevo colector de la red secundaria de la carretera de Castellón y agua de la tubería de abastecimiento de dicha carretera.
- En su desarrollo la red viaria habrá de prever la conexión entre los sectores 38/6, 38/7 y 86/1 en su colindancia.
- El grupo de viviendas existente en el camino de Enmedio podrá quedar como uso tolerado formando una unidad de actuación independiente del plan parcial que ordene el sector 38/6, sin que su permanencia condicione el desarrollo del área de usos productivos.

El artículo 7.3.2 de las normas del plan general indica que los propietarios de suelo clasificado como urbanizable no delimitado tendrán derecho a promover su transformación en el marco de los artículos 13.2 y concordantes del texto refundido de 2015 de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y 26 y 58.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. Para la promoción de nuevos sectores cuyos usos lucrativos sean exclusivamente industriales no se requiere que se haya desarrollado antes todo el suelo urbanizable delimitado, ni que se acredite la concurrencia de un particular interés público objetivo, en virtud de las condiciones ventajosas en relación con los sectores delimitados; en consecuencia, se les exige de la obligación de consulta previa y de la firma de un convenio con el Ayuntamiento que concrete sus condiciones de desarrollo. El artículo 7.3.3,3 de las normas del plan general determina:

En las áreas productivas y mixtas, en el acto de delimitación del sector se establecerán los usos que haya de ordenar el plan parcial, de acuerdo con los grupos contemplados por el artículo 5.4.3 de estas normas para el suelo urbano no consolidado.

La ordenación contenida en los planes parciales de áreas productivas y mixtas se atenderá a las condiciones de aprovechamiento y uso de las parcelas resultantes determinadas en el capítulo 5.4 de estas normas para las zonas H-1 y H-2, respectivamente, del suelo urbano no consolidado.

El artículo 5.4.3 define los siguientes grupos de uso en la zona H:

a) Grupo 1:

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

Se admiten los siguientes usos compatibles con los anteriores:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal de este grupo.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso principal de este grupo.

— Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

b) Grupo 2:

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

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

c) Grupo 3:

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

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

d) Grupo 4:

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

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

El artículo 7.3.4,1 establece que el plan parcial determinará el aprovechamiento medio de cada sector, utilizando los mismos coeficientes de homogeneidad que en el suelo urbanizable delimitado por la revisión del plan general de 2001, y que el aprovechamiento medio ponderado no será superior al aprovechamiento medio global de esta categoría de suelo, esto es, 0'347 m²t_h/m², referidos al uso característico de vivienda libre.

El aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a los propietarios será el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio del sector. El resto del aprovechamiento urbanístico que resulte de detraer a los aprovechamientos objetivos los subjetivos de los propietarios corresponderá al Ayuntamiento.

Para calcular el aprovechamiento medio, se tendrán en cuenta los coeficientes de homogeneización indicados por las normas para las zonas H1 y H2:

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

Para comparar estos aprovechamientos con los del suelo residencial, y con el aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado (0'347 m²t_h/m²), ha de equipararse 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, y como se indica en el apartado XIV.9.4 de la memoria expositiva del texto refundido del plan general (tomo 2.B), se obtiene el siguiente cuadro global de coeficientes de homogeneización:

Vivienda libre:	1'00
Vivienda protegida: de precio máximo o equivalente:	0'50
de precio básico o equivalente:	0,30
de régimen especial en alquiler o equivalente:	0'20
Equipamiento privado:	1'00
Terciario y grupo productivo 4:	1'00
Grupo productivo 3:	$1'00/1'50 = 0'67$
Grupos productivos 1 y 2	$1'00/1'80 = 0'56$

La aplicación del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado a la superficie de la porción del área SUZ38/6 situada al norte de la calle de Miguel Servet, susceptible, al igual que la sur, de constituir un sector independiente, proporciona el siguiente aprovechamiento objetivo homogéneo:

$$0'347 \text{ m}^2_{\text{th}}/\text{m}^2 \times 38.009'56 \text{ m}^2 = 13.189'32 \text{ m}^2_{\text{th}}$$

Si este aprovechamiento se refiere al uso de industria y almacenamiento (grupos 1 y 2), el aprovechamiento real resulta de:

$$13.189'32 \text{ m}^2_{\text{th}} / 0'56 = 23.552'35 \text{ m}^2_{\text{t}}$$

Y, de este aprovechamiento, correspondería a los propietarios del suelo:

$$0'90 \times 23.552'35 \text{ m}^2_{\text{t}} = 21.197'12 \text{ m}^2_{\text{t}}$$

El 10% restante del aprovechamiento ($2.355'24 \text{ m}^2_{\text{t}}$) sería de cesión gratuita y libre de cargas al Ayuntamiento.

Si el techo máximo señalado se situara en parcelas con un índice de edificabilidad de $1'20 \text{ m}^2_{\text{t}}/\text{m}^2$, el suelo de usos lucrativos ordenado por el futuro plan parcial ocuparía una superficie de:

$$23.552'35 \text{ m}^2_{\text{t}} / 1'20 = 19.626'96 \text{ m}^2$$

Y quedarían para el viario, las zonas verdes y los equipamientos:

$$38.009'56 \text{ m}^2 - 19.627'14 \text{ m}^2 = 18.382'60 \text{ m}^2$$

Si los usos fueran en todo o en parte de los grupos 3 y 4, la edificabilidad real se reduciría en función de los coeficientes indicados.

Si, por ejemplo, toda la superficie edificable se dedicara a usos productivos del grupo 3, su valor máximo sería:

$$13.189'32 \text{ m}^2_{\text{th}} / 0'67 = 19.685'55 \text{ m}^2_{\text{t}}$$

Y si toda se dedicara a usos productivos del grupo 4, este máximo sería:

$$13.189'32 \text{ m}^2_{\text{th}} / 1'00 = 13.189'32 \text{ m}^2_{\text{t}}$$

III. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN: DIVISIÓN CATASTRAL Y ESTADO ACTUAL

Los cuatro ámbitos urbanísticos afectados por la modificación TR24/06, descritos en el apartado anterior, comprenden las siguientes parcelas catastrales:

A. Parcela del sistema general urbano SP(PU)38.09:

- Parcela catastral 8316404XM7181D0001FT, de 40.177 m². Superficie construida: 23.469 m² (1986): almacén (2.945 m²), oficinas (1.316 m²), industrial (5.251 m²), aparcamiento (13.957 m²). Perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.

B. Parcela del sistema general urbanizable SGUZ/ER(PU)89.17:

- Porción de la parcela catastral 8316403XM7181F0000RX, de 10.743 m². Sin construcciones. Perteneciente a A.M.G.N. (33'33%), M.L.G.V. (33'33%) y herederos de M.C.G.V. (33'33%). (Resto calificado como suelo urbanizable no delimitado SUZ38.06).
- Parcela catastral 8316413XM7181D0000ZR, de 1.096 m². Sin construcciones. Perteneciente a la Comunidad de Regantes de Miraflores, Zaragoza (acequia de la Olivera).
- Porción de suelo, en las márgenes de la acequia anterior, que no corresponde a una parcela catastral.

C. Parcela del sistema general urbanizable SGUZ/ER(PU)38.18:

- Porción de la parcela catastral 8316405XM7181D0000XR, de 7.641 m². Sin construcciones. Perteneciente a Transportes Urbanos de Zaragoza, S.A. (Resto calificado como suelo urbanizable no delimitado SUZ38.06).

D. Suelo urbanizable no delimitado productivo SUZ38/6:

D.1. Porción noroeste:

- Parcela catastral 8316409XM7181C0001DL, de 1.760 m². Superficie construida: 1.401 m² (1948): vivienda (316 m²), almacén (1.025 m²), deportivo (60 m²). Perteneciente a J.A.F.L.A. (50%) y M.L.L.C. (50%).
- Porción de parcela catastral 8316408XM7181C0001RL, de 9.013 m². Superficie construida: 3.338 m² (1942): vivienda (304 m²), almacén (1.087 m²), deportivo (79 m²), espectáculos (1.868 m²: Torre Luna). Perteneciente a A.M.G.N. (33'34%), M.L.G.V. (33'33%) y herederos de M.C.G.V. (33'33%). (Resto calificado como sistema general urbanizable de comunicaciones: reserva lateral en calle de Miguel Servet.)
- Porción de la parcela catastral 8316403XM7181F0000RX, de 10.743 m². Sin construcciones. Perteneciente a A.M.G.N. (33'33%), M.L.G.V. (33'33%) y herederos de M.C.G.V. (33'33%). (Resto calificado como sistema general urbanizable ER38.17).
- Entre las dos anteriores franja de suelo que no corresponde a una parcela catastral.

D.2. Porción sudeste:

- Porción de la parcela catastral 8316405XM7181D0000XR, de 7.641 m². Sin construcciones. Perteneciente a Transportes Urbanos de Zaragoza, S.A. (Resto calificado como sistema general urbanizable ER38.18).
- Porción de parcela catastral 8316406XM7181D0000IR, de 10.754 m². Sin construcciones. Perteneciente a FCC Medio Ambiente, S.A. (Resto calificado como suelo no urbanizable especial del sistema de comunicaciones e infraestructuras: ferrocarril.)
- Enclavada en la anterior franja de suelo que no corresponde a una parcela catastral.
- Porción de la parcela catastral 8316414XM7181D0000UR, de 4.777 m². Sin construcciones. Titularidad en investigación. (Resto calificado como sistema general urbanizable de comunicaciones: reserva lateral en calle de Miguel Servet, y suelo no urbanizable especial del sistema de comunicaciones e infraestructuras: ferrocarril.)
- Porción de la parcela catastral 8316407XM7181D0000JR, de 6.427 m². Sin construcciones. Perteneciente a Juarca, S.L. (8'46% de la propiedad), M.S. R.A. y 130 personas físicas más (de 0'10% a 6'86% de la propiedad). (Resto calificado como sistema general urbanizable de comunicaciones: reserva lateral en calle de Miguel Servet.)

En la parcela de propiedad municipal calificada por el plan general como SGU/SP(PU)38.09 (catastral 8316404XM7181D0001FT), sita en la calle de Miguel Servet, 199 y con una superficie de 40.177 m², están instaladas desde 1986 las cocheras del servicio público de transporte de autobús urbano.

En 2006 se amplió el estacionamiento hacia el este, con una nueva superficie que se pavimentó a una cota inferior a la del existente; la ampliación ocupó completa la parcela catastral 8316405XM7181D0000XR, de 7.641 m² y perteneciente a Transportes Urbanos de Zaragoza, S.A., aunque sólo los 4.676'39 m² situados en su parte norte están calificados por el plan general como equipamiento público de reserva SGUZ/ER(PU)38.18; los otros 2.964'61 m² se incluyen en el área de suelo urbanizable productivo no delimitado SUZ38/6.

En consecuencia, las cocheras ocupan en 2025 una superficie de 47.818 m² (47.827, según el escrito del Área de Medio Ambiente y Movilidad que motiva la modificación TR24/06), calificada, según porciones, como sistema general urbano de servicios públicos, sistema general urbanizable de equipamiento de reserva, y suelo urbanizable productivo no delimitado sin desarrollar.

Las instalaciones están completamente valladas y tienen acceso restringido desde la calle de Miguel Servet, a través de una entrada y una salida, de 4 m de anchura cada una, con barreras supervisadas desde un pequeño edificio de control.

Las oficinas y el taller de mantenimiento de los vehículos se sitúan en un edificio central que ocupa 6.758 m² y tiene una superficie construida de 8.534 m². Hay además otros edificios destinados al almacenamiento y aprovisionamiento de combustible, a la limpieza y lavado de los vehículos, y a cuarto de bombas para suministro de agua

de pozo a la zona de limpieza y lavado, además de la extensa superficie al aire libre donde se estacionan los autobuses de la empresa.



IV. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El 21 de enero de 2025, el coordinador general del Área de Medio Ambiente y Movilidad remitió a la Gerencia de Urbanismo un escrito en el que se indica que la decisión municipal de renovar la flota de autobuses con energía eléctrica obliga a incorporar en las instalaciones de cocheras elementos que permitan la recarga de los vehículos.

La conexión exterior de alta tensión que se necesita para asegurar el suministro se basa en una línea subterránea de 45 KV que llega desde la subestación de Torreolivera a la nueva subestación emplazada en las cocheras; esta conexión ya está ejecutada y en servicio. La conexión interior incluye las infraestructuras necesarias para la carga de vehículos eléctricos y un puesto centralizado de control.

Actualmente están ejecutados los cargadores eléctricos precisos para dar servicio a 80 autobuses, y a corto plazo se finalizará la construcción de otros 47 cargadores, que darán servicio a los vehículos que se vayan adquiriendo en los próximos meses, de modo que, conforme la flota se renueve, el número de cargadores se amplíe.

Como durante el periodo diario de prestación de servicio debe circular la flota al completo, la carga de todos los vehículos ha de realizarse en horario nocturno, y eso exige que haya suficientes elementos y el espacio necesario. Como esto no es posible con la extensión de que disponen las actuales cocheras, será preciso ampliar su parcela progresivamente.

En el Área de Medio Ambiente y Movilidad se estima que la habilitación de las instalaciones de recarga necesarias para soportar todos los elementos que componen el sistema, dotar a cada autobús de la superficie de estacionamiento precisa, posibilitar su circulación por la zona de estacionamiento, y realizar las maniobras oportunas para acceder y salir de las plazas, exige una superficie de 175 m² por autobús.

Si la parcela actual mide, según la estimación de dicha área, 47.827 m² (47.818 m² según Catastro y el plan general), y el edificio central ocupa 6.758 m², puede estimarse que la superficie disponible para el estacionamiento y la recarga es de 41.069 m² (47.827 – 6.758). Con una previsión de 362 autobuses eléctricos, la superficie necesaria para dichas labores será de 63.350 m² (362 x 175), luego la parcela deberá ampliarse al menos en 22.281 m² (63.350 – 41.069).

Por diversas razones (condicionantes geométricos, servidumbres de paso, posibles desvíos de servicios que requieran espacio adicional, etc.), debe suponerse que el aprovechamiento real de la superficie disponible será inferior al 100%, razón que lleva a fijar la necesidad de la ampliación en 22.600 m², que se sumarán a la superficie de la parcela SGU/SP(PU)38.09 (40.177 m² según el plan general) y a la de la parcela catastral completa 8316405XM7181D0001XR, comprendiendo los 4.676'39 m² del actual equipamiento SGUZ/ER(PU)38.18 y 2.964'61 m² incluidos en el área de suelo urbanizable productivo no delimitado SUZ38/6.

En los pliegos de licitación del nuevo contrato de concesión del servicio público de transporte colectivo urbano por autobús de la ciudad de Zaragoza se establecen las siguientes condiciones:

- El Ayuntamiento asume la obligación de ofrecer los terrenos necesarios para la ampliación de cocheras. La formalización del contrato podrá suspenderse hasta que se

proporcionen terrenos suficientes para comenzar la ejecución con las garantías técnicas contempladas en el pliego.

- A lo largo del trámite expropiatorio que, en su caso, impulse el Ayuntamiento para adquirir los terrenos, la entidad concesionaria figurará como beneficiaria, de acuerdo con el artículo 2.2 de la ley de expropiación forzosa y con las obligaciones que señala ésta.
- La urbanización del terreno adquirido correrá a cargo de la entidad adjudicataria, que presentará el proyecto técnico ante el Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde el inicio de la concesión.
- El concesionario se encargará de la redacción de los proyectos, con todos los trámites necesarios para su aprobación, de la ejecución de las obras necesarias para instalar las infraestructuras de recarga y de las asistencias técnicas y direcciones de obra necesarias, asumiendo su coste total. Deberá obtener la aprobación por el Ayuntamiento de todos los proyectos de obras antes de iniciar su ejecución material.
- Al terminar la concesión, el terreno y las instalaciones realizadas en él por la entidad concesionaria revertirán al Ayuntamiento de Zaragoza, que abonará a aquélla el valor neto contable de las inversiones realizadas, previa acreditación de su importe por dicha entidad mediante informe de auditoría.

La ampliación detallada hasta ahora se refiere a las necesidades del servicio de autobuses en 2025, una vez la flota esté electrificada. El Área de Medio Ambiente y Movilidad indica que no se puede determinar con exactitud la evolución de la red de transporte en los próximos 20 años, pero que se necesitará ampliar la flota de autobuses para dar servicio a las zonas de nueva urbanización, o para satisfacer el incremento de la demanda como consecuencia de los nuevos hábitos de movilidad, que en todas partes tienden a reducir el uso de medios privados y aumentar el de los públicos.

Por esta razón, convendrá dar a los terrenos colindantes a las actuales cocheras una nueva calificación que permita nuevas ampliaciones en el futuro. En enero de 2025, el Área de Medio Ambiente y Movilidad adjuntó a su solicitud de modificación del plan general una fotografía aérea de la zona, sobre la que se habían representado los límites de las parcelas que estimó útiles para dichas ampliaciones.

La suma de las superficies de todos los terrenos señalados sobre la fotografía alcanzaba los 117.050 m², considerando las dimensiones expresadas en el plan general, cuando era el caso, y restando las que estaban afectadas por los sistemas generales de comunicaciones correspondientes a la calle de Miguel Servet y al ferrocarril. Restados los ya ocupados en la actualidad, quedaban 72.102'61 m²; de esta cifra, aún podían restarse los 9.386 m² de la parcela ER(PU)89.17, y resultaban 62.716'61'32 m² que podrían cambiar de calificación, según el escrito remitido.

De esta superficie, 38.009'56 m² estaban calificados actualmente como suelo urbanizable productivo SUZ38.6 o, en menor medida, como dotaciones públicas, y 24.630 m² como suelo no urbanizable especial de transición al tramo urbano del Ebro, emplazado en la huerta de Las Fuentes, pendiente de un plan especial de protección, catalogación, conservación y mejora del medio rural.



El escrito remitido por el Área de Medio Ambiente y Movilidad en enero indicaba que la superficie conjunta de todos los terrenos que se representaban sobre la fotografía aérea superaba las necesidades estimadas, que por el momento no se podía concretar la evolución de la red de transporte en los próximos 20 años y que en todo caso podría ser necesaria una ampliación de tal magnitud dentro de un plazo más o menos largo.

El 31 de marzo, el coordinador de Medio Ambiente y Movilidad mandó a la Gerencia de Urbanismo un segundo escrito en el que indicaba que, «pese a la incertidumbre de concreción de las necesidades de ampliación de las cocheras a largo plazo, en relación a la duración del futuro contrato, [...] sin contar con la parte del suelo E [el calificado como suelo no urbanizable especial de transición al tramo urbano del Ebro], se cubren las necesidades relativas a los 362 autobuses exigidos por el pliego y una reserva en torno a 50 autobuses más». Por tanto, en este momento estimaba innecesario el cambio de calificación del suelo no urbanizable especial, y solicitaba reducir la ampliación considerada por la modificación del plan general en los correspondientes 24.630 m².

IV. EXPOSICIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo requerido por el escrito al que se refiere el apartado anterior, la modificación TR24/06 del plan general cambia la calificación del suelo en el ámbito indicado por el Área de Medio Ambiente y Movilidad para posibilitar la expropiación de los terrenos necesarios, a corto y medio plazo, para ampliar las cocheras del autobús.

IV.1. SUELOS CALIFICADOS COMO SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

La parte comprendida entre las actuales cocheras y la calle de Miguel Servet corresponde a un suelo urbanizable productivo no delimitado y no desarrollado desde la revisión del plan general de 2001. La solicitud del Área de Medio Ambiente y Movilidad motiva la calificación de buena parte de su superficie como sistema general urbanizable de titularidad pública, para que sea viable su expropiación por el Ayuntamiento o por un beneficiario. La modificación TR24/06 distingue las porciones situadas al sudeste y al noroeste de las actuales cocheras, de características muy distintas.

Al sudeste no hay preexistencias dignas de mención y se envuelve por completo la parcela SGU/SP(PU)38.09, por lo que se opta por calificar toda esta porción como sistema general urbanizable, ya que ésta es la clasificación actual del suelo. Esto supone ampliar la actual parcela SGUZ/ER(PU)38.18, de 4.676'39 m² (7.861 m², según indica erróneamente el anejo VIII de las normas del plan general) y darle el uso de servicios públicos urbanos. La calificación como equipamiento es prácticamente imprescindible si se quiere incorporar a las cocheras este terreno, que por su posición es el más adecuado, puesto que incluye una parcela de 6.247 m² que pertenece en partes indivisas a 132 propietarios. En los linderos con el sistema general urbanizable de comunicaciones correspondiente a Miguel Servet y el suelo no urbanizable del sistema de comunicaciones e infraestructuras correspondiente al ferrocarril, se mantiene la delimitación establecida por la revisión del plan general, por lo que la superficie de suelo que podrá incorporarse a las cocheras es algo menor que la abarcada por las parcelas catastrales señaladas por el Área de Medio Ambiente y Movilidad. Como resultado, la parcela ER(PU)38.18 pasa a medir 26.496 m², que suponen un aumento de 21.819'61 m², aunque, de ellos, 3.184'61 m² ya están de hecho incorporados a las cocheras. De acuerdo con el artículo 8.2.34,2 de las normas del plan general, este suelo tiene un índice de edificabilidad de 1 m²/m².

Al noroeste, se mantiene la delimitación y la calificación como equipamiento de reserva de la parcela del sistema general urbanizable SGUZ/ER(PU)38.17, que podrá expropiarse cuando el Ayuntamiento lo considere oportuno. A diferencia del SGUZ/ER(PU)38/18, no cambia su actual condición de equipamiento de reserva por la de servicios públicos urbanos, de modo que, si en el futuro se considerara más adecuado, podría servir también, en todo o en parte, para ampliar la facultad de Veterinarias o para algún otro destino alternativo. El artículo 8.2.29,3.e de las normas del plan general permite que este tipo de equipamientos se destine a cualquiera de los grupos contemplados por el plan general, sin más trámite que un sencillo acuerdo plenario:

Cuando se trate de suelos incluidos en la «Relación de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios» como equipamientos de reserva (ER), podrán destinarse, mediante acuerdo del Ayuntamiento pleno, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios contemplados en estas normas. El mismo régimen afectará a los suelos que tuvieran calificación genérica de equipamiento o servicios, sin uso detallado, en una figura de planeamiento anterior incorporada al plan general (PR).

IV.2. SUELO CALIFICADO COMO URBANO NO CONSOLIDADO

Al noroeste, la banda del área SUZ38/6 alineada con la calle de Miguel Servet comprende dos parcelas con viviendas y un establecimiento hostelero y recreativo en uso (protegido además por el catálogo municipal con nivel de interés arquitectónico), que comportarían una indemnización más considerable si se expropiaran y, además, están encajonados en buena parte entre la calle y la parcela de la Facultad de Veterinarias, por lo que tienen menor interés para la ampliación de las cocheras. Por esto se propone que la ampliación de la parcela de equipamiento SGUZ/ER(PU)38.17 deje fuera esta banda, que mantendrá el uso y el aprovechamiento que le atribuye actualmente el plan general.

Al calificar como equipamiento la mayor parte de la extensión del área SUZ38/6 situada al norte de Miguel Servet, la superficie en la que se mantiene el uso productivo quedará definitivamente desligada del área situada al sur, tanto por la distancia que se interpondrá entre ambas como por el entorno de cada una. Por eso se propone independizarla y reducir el SUZ38/6 a la porción situada al sur de la carretera de Castellón, en la que se mantendrán las actuales condiciones de ordenación sin ninguna alteración.

La porción que queda entre Miguel Servet, las cocheras y Veterinarias mide 16.189'95 m². Su pequeño tamaño, su encaje entre sistemas generales en uso, el hecho de que por sí sola tenga una consolidación edificada muy alta y, sobre todo, la previsión de usos y aprovechamientos semejantes a los que ya tienen los edificios que contiene, motivan su calificación como zona H38/7 del suelo urbano no consolidado. Se le da el grado H2, que, además de los usos estrictamente industriales, contempla ciertos usos pertenecientes al sector terciario (comercial, de oficinas, hotelero o recreativo); esto supone admitir los mismos usos de los grupos 1, 2, 3 y 4 que tiene el actual suelo urbanizable.

La delimitación de esta zona amplía el ámbito hasta 16.267 m² (Δ77'05 m²: 0'48%) para incluir los edificios existentes en la parcela más occidental, actualmente afectados por la alineación de la banda de sistema general de comunicaciones correspondiente a la calle de Miguel Servet, que deja fuera de ordenación un filete de 70'8 cm. De esta manera, no sólo se corrige una determinación que resulta un tanto desproporcionada y se adoptó en la revisión de 2001 sin una completa valoración de sus consecuencias, sino que se facilita la futura gestión del área y la obtención por el Ayuntamiento de las dotaciones que incluye, a través del pertinente proyecto de reparcelación, sin necesidad de acompañarla con demoliciones más o menos traumáticas.

Además, se le adscribe el suelo perteneciente a las fincas catastrales incluidas en el área que es exterior a ella y está calificado por el plan general como sistema general urbanizable de comunicaciones (calle de Miguel Servet). Como este terreno mide 628'46 m², el suelo bruto sobre el que se ha de aplicarse el aprovechamiento medio alcanza los 16.895'46 m².

Se mantiene igualmente el aprovechamiento medio de 0'347 m²/m² del SUZ38/6, referido al uso de vivienda libre y equivalente a la siguiente edificabilidad real en usos productivos de los grupos 1 y 2:

$$0'347 \text{ m}^2_{\text{th}}/\text{m}^2 / 0'56 = 0'6196 \text{ m}^2_{\text{i}}/\text{m}^2$$

Si este índice se aplica a la superficie de la nueva área H83/7, se obtiene la siguiente superficie edificable en los grupos de uso citados:

$$0'6196 \text{ m}^2_{\text{i}}/\text{m}^2 \times 16.895'46 \text{ m}^2 = 10.468'43 \text{ m}^2_{\text{i}}$$

Como el artículo 5.4.5 de las normas del plan general atribuye a los usos de los grupos 1 y 2 un índice neto de edificabilidad de $1'20 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que es el que se tiene en cuenta en la zona H para calcular el aprovechamiento, la superficie de suelo productivo neto del área H38/7 deberá ser:

$$10.468'43 \text{ m}^2 / 1'20 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.723'69 \text{ m}^2$$

Esta superficie equivale al 53'63% de la nueva área de intervención (sin contar la superficie de sistema general adscrito). Consecuentemente, corresponderán a cesiones de suelo para dotaciones públicas los $7.543'31 \text{ m}^2$ restantes de la zona H, equivalentes al 46'37% del área de intervención; la modificación prevé que $1.719'85 \text{ m}^2$ (10'57%) se destinen a zona verde pública ZV(PU)38.23, al noroeste del acceso a las cocheras del autobús, y $5.823'46 \text{ m}^2$ (35'80%) a equipamiento público de reserva ER(PU)38.24, continuando la parcela del sistema general urbanizable SGUZ/ER(PU)38.17; de acuerdo con el artículo 8.2.36,3 de las normas del plan general, este suelo tiene un índice de edificabilidad de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Además, se obtendrán los $628'46 \text{ m}^2$ de sistema general urbanizable de comunicaciones adscrito.

Si en lugar de usos de los grupos 1 o 2, se quieren disponer usos del grupo 3, la superficie edificable deberá dividirse por un coeficiente de $1'20$; en el caso de que se adscribiera al grupo 3 toda la edificación del área, su superficie edificable máxima sería de:

$$10.468'43 \text{ m}^2 / 1'20 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 8.723'69 \text{ m}^2$$

Si los usos fueran del grupo 4, la edificabilidad se dividiría por $1'80$; si toda la edificación del área estuviera en este caso, la superficie edificable máxima sería:

$$10.468'43 \text{ m}^2 / 1'80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 5.815'79 \text{ m}^2$$

A título ilustrativo, puede indicarse que las dos parcelas de la nueva área que actualmente tienen construcciones suman una superficie construida, según Catastro, de 4.739 m^2 .

El capítulo 5.4 de las normas urbanísticas del plan general regula en todos los demás extremos la zona H del suelo urbano no consolidado. De acuerdo con el artículo 5.4.1,5, al otorgarse al área H38/7 el grado 2, el aprovechamiento subjetivo será igual al objetivo cuando se trate de usos de los grupos 1 y 2 definidos en el artículo 5.4.3, y al 90% del objetivo en usos de los grupos 3 y 4; el aprovechamiento que exceda del subjetivo se cederá gratuitamente y libre de cargas y servidumbres al Ayuntamiento de Zaragoza; previo convenio de gestión entre el Ayuntamiento y los propietarios, esta cesión podrá sustituirse por una indemnización de valor equivalente, en metálico o en especie.

Según el apartado 6.º del mismo artículo 5.4.1, la ordenación contenida en el plan general podrá modificarse, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior. En este caso, el sector se equipará a una zona F, con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para el área G, y el plan especial respetará las mismas limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zona verde pública y la proporción total de suelos de dotaciones públicas.

De acuerdo con el artículo 5.4.2,4, los edificios existentes que no están fuera de ordenación por no afectar a terrenos calificados como viario, zona verde o equipamiento público, pero que incumplan alguna de las condiciones de posición o aprovechamiento impuestas por el capítulo 5.4 de las normas, podrán ser objeto de obras de consolida-

ción, mejora, reforma, rehabilitación, adecuación a la normativa reguladora de la actividad e incluso ampliación cuando no alcancen el aprovechamiento admitido, siempre que las nuevas obras se sometan a las condiciones contenidas en dicho capítulo.

El artículo 5.4.5 concreta las condiciones de aprovechamiento del grado H2, al que pertenece la nueva área H38/7:

1. Tipo de edificación:
El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.
2. Parcela mínima:
4.000 m² para usos de los grupos 1 y 2.
En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.
3. Condiciones de posición:
Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:
 - 4.1. Ocupación:
Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 o 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
 - 4.2. Altura máxima:
Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
 - 4.3. Edificabilidad sobre parcela neta:
1'20 m²/m², referida al uso principal.
La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

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

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

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

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

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

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

impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal.

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

En el caso concreto del área H38/7, el plan especial requerido si se contemplan usos de los grupos 3 o 4 será de naturaleza muy sencilla, ya que no conllevará la urbanización de nuevos viales, el equipamiento previsto será una ampliación de uno de los que actualmente lo bordean por tres de sus lados (previsiblemente, de las cocheras) y no tendrá necesidades de acceso o dotación de servicios independientes. Por eso, su único fin será ordenar la edificación, que podrá adecuarse a las características de los edificios actuales y mantenerlos casi en su totalidad; podrá concretarse, igualmente, la aplicación del nuevo apartado 5.º que, como luego se verá, se añade al artículo 5.4.2 de las normas del plan general.

A diferencia de la zona G del suelo urbano no consolidado, el plan general no establece en la H un sistema de ejecución, por lo que debe entenderse que, de acuerdo con sus singulares características, las áreas así calificadas están pendientes del trámite de delimitación de unidad de ejecución, que se impulsará en cada caso mediante el procedimiento contemplado por el artículo 138 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

También puede señalarse que, como los usos de los grupos 3 y 4 no son obligatorios, y por tanto no siempre será preciso el plan especial, y dado que el propio plan general contiene la ordenación detallada de los suelos de dotaciones públicas, el Ayuntamiento podría decidir en caso de necesidad urgente la ejecución del área por el sistema de cooperación y promover de oficio los proyectos de urbanización y de reparcelación, obteniendo los suelos de dotaciones públicas calificados por la modificación TR24/06. Cabría también una cesión anticipada del suelo por la propiedad, condicionada a la reserva del aprovechamiento en la futura reparcelación.

Y, por último, puede indicarse que, tras la exposición pública del proyecto, se ha visto oportuno que en esta zona H, que será la única del plan general con un edificio catalogado con nivel de interés arquitectónico global, sean de aplicación los artículos 5.2.2,2 y 5.2.3,3 de las normas del plan general, que hasta ahora sólo eran de aplicación en las zonas F y, por extensión, G.

El artículo 5.2.2,2 de las normas incluye los siguientes cuatro párrafos:

Cuando en el ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros o comerciales, la edificabilidad real total ordenada por el plan especial será la mayor de las dos siguientes:

- a) La resultante de aplicar a la superficie del sector, con detracción, en su caso de viales y espacios de uso y dominio público conservados, el índice de edificabilidad indicado en la tabla recogida en este artículo.
- b) La suma de la edificabilidad consumida por el edificio catalogado (con exclusión de los cuerpos añadidos sin valor específico protegible, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.13 de las normas) más la resultante de aplicar el índice de edificabilidad indicado en la tabla anterior al suelo del sector con exclusión de la parcela que soporte el edificio catalogado en el momento de la entrada en vigor del presente plan general revisado.

Si en un sector hubiera más de un edificio catalogado de interés monumental o ambiental global con los destinos indicados, la disyuntiva indicada se resolvería individualmente para cada uno.

Esto supone que, si un área F incluye edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global que el plan especial destine a usos hosteleros o comerciales, en vez de calcular la edificabilidad real total aplicando a toda la superficie aportada del sector el índice de edificabilidad real sobre suelo bruto indicado en la tabla del apartado 1 del mismo artículo, podrá sumarse la edificabilidad consumida por el edificio catalogado a la resultante de aplicar el índice de edificabilidad indicado por dicha tabla al suelo aportado en el sector, pero excluida la parcela que soporte el edificio catalogado.

El artículo 5.2.3,3, también referido a la zona F, añade que, «*cuando en un ámbito se incluyan edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que el plan especial destine a usos hosteleros y comerciales, la cesión del 10% de aprovechamiento medio se calculará sin considerar la edificabilidad consumida por dichos usos*».

Aunque, como se ha dicho, sólo la nueva área H38/7 estaría hoy en esta situación, se entiende más pertinente contemplarla en la regulación general de la zona H que en la regulación particular de la que ahora se delimita. En consecuencia, se añade al artículo 5.4.2 de las normas del plan general un apartado 5.º con el siguiente contenido:

Si en un área de la zona H se incluyen edificios catalogados por su interés monumental o arquitectónico global (grupo a) que se destinan a usos hosteleros y comerciales admitidos por el artículo 5.4.3, se aplicará lo dispuesto al respecto por los artículos 5.2.2,2 y 5.2.3,3.

En resumen, la modificación TR24/06 supone los siguientes cambios de calificación en el plan general:

- A) La parcela del sistema general urbano de servicios públicos urbanos SGU/SP(PU)38.09, de 40.271 según el anejo VIII de las normas del plan general, no sufre cambios en su delimitación, en su superficie ni en su destino.
- B) La parcela del sistema general urbanizable de equipamiento público de reserva SGUZ/ER(PU)38.18 se convierte en SGUZ/SP(PU)38.18 y su superficie pasa de 4.676'39 m² (7.861 m², según indicación errónea del anejo VIII de las normas del plan general) a 26.496 m². Con respecto a los 7.641 m² que ocupan de hecho las cocheras en este ámbito, suponen una ampliación de 18.855 m².
- C) La parte del área SUZ38/6 situada al norte de Miguel Servet e innecesaria para las cocheras, que coincide con los suelos ocupados por viviendas e instalaciones recreativas, mantiene su destino como suelo pendiente de desarrollo urbanístico con uso productivo (grupos 1, 2, 3 y 4), si bien se desvincula de la parte del área situada al sur de la carretera de Castellón, ahora ya muy alejada, y, en razón de su reducida superficie y de su consolidación por la edificación, se califica como nueva área de suelo urbano no consolidado H38/7, de 16.267 m² de superficie y con una cesión del 46'37% (7.543'31 m²), destinada a equipamiento de público de reserva 38.24, que amplía el ER(PU)38.17 (5.823'46 m²), y a zona verde pública 38.23 (1.719'85 m²). Queda como suelo neto lucrativo el 53'63% de la superficie del área (8.723'69 m²). Además, se adscriben a esta área 628'46 m² de suelo calificados por el plan general como sistema general urbanizable de comunicaciones (calle de Miguel Servet) que aún no pertenecen al Ayuntamiento.

-
- An aerial photograph of a large, irregularly shaped site, identified by the number '292.54' in the top right corner. The site is divided into four distinct areas labeled with large black letters: 'A' is a large, light blue area in the upper right; 'B' is a blue grid-patterned area in the lower right; 'C' is an orange area on the left side, adjacent to a road; and 'D' is a dark blue area in the upper left. The site is bordered by a road on the left and a railway line on the bottom right. The surrounding area includes other buildings and roads.

CALIFICACIÓN	PLAN GENERAL ACTUAL	PLAN GENERAL MODIFICADO	INCREMENTO
SISTEMA GENERAL URBANIZABLE	77'05 m ²	18. 855'00 m ²	+ 18.777'95 m ²
SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO	35.044'95 m ²	0'00 m ²	– 35.044'95 m ²
ÁREA DE INTERVENCIÓN H	0'00 m ²	16.267'00 m ²	+ 16.267'00 m ²
TOTAL	35.122'00m ²	35.122'00 m ²	0'00 m ²

En el cuadro anterior no se incluyen los terrenos de sistema general cuya calificación no varía (SGU38.09, SGUZ38.17 y SGUZ38.18) ni los 637'23 m² de sistema general de comunicaciones que no cambian de calificación pero se adscriben al área H38/7. Tampoco se consideran las zonas verdes y equipamientos interiores al área SUZ38/6, pendientes de calificación en plan parcial (aunque adelantados a título indicativo por la zona verde ZV38/10 del plan general vigente), ni en la H38/7, definidos ya por la modificación TR24/06.

V. EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/06 DEL PLAN GENERAL

La solución propuesta para dar cumplimiento a la solicitud del Área de Medio Ambiente y Movilidad conlleva distintas modalidades de ejecución en función de la calificación de las distintas porciones que forman su ámbito, que, a su vez, se relacionan con las necesidades manifestadas por esa área en cuanto a los plazos en que se necesitará ampliar las cocheras.

La porciones de ejecución más directa y sencilla serán la que se han llamado (B) y (D). La primera corresponde al sistema general urbanizable SGUZ/SP(PU)38.18 de 26.496 m², de los que 18.855 son añadidos al suelo que ocupan de hecho las actuales cocheras; la segunda al sistema general urbanizable SGUZ/ER(PU)38.17 de 9.386 m². Así como en la porción (B) el plan general modificado ya determina el uso como servicios públicos urbanos, en la segunda deja un margen de decisión que permitirá al Ayuntamiento decidir, mediante un sencillo acuerdo plenario, si le otorga ese destino total o parcialmente, o considera más oportuno otro equipamiento. Las dos porciones juntas suman 28.241 m², por lo que superan la superficie necesaria a corto plazo, que el Área de Medio Ambiente y Movilidad evalúa en 22.600 m². De acuerdo con el artículo 188 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón, la obtención de estos terrenos podrá verificarse por adscripción a una unidad de ejecución en suelo urbanizable o urbano no consolidado, o por expropiación forzosa, y en este último caso el Ayuntamiento podrá considerar como beneficiaria a la entidad concesionaria del servicio público de transporte colectivo urbano por autobús, de acuerdo con el artículo 2.2 de la ley de expropiación forzosa y los pliegos de licitación del nuevo contrato de concesión.

Al corresponder a parcelas íntegramente calificadas como sistema general de equipamiento público, las dos porciones anteriores no conllevarán más exigencias de ejecución material que las contempladas en su interior por los pliegos del contrato; estas obras podrán incluir actuaciones como el entubado de la acequia o los suministros de servicios urbanos, que se llevarán a cabo mediante los pertinentes proyectos de obras ordinarias.

La porción denominada (C), calificada como área de intervención en suelo urbano no consolidado H38/7, requerirá un procedimiento de ejecución sistemática, con aprobación de los correspondientes proyectos de reparcelación y de urbanización, y, si se contemplan usos de los grupos 3 o 4 (como parece previsible), también de la aprobación de un plan especial de reforma interior de todo su ámbito. No obstante, y como ya se señaló, en las zonas H, donde el plan general ya establece la ordenación pormenorizada definitiva, y siempre que ésta no se quiera modificar, el plan especial se reduce a la concreción de los usos lucrativos y de ciertas condiciones de edificación particular (parcela mínima, posición, ocupación y altura). Por tanto, podrían tramitarse los proyectos de reparcelación y urbanización independientemente de este plan, y, de este modo, acelerar la obtención de los terrenos de dotación local por el Ayuntamiento si fuera preciso. Para ello, debería impulsar la delimitación de la unidad de ejecución y atribuirle el sistema de cooperación por el procedimiento de tramitación de los estudios de detalle.

Para la tramitación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, y para la solicitud de las licencias de edificación y actividad en la zona H38/7, regirán las condi-

ciones y los plazos que se señalen en la delimitación de la unidad de ejecución (necesaria también en caso de actuación por el sistema de compensación). Después, las obras se realizarán en los plazos indicados en la licencia o licencias.

Por fin, la porción a la que se ha llamado (E), que mantiene su calificación como suelo urbanizable productivo no delimitado SUZ38/6, podrá desarrollarse por el procedimiento propio de los terrenos de esta naturaleza, sin variación con lo ya previsto en el área antes de la modificación TR24/06.

VI. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN TR24/06 SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN

La modificación TR24/06 tiene por objeto fundamental posibilitar la ampliación de la superficie ocupada por las cocheras del servicio municipal del autobús urbano, con los fines de facilitar la recarga eléctrica simultánea de la flota, a corto plazo, y de ampliar dicha flota, a mayor plazo.

Las demás determinaciones contenidas en el documento no tienen otro fin que posibilitar esos dos y no suponen ninguna otra alteración con respecto al planeamiento vigente hasta ahora, que, fuera de los terrenos donde se podrán ampliar las cocheras, no modifica ni los usos ni los aprovechamientos.

En consecuencia, la modificación tendrá un efecto favorable sobre el territorio municipal, ya que, tanto en lo que atañe a la electrificación de la flota de autobuses como al incremento del número de vehículos, contribuirá a reducir la contaminación ambiental con gases de efecto invernadero y a aumentar la proporción de los desplazamientos en medios de transporte público sobre los vehículos privados.

Puede recordarse aquí 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, que expresó el programa de actuación del Ayuntamiento para garantizar el cumplimiento de la Agenda 2030 sobre el desarrollo sostenible, aprobada en 2015 por la Organización de las Naciones Unidas. La Estrategia se propuso contribuir a la moderación del calentamiento global fomentando la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero, y, de acuerdo con el llamado *Pacto de alcaldes*, actualizado por la Comisión Europea en 2015 y firmado por la ciudad de Zaragoza, estableció como objetivo cuantitativo para 2030 la reducción en un 40% (con respecto al nivel de 2005) de las emisiones de CO₂ en los sectores PAES, de acción directa municipal (movilidad, edificación, servicios públicos y gestión de residuos).

Con este propósito, la ECAZ 3.0 contempla cuatro *ejes de actuación*, de los que el tercero se refiere a la *movilidad sostenible*, concepto en el que confluye con el plan municipal de movilidad urbana sostenible aprobado por el Ayuntamiento en 2019 (PMUS). Entre otras medidas, estos instrumentos prevén incentivar el uso del transporte público y promover el uso de tecnologías limpias de movilidad en la flota municipal. La línea de acción número 16 de la ECAZ 3.0 («Movilidad sostenible: eficiente»), quiere «promover los medios de transporte más eficientes y menos contaminantes», con objeto de luchar contra el cambio climático, mejorar la calidad del aire y reducir el consumo de recursos. Entre las actuaciones que comprende está en «fomento del transporte cero emisiones», que supondrá el uso de modos de transporte público no contaminantes.

El PMUS prevé aumentar la flota de autobuses, como medio para reducir la circulación de automóviles privados, y proseguir la sustitución de autobuses convencionales por eléctricos o híbridos emprendida desde años antes por el Ayuntamiento, como consecuencia de la cual los últimos vehículos con motor a gasoil se compraron en 2016. En concreto, se programa que, al final del periodo de vigencia del plan, un 50% de la flota sea eléctrica y el resto híbrida, si bien el objetivo a largo plazo es que todos los buses sean eléctricos.

Como ya se expuso en el capítulo IV de esta memoria, la modificación TR24/06 viene a apoyar estas líneas de acción, de acuerdo con lo requerido por el área municipal de Medio Ambiente y Movilidad.

En otro orden de cosas, la modificación TR24/06 no supone la calificación de nuevos suelos con aprovechamiento urbanístico lucrativo, sino, al contrario, la reducción en su ámbito de 38.009'56 m² de suelo urbanizable no delimitado a 16.267 m² de suelo urbano no consolidado con los mismos usos e idéntico aprovechamiento medio; en consecuencia, tanto el suelo como la superficie lucrativa edificable se reducen en un 57'20%. A cambio, las dotaciones públicas aumentan en 18.777'95 m², sin contar las incluidas en la nueva área de intervención H38/7, que suponen otros 7.543'31 m².

Por último, puede señalarse que, en razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/06 no puede tener consecuencias favorables ni desfavorables sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún «impacto de género».

En todo caso, y como requieren los artículos 31.1 de la ley orgánica 3/2007, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, y 77 de la ley 7/2018, de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en Aragón, la modificación contribuye a favorecer el acceso a los servicios e infraestructuras urbanas de los distintos grupos sociales y tipos de estructuras familiares, independientemente del sexo, raza, procedencia, religión, edad y demás condiciones subjetivas de los usuarios.

En particular, y como requiere el apartado 3.º del citado artículo 77 de la ley aragonesa 7/2018, tiende a disminuir los tiempos de desplazamiento y mejora la accesibilidad a los servicios y dotaciones públicas y privadas, puesto que favorece a la red de transporte público municipal y ésta da mayor autonomía y facilidad para desplazarse por la ciudad a las personas que no saben, pueden o quieren conducir un automóvil privado, independientemente de su sexo.

VII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/06 modifica los límites entre las distintas zonas de equipamientos municipales y suelos productivos afectados, con el fin básico de permitir la adecuación de los primeros a las condiciones de electrificación de la flota de autobuses urbanos. Como se ha visto en el apartado IV de esta memoria, los cambios de clasificación de los suelos productivos de carácter lucrativo no suponen modificación del aprovechamiento ni de los usos admitidos por el plan vigente, y se limitan a compatibilizar sus determinaciones con la nueva delimitación de los equipamientos públicos.

Éstos, por otro lado, no implican de hecho una alteración significativa de las determinaciones del planeamiento vigente antes de la modificación, ya que sólo amplían la superficie que pueden ocupar las actuales cocheras, permitiendo la recarga eléctrica simultánea de la flota. Ha de considerarse, además, que, en los terrenos calificados antes como suelo urbanizable de uso productivo, ese uso es compatible con los que podría contemplar el correspondiente plan parcial.

En consecuencia, la modificación TR24/06 no distorsiona la estructura interna del área ni, mucho menos, la ordenación estructural general de la ciudad, y tampoco afecta a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio expuestos en el tomo 2B de la memoria expositiva del texto refundido del plan general de octubre de 2024, tal como las define el artículo 40 del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

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

VIII. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/06 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Normas urbanísticas (texto articulado): adición de un nuevo apartado 5.º al artículo 5.4.2 (zona H: «Condiciones de aprovechamiento»). En el estado proyectado, se resalta en negrita y cursiva el nuevo apartado.
- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general («Fichas de ordenación de las áreas de intervención en suelo urbano no consolidado»): redacción de la línea correspondiente a la nueva área H38/7 y de la línea actual y modificada de «datos totales». Tanto en el estado actual como en el proyectado, se resaltan en negrita y cursiva los contenidos objeto de modificación.
- Anejo VI de las normas urbanísticas del plan general («Ordenación del suelo urbanizable»): redacción actual y proyectada del apartado dedicado al SUZ38/6 y del cuadro resumen del suelo urbanizable no delimitado de uso productivo previsto por el plan general. Tanto en el estado actual como en el proyectado, se resaltan en negrita y cursiva los contenidos objeto de modificación.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): redacción actual y proyectada de las líneas correspondientes a las dotaciones 38.10, 38.18 y 38.23. En ambos casos, se resaltan en negrita y cursiva los contenidos objeto de modificación.
- Planos de información:
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2.000).
- Planos de proyecto:
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Estructura urbanística en el plan general vigente (escala 1:5.000).
 - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2.000).

Zaragoza, a 25 de junio de 2025

El arquitecto jefe del Departamento
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía

La letrada jefe del Departamento
de Ordenación y Gestión Urbanística,



Edurne Herce Urzáiz



Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUL. 2025
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION TR24/06 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				Junio de 2025	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		50 2973		INE	
PROVINCIA		Zaragoza			
MUNICIPIO		Zaragoza			
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN		704.917 habitantes (I/2024)		Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN		728'95 hab/km² (I/2024)		Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS		329.302 (12/2022)		Oficina Virtual de Catastro	
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal			
REDACTORES		Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano Edurne Herce Urzáiz, letrada, jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0'00 m²	---	---	Superficie de SU. En el centro, porcentaje sobre la superficie total del municipio. A la derecha, su localización.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	16.267 m²	0'001682%	H38/7	
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	---	0'00 m² _i	---	Superficie edificable real objeto de la modificación TR24/06. A la izquierda, índice bruto de edificabilidad en H38/7; en el centro, superficie edificable. A la derecha, su localización.
	PRODUCTIVO	0'6196 m² _v /m²	10.468'43 m² _i	H38/7	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	---	0'00 m² _i	---	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1'00 m² _t /m²	26.678'46 m² _i	H38/7 SGUZ/ER(PU)	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0			---
	PROTEGIDAS	0			
DOTACIONES LOCALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	4.287 m² (*)	1.719'85 m²	---	Superficie de dotaciones públicas locales calificada. A la izquierda, valor actual. En el centro, valor resultante de la modificación TR24/06 (H38/7). A la derecha, índice de edificabilidad.
	EQUIPAMIENTOS	0'00 m²	5.823'46 m²	1'00 m² _v /m²	
	VIARIO	0'00 m²	0'00 m²	---	
	INFRAESTRUCTURAS	0'00 m²	0'00 m²	---	
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES	Urbano	0'00 m²	0'00 m²	Superficie de sistemas generales afectados en cada grupo. A la izquierda, valor actual. A la derecha, valor resultante de la modificación TR24/06.
		Urbanizable	0'00 m²	0'00 m²	
	EQUIPAMIENTOS	Urbano	0'00 m²	0'00 m²	
		Urbanizable	0'00 m²	18.855'00 m²	

(*) Zona verde indicativa para el futuro plan parcial en PGOU de 2001, si el área SUZ38/6 se delimitara.

