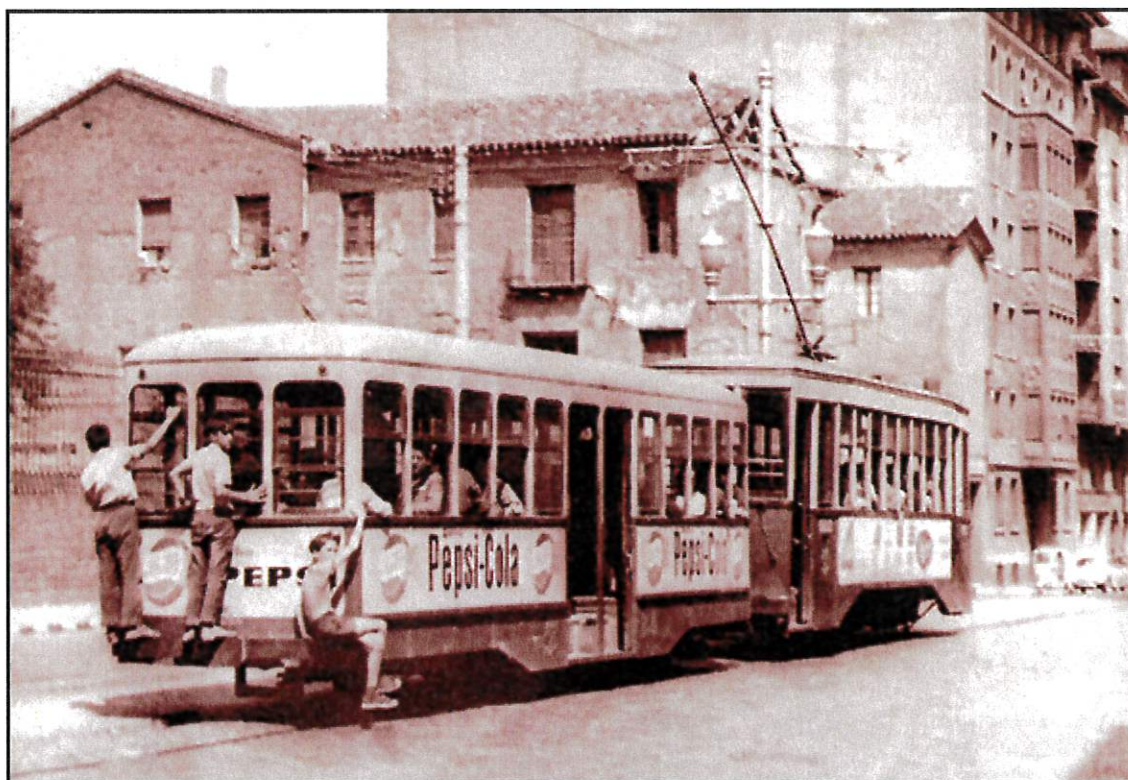


MODIFICACIÓN TR24/06 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO ARTICULADO



ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO

ESTADO ACTUAL

CAPÍTULO 5.4

ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

[...]

ARTÍCULO 5.4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atenderán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. En caso contrario, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los dos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atenderán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Mediante estudio de detalle, se admitirá su reducción o su supresión en los linderos en que sea procedente en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.
- Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo o suprimiendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.
- Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecua-

dos a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.

- B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.
- C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:
- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 m².
 - El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
 - Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
 - El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5.
 - La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

Con carácter general, la edificación de los suelos calificados como zona H deberá venir precedida o acompañada por su adquisición de la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística; para ello, se requerirá la aprobación de los instrumentos de gestión y de urbanización que resulten pertinentes.

No obstante, cuando se cumplan las condiciones requeridas, podrán realizarse construcciones destinadas a los usos propios de la zona con autorización previa a la urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas; las condiciones de edificabilidad se aplicarán sobre la superficie neta de parcela.

4. Edificios existentes:

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la revisión del plan general que no se encuentren en situación fuera de ordenación, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3.1.1 de las normas, pero que incumplan alguna de las condiciones dimensionales expresadas en este capítulo, podrán ser objeto de

obras de consolidación, 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 respeten las condiciones contenidas en este capítulo. Cuando estime que ello es posible, el Ayuntamiento condicionará la realización de cualesquiera obras de esta naturaleza o, en su caso, de la regularización del edificio, a la adecuación total o parcial a la normativa urbanística.



ESTADO PROYECTADO

CAPÍTULO 5.4

ÁREAS DE EDIFICACIÓN DESTINADA A USOS PRODUCTIVOS PENDIENTES DE GESTIÓN (ZONA H)

[...]

ARTÍCULO 5.4.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. Condiciones de las parcelas:

En las segregaciones y parcelaciones, las parcelas resultantes se atenderán a las superficies mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona. En todo caso, las dimensiones de la parcela permitirán que la edificación cumpla las condiciones de separación a linderos y a otros edificios.

Con las condiciones indicadas en las normas específicas de cada grado, podrán edificarse parcelas de dimensiones inferiores que constituyan fincas independientes en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor del plan, siempre que sean colindantes con otras ya edificadas. En caso contrario, deberá procederse a la normalización y agrupación de fincas.

La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.

2. Condiciones de posición comunes a los dos grados:

A) Los retranqueos con respecto a los viales y los linderos se atenderán a las dimensiones mínimas que establecen las normas específicas para cada grado en que se divide la zona.

Mediante estudio de detalle, se admitirá su reducción o su supresión en los linderos en que sea procedente en los siguientes supuestos:

- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior a la mínima, cuya edificación esté permitida por estas normas, en las que la aplicación de los retranqueos mínimos produzca edificios de configuración inadecuada para su uso.
- Cuando se trate de la sustitución de edificios o de la edificación de parcelas situadas entre otros edificios cuya permanencia sea previsible, en los que los retranqueos frontales sean inferiores a los regulados, o presenten muros laterales alineados con el lindero mutuo con la parcela de que se trate. En tales casos, se podrán establecer los retranqueos en concordancia con la disposición consolidada, bien reduciendo o suprimiendo el retranqueo al vial, bien adosando el edificio al medianero colindante.
- Cuando se trate de parcelas que, aun superando la superficie mínima, tengan una configuración geométrica que impida la construcción de edificios adecua-



Fdo.: Luis Jiménez Abad

dos a su uso si se aplican los retranqueos mínimos, y siempre que el Ayuntamiento no considere viable a plazo próximo la agrupación con otras parcelas colindantes donde tampoco sea posible la edificación de acuerdo con la norma general.

- B) En todo caso, la disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela, de acuerdo con las condiciones específicas establecidas en estas normas.
- C) Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:
- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 1.500 m².
 - El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
 - Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
 - El destino de las naves y edificios estará limitado a usos que en estas normas estén permitidos en la situación correspondiente a las naves industriales entre medianeras (situación f) de las definidas en el artículo 2.6.5.
 - La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

3. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

Se aplicarán las que establecen las normas específicas de cada grado en que se divide la zona.

Con carácter general, la edificación de los suelos calificados como zona H deberá venir precedida o acompañada por su adquisición de la condición de solar, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística; para ello, se requerirá la aprobación de los instrumentos de gestión y de urbanización que resulten pertinentes.

No obstante, cuando se cumplan las condiciones requeridas, podrán realizarse construcciones destinadas a los usos propios de la zona con autorización previa a la urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas; las condiciones de edificabilidad se aplicarán sobre la superficie neta de parcela.

4. Edificios existentes:

Los edificios existentes en el momento de la entrada en vigor de la revisión del plan general que no se encuentren en situación fuera de ordenación, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3.1.1 de las normas, pero que incumplan alguna de las condiciones dimensionales expresadas en este capítulo, podrán ser objeto de

obras de consolidación, 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 respeten las condiciones contenidas en este capítulo. Cuando estime que ello es posible, el Ayuntamiento condicionará la realización de cualesquiera obras de esta naturaleza o, en su caso, de la regularización del edificio, a la adecuación total o parcial a la normativa urbanística.

5. Edificios catalogados:

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.

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

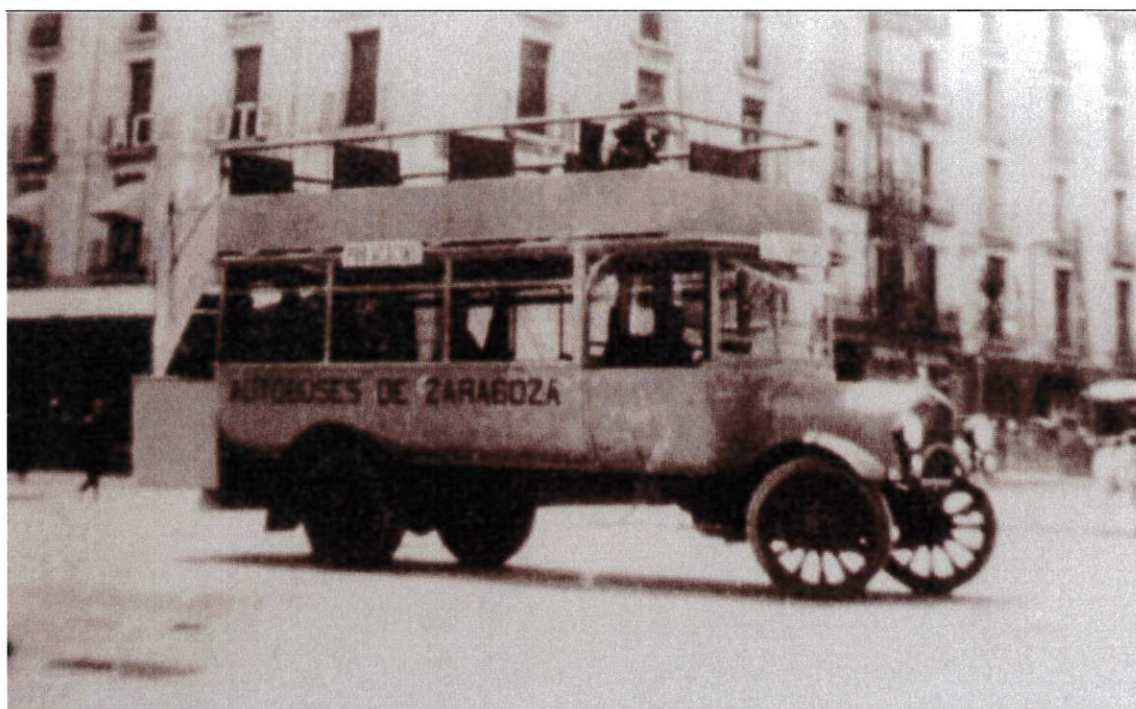
Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN TR24/06 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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



ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO

NUEVA LÍNEA EN EL CUADRO DE «ZONAS H»

Emplazamiento: **Calle de Miguel Servet, entre Veterinarias y Cocheras.**

Datos de los sectores:

Área de referencia: **38.**

Sector: **H-38-7.**

Hoja: **L-17.**

Zona: **H2.**

Superficie (m²): **16.267'00.**

Cesiones:

Viario (m²): ---

Zona verde (m²): **1.719'85.**

Otras dotaciones (m²): **5.823'46.**

Cesiones totales (%): **46'37%.**

Observaciones: **Se adscriben 628'46 m² de SGUZ entre el sector y la calle de Miguel Servet, que deben ser cedidos y urbanizados.**

Modificación aislada TR24/06 PGOU (exp. 5657/2025).

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 Abad



DATOS TOTALES EN EL CUADRO DE «ZONAS H»

ESTADO ACTUAL

Datos de los sectores:

Superficie (m²): **3.956.236.**

Cesiones:

Viario (m²): 693.937.

Zona verde (m²): **64.345.**

Otras dotaciones (m²): **21.273.**

Cesiones totales (%): **1970%**

ESTADO PROYECTADO

Datos de los sectores:

Superficie (m²): **3.972.503.**

Cesiones:

Viario (m²): 693.937.

Zona verde (m²): **66.065.**

Otras dotaciones (m²): **27.097.**

Cesiones totales (%): **1981%**

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 Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARIA GENERAL DEL PLENO

MODIFICACIÓN TR24/06 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VI DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CONDICIONES DE ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE (NO DELIMITADO)



ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO

ESTADO ACTUAL

CUADRO 3: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DE USO PRODUCTIVO

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO NO DELIMITADO:

[...]

CARRETERA DE CASTELLÓN:

[...]

HOJA: L-17, M-17.

ÁREA Y SITUACIÓN: Áreas entre el Cuarto Cinturón, C.º de Castellón y FC 38/6.

SUPERFICIE (m²): 166.715.

SUPERFICIE (ha): 16'67.

GRUPO USO: 1, 2, 3, 4.

[...]

TOTAL:

SUPERFICIE (m²): 17.438.784.

SUPERFICIE (ha): 1.743'88.

ESTADO PROYECTADO

CUADRO 3: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DE USO PRODUCTIVO

ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE PRODUCTIVO NO DELIMITADO:

[...]

CARRETERA DE CASTELLÓN:

[...]

HOJA: L-17, M-17.

ÁREA Y SITUACIÓN: Áreas entre el Cuarto Cinturón, C.º de Castellón y FC 38/6.

SUPERFICIE (m²): 133.419.

SUPERFICIE (ha): 13'34.

GRUPO USO: 1, 2, 3, 4.

[...]

TOTAL:

SUPERFICIE (m²): 17.405.488.

SUPERFICIE (ha): 1.740'55.

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

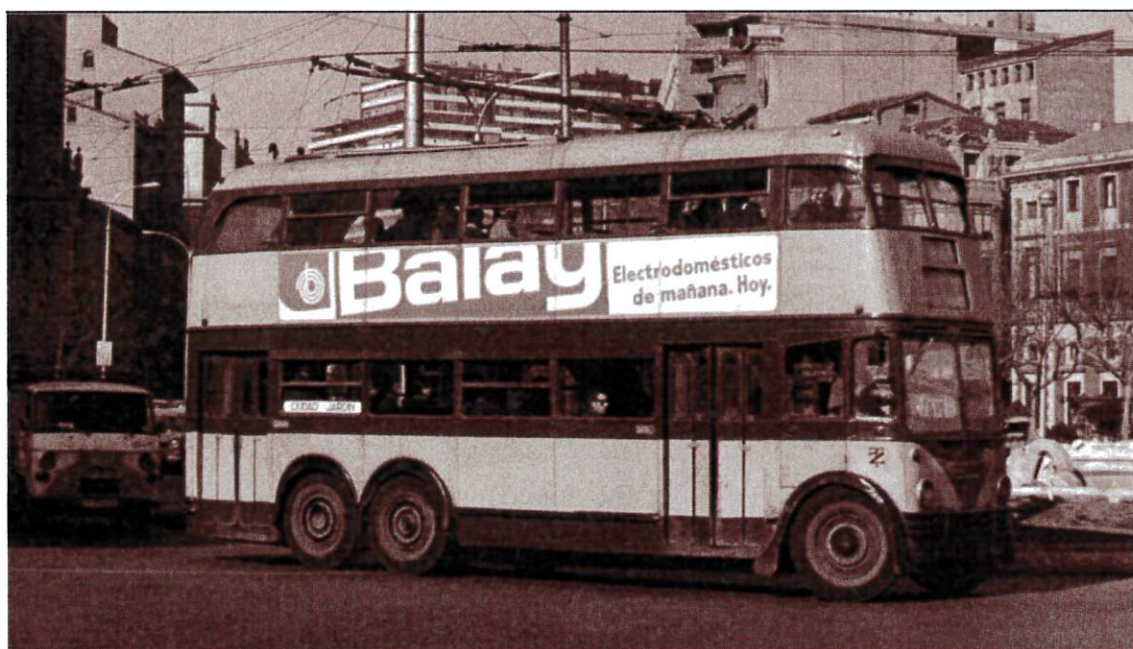
Fdo.: Luis Jiménez Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

MODIFICACIÓN TR24/06 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VIII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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



ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 38.10

Hojas del plano: L-17

Localización, identificación o emplazamiento: *Zona verde junto a Cocheras.*

Superficie (m²): **4.287 m².**

Sistema general o local: **SL.**

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: **1 (ZV).**

Observaciones: ---

Código: 38.18

Hojas del plano: L-17.

Localización, identificación o emplazamiento: *Dotación entre FF.CC. y TUZSA.*

Superficie (m²): **7.864 m².**

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: **15 (ER).**

Observaciones: ---

ESTADO PROYECTADO:

Código: 38.10

Hojas del plano: **L-17**

Localización, identificación o emplazamiento: **Zona verde en área H38/7.**

Superficie (m²): **1.720 m².**

Sistema general o local: **SL.**

Público (PU) o privado (PV): **PU.**

Grupos de uso: **1 (ZV).**

Observaciones: **Modificación aislada TR24/06 PGOU.**

Código: 38.18

Hojas del plano: **L-17.**

Localización, identificación o emplazamiento: **Dotación entre Cocheras, FF.CC. y Miguel Servet.**

Superficie (m²): **26.496 m².**

Sistema general o local: **SG.**

Público (PU) o privado (PV): **PU.**

Grupos de uso: **9 (SP).**

Observaciones: **Modificación aislada TR24/06 PGOU.**

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 Abad

AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
SECRETARÍA GENERAL DEL PLENO

LÍNEAS QUE SE AÑADEN

Código: **38.23**

Hojas del plano: **L-17.**

Localización, identificación o emplazamiento: **Equipamiento en área H38/7.**

Superficie (m²): **5.824 m².**

Sistema general o local: **SL.**

Público (PU) o privado (PV): **PU.**

Grupos de uso: **15 (ER).**

Observaciones: **Modificación aislada TR24/06 PGOU.**

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 Abad

AYUNTAMIENTO DE
SECRETARÍA GENERAL

