

**CLASIFICAR EL SUELO DEL ÁREA DE
INTERVENCIÓN F-82-1 COMO SUELO NO
URBANIZABLE (ESPECIAL Y GENERAL DE
NÚCLEO RURAL TRADICIONAL)**

**PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA
DE ZARAGOZA**

14

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/14 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

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

La presente modificación de plan general de oficio TR24/14 se redacta con objeto de sustituir la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado – SUNC – por la de suelo no urbanizable, suprimiendo el área de intervención. La mayor parte de los suelos se clasifican como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional - SNU EP S – y en la categoría sustantiva de protección de la agricultura tradicional en el regadío alto - SNU EP (R) en función de las características físicas de los mismos. Adicionalmente, una porción del suelo actualmente incluido en la F-82-1 se clasifica como suelo no urbanizable genérico (SNU G) en la categoría de núcleo rural tradicional (NRT), por reunir los requisitos para ello.

Este expediente de modificación de plan general se inicia a solicitud de la Junta Vecinal de Peñaflores de Gállego, en nombre y representación de los propietarios afectados, que aporta acta de la reunión de los propietarios del área de intervención F-82-1 donde manifiestan que no tienen interés en el desarrollo del ámbito y por unanimidad solicitan que al área F-82-1 sea clasificada como suelo no urbanizable.

El 20 de octubre de 2025 el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo acuerda por unanimidad mostrar su parecer favorable a esta modificación de plan general.

El 21 de abril de 2026, la Junta Vecinal de Peñaflores de Gállego solicita la redacción de oficio del proyecto de modificación de plan general. El 4 de mayo de 2026 el Gerente de Urbanismo informa:

"A la vista de la petición de redacción de oficio planteada por la Junta Vecinal Peñaflores de Gállego en fecha 21 de abril de 2026, se considera procedente la redacción del proyecto por los servicios municipales".

El presente proyecto de modificación del plan general de oficio ha sido redactado por la arquitecta jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, la arquitecta Jefa de Unidad de Planeamiento, y la letrada jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de 1.986 clasificó la mayor parte de los suelos actualmente incluidos en el área de intervención F-82-1 como suelo urbano, incluido en el Área de Intervención U-82-3, de uso industrial de carácter agrícola. Este área de intervención estaba atravesada por una franja clasificada como Suelo No Urbanizable de Protección Forestal que seguía aproximadamente el trazado de la Calle San Cristóbal. El ámbito debía ser ordenado mediante un plan especial. Durante la vigencia de dicho plan general, no se presentó a trámite el referido plan especial.

El plan general vigente desde 2001 mantuvo la clasificación de estos suelos, clasificándolos como suelo urbano no consolidado (con pequeños ajustes en su delimitación) pero asignándoles uso residencial, zona F, quedando incluidos el área de intervención F-82-1. Las zonas F del plan general corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial y de la gestión consiguiente. Transcurridos 25 años desde la aprobación del plan general vigente, los propietarios no han presentado a trámite ningún plan especial.

El 4 de octubre de 2022, la Junta Vecinal de Peñaflor de Gállego presenta escrito donde solicita un cambio en el régimen urbanístico aplicable a los suelos del área de intervención F-82-1, en base a que, según indican, no existe interés en desarrollar el ámbito y la regulación actual de suelo urbano no consolidado, al tratarse de un régimen expectante a la espera de su desarrollo urbanístico les impide realizar obras sobre las edificaciones existentes, algunas de ellas de antigüedad considerable, impidiendo su utilización y mantenimiento. Argumentan también que la clasificación como suelo urbano no consolidado dificulta la utilización del suelo con fines agrarios al impedir ejecutar nuevas construcciones de naves agrícolas. En síntesis, solicitan cambiar la clasificación y calificación del suelo incluido en el área de intervención por la de suelo no urbanizable especial y, donde estuviera justificado, por la de suelo no urbanizable genérico en la categoría de núcleo rural tradicional, de acuerdo a las características de la agrupación de viviendas y construcciones existentes.

A la vista de la solicitud, los técnicos del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación realizan visita al ámbito, y el 1 de diciembre de 2022 este servicio solicita informe al Departamento de Infraestructuras, al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano y a Ecociudad Zaragoza S.A., al objeto de conocer el estado de las infraestructuras y servicios en el entorno.

Paralelamente, este servicio técnico mantiene diversas reuniones con la Junta Vecinal de Peñaflor, a solicitud de estos, donde se informa de las implicaciones de la modificación solicitada. Además, el 20 de febrero de 2023 el servicio técnico emite informe de trámite respondiendo a las consultas presentadas por escrito por la Junta Vecinal el 13 de febrero de 2023.

El 3 de abril de 2023 se aporta acta de la reunión mantenida por los propietarios de la F-82-1, realizada el 24 de marzo de 2023 y organizada por la Alcaldía de Peñaflor, donde manifiestan expresamente que *"Por unanimidad se vuelve a ratificar la solicitud de que el área de intervención F-82-1 [...] sea clasificada como suelo no urbanizable"*.

El informe del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, se recibe el 25 de enero de 2023 y en el mismo se indica que durante la tramitación del plan especial del área G-82-2, ubicada también en el entorno de Peñaflor, se plantearon una serie de soluciones básicas de saneamiento en las que se hace participar también al área de intervención F-

82-1 y al sector SUZ P/1, así como al Ayuntamiento para el suelo urbano consolidado, por lo que cualquier modificación del planeamiento puede romper el equilibrio económico relativo al reparto de costes de las infraestructuras necesarias para el barrio y las previsiones de desarrollo del plan general.

A la vista de este informe, el 21 de febrero de 2023 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación solicita al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano una estimación del coste de las obras indicadas sin contar con el caudal aportado por la F-82-1 ni con su aportación económica así como la distribución estimada del coste entre el resto de suelos implicados, para poder valorar las consecuencias indicadas.

El 20 de junio de 2023 el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano informa expresando que debería consultarse a la sociedad municipal Ecociudad por ser más conocedor de los precios actuales así como de la posible ejecución de proyectos de implantación y mejora de esta infraestructura posteriores a la aprobación del plan especial de la G-82-2. En base a esto, el 26 de octubre de 2023 se solicita informe a Ecociudad.

El 20 de diciembre de 2023, al objeto de avanzar en la tramitación del expediente dado el tiempo transcurrido, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, informa la solicitud de modificación de plan general solicitada al objeto de recabar, si procede, el parecer favorable de la Coporación.

El 7 de febrero de 2024 se recibe el informe de Ecociudad requerido y se da traslado del mismo a la Junta Vecinal de Peñafior que el 11 de abril de 2024 comparece solicitando aclaración de aspectos en materia de infraestructuras y reitera la solicitud de modificar la clasificación de los suelos del área de intervención F-82-1 a suelo no urbanizable.

El 17 de junio de 2025 el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano emite un nuevo informe. El Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística informa el expediente el 14 de octubre de 2025 y requiere el pronunciamiento de la Corporación.

El 20 de octubre de 2025 el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo muestra su parecer favorable a iniciar el procedimiento de modificación de plan general.

El 28 de noviembre de 2025, visto que no se había presentado el proyecto de modificación de plan general necesario para avanzar en la tramitación del expediente, el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística requiere a la Junta Vecinal de Peñafior la aportación del mismo para poder continuar el procedimiento.

El 21 de abril de 2026 la Junta Vecinal Peñafior de Gállego solicita que el proyecto de modificación sea redactado de oficio por los técnicos municipales.

El 4 de mayo de 2026, el Gerente de Urbanismo informa que:

"A la vista de la petición de redacción de oficio planteada por la Junta Vecinal de Peñafior de Gállego en fecha 21 de abril de 2026, se considera procedente la redacción del proyecto por los servicios municipales".

III. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE.

SITUACIÓN ACTUAL DEL BARRIO DE PEÑAFLOR

La modificación TR24/14 afecta a los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1 del plan general ubicada en el barrio de Peñaflor de Gállego.

Tal y como se refleja en la memoria expositiva del texto refundido de 2024:

El barrio [de Peñaflor], 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.*

Siguiendo estas directrices, el plan general de 2001 clasificó como suelo urbano no consolidado de uso residencial o suelo urbanizable no delimitado de uso residencial las siguientes áreas y ámbitos en el barrio:

- **G-82-2**. Se corresponde con los suelos situados al norte del barrio, entre el camino Viejo a San Mateo y la calle de San Cristóbal. Con capacidad para 309 viviendas, se ordenó en 2001 con manzanas cerradas de tres plantas y una disposición ajena a 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, a fecha de redacción de esta modificación, está aún sin reparcelar.

- **G-82-3**. Se trata de suelos situados en la zona sur del barrio entre la avenida de Peñaflores y la calle del Paso para completar la malla urbana entre dichos viales, con una superficie total de 17.028 m² y una capacidad para 68 viviendas. Tiene proyecto de reparcelación aprobado el 12 de junio de 2009 y proyecto de urbanización aprobado el 14 de septiembre de 2011, pero tampoco está ejecutada en el momento de redacción de esta modificación.

- **F-82-1**. Se corresponde con el ámbito de esta modificación y abarca los suelos situados en la zona de Las Eras, de 169.416 m², en la que a razón de la densidad establecida, se permitirían 203 viviendas. Carece de plan especial y, por tanto, de ordenación pormenorizada, reparcelación y proyecto de urbanización.

- **SUZ P/1**. Este ámbito de suelo urbanizable no delimitado se ubica junto a Las Eras. 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. Hasta la fecha, no ha tenido ningún desarrollo.

Aun conviene añadir que en Peñaflores 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 m² lucrativos, sin límite de densidad), cuyo plan especial se aprobó en marzo de 2007 y que aún no tiene proyecto de reparcelación.

La memoria expositiva del plan general concluye el análisis del barrio de Peñaflores indicando:

"En resumen, el suelo urbano no consolidado o urbanizable calificado por la revisión de 2001 en Peñaflores (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".

ÁMBITO ESPECÍFICO DE ESTA MODIFICACIÓN: SUELOS INCLUIDOS EN LA F-82-1

Según la ficha del área de intervención contenida en el Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, el ámbito tiene una superficie total de 169.416 m². Cuenta con un 5% de superficie de sistemas generales adscritos. El ámbito se encuentra atravesado por un sistema general urbano que conecta con la Variante Este de Peñaflores.

Según medición realizada en junio de 2025 por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, la superficie total del ámbito es de 170.206 m².

El ámbito limita por la parte norte, este y oeste con suelos clasificados como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional (SNU-EP (S)). Por el sur, el ámbito limita con suelos clasificados como suelo no urbanizable especial de

protección del ecosistema productivo agrario, categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (SNU-EP (R)). Esta clasificación viene motivada por el hecho de que por la parte sur del ámbito discurre el denominado acequión Alto de la acequia Camarena (se identifica con línea de puntos rojos en la imagen siguiente), adquiriendo las características propias del regadío aquellos suelos que pueden ser regados por gravedad.



En los suelos de regadío que limitan con el ámbito por el sur se superponen, además, las categorías adjetivas de protección de riesgos naturales singulares, Zonas inundables por encharcamiento y Conos aluviales. Estas categorías adjetivas también concurren en una pequeña área al sudeste, categorizada como seco.

Por el límite oeste del ámbito, bordeando el mismo, discurre la vía pecuaria del Cordel de Camarena, cuyo trazado coincide con el denominado camino del Monte.

El ámbito se encuentra atravesado por tres caminos principales de carácter rural: el camino de San Cristóbal (y sus ramificaciones), el camino de La Hoya y el camino de Falet.

El camino de Falet parte del camino de La Hoya hacia el sudoeste. Su trazado coincide con la delimitación del sistema general urbano.

El Camino de San Cristóbal recorre el ámbito en dirección nordeste-sudoeste y conecta el ámbito con el núcleo consolidado de Peñaflor, atravesando la acequia Camarena.

El camino de la Hoya, parte del camino de San Cristóbal y discurre sensiblemente paralelo al acequión Alto de la acequia Camarena.

En el ámbito de esta modificación existen una serie de edificaciones destinadas en su mayoría a un uso que el catastro identifica como "industrial" y que corresponde en su mayor parte a almacenes u otros usos vinculados al medio agrario. También existen una serie de edificaciones destinadas a uso residencial según catastro, las cuales se agrupan fundamentalmente en torno al primer tramo del camino de San Cristóbal, en una longitud de unos 327 m, así como en torno al camino de La Hoya. Adicionalmente, también se alinea con el Camino de San Cristóbal la parcela destinada a piscinas públicas municipales, con una edificación construida en 1.997, de acuerdo a la sede electrónica del catastro.

La imagen siguiente muestra las edificaciones existentes en el entorno de la F-82-1, coloreadas en función del uso que les atribuye la sede electrónica del catastro. En color rojo, se muestran las edificaciones de uso residencial de vivienda; en amarillo, las de uso industrial; en azul, las de servicio público (corresponde a la piscina municipal) y en gris, las destinadas a usos diferentes de los indicados.



De acuerdo a los datos del catastro, en el ramal este-oeste del camino de San Cristóbal por el que discurre el sistema general también aparece una parcela aislada destinada al uso residencial.

Con el primer tramo del camino de San Cristóbal, en la longitud de unos 327 m hasta la final de la parcela destinada a piscina municipal, lindan 28 parcelas catastrales incluidas en el ámbito de esta modificación. Una de las parcelas (3761801XM8236B), colindante con el acequión Alto, está destinada al uso agrícola y únicamente cuenta con una pequeña construcción de 13 m² (menos del 1% de la superficie de parcela) que no cuenta con acceso desde el camino y que aparentemente, se encuentra destinada a

almacén agrícola. De las 27 parcelas restantes, 5 no albergan ningún tipo de construcción, 1 cuenta con una construcción en estado de ruina (antiguos depósitos) y 3 parcelas (las de referencia catastral 3961713XM8236B, 3961304XM8236B y 3961716XM8236B) cuentan con una pequeña edificación destinada a almacén agrícola, con una superficie construida que apenas supone el 5%-10% de la superficie de la parcela. Cabe también resaltar que la parcela de referencia catastral 3860401XM8236B, cuenta con una edificación destinada a almacén agrícola tradicional construido en 1.900 que se ubica en la superficie destinada a Sistema General por el plan general.

En total, en las parcelas señaladas en este tramo, según la sede electrónica del catastro se ubican 21 construcciones. De éstas, dieciocho son anteriores a 1959 (6 construidas en el año 1900, 7 en el año 1930 y 5 en 1936); dos fueron construidas en 1960 y otra (la correspondiente a las piscinas municipales) se construyó en 1.997. Todo ello referido a la información disponible en la sede electrónica del catastro. En la imagen siguiente se identifican en rojo las construcciones anteriores a 1959, en amarillo las de 1960 y en azul la de 1997.



El cuanto a las construcciones existentes en torno al camino de la Hoya, se distribuyen en una longitud aproximada de 220 m, desconectadas de las existentes en el camino de San Cristóbal. Existen 13 edificaciones alineadas con este tramo del camino, 9 de las cuales se destinan a uso residencial. Adicionalmente, entremezcladas con las parcelas edificadas, existen dos parcelas (de referencia catastral 4059310XM8245G y 50900A02000470) que no cuentan con edificación. De éstas, 3 construcciones son anteriores a 1.959; 3 fueron construidas en 1.960; 3 son de 1.975; 3 son de 2.003 y una fue construida en 2.012, según datos de la sede electrónica de catastro.

Adicionalmente, en el resto del ámbito de la F-82-1 aparecen salpicadas edificaciones fundamentalmente de uso agrícola, las cuales se concentran especialmente en la zona norte del área, en el entorno de la Cooperativa Agraria San Cristóbal.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

Los servicios municipales competentes en la materia han emitido informe en relación a la existencia, características y suficiencia de las infraestructuras en el ámbito.

Red de abastecimiento de agua potable

Por el camino de San Cristóbal discurre una tubería de impulsión de agua potable de fundición dúctil de 150 mm de diámetro hasta el cruce con el acequión Alto y de fibrocemento de 125 mm de diámetro desde ahí hasta los depósitos de agua de Peñaflor ubicados en una zona exterior al ámbito, en el nordeste.

Según indica el informe del Servicio de Explotación de Agua Potable, la red existente en el barrio de Peñaflor no es suficiente para abastecer en condiciones adecuadas a la totalidad de la población prevista en el caso de ejecución del planeamiento previsto en el barrio de Peñaflor (F-82-1, G-82-2, G-82-3, U-82-2 y SUZ P/1). El informe solicitado por el servicio técnico se acompaña de un plano donde se identifican las parcelas que podrían categorizarse como núcleo rural tradicional y se consulta sobre si la red municipal sería suficiente para abastecer de agua potable a las parcelas señaladas:



El servicio competente informa que 16 de las parcelas señaladas ya disponen de suministro de agua potable desde la red municipal, y que la red existente, si bien no tiene capacidad para suministrar a todos los desarrollos previstos, sí tendría capacidad para suministrar a las viviendas que pudieran construirse en el resto de parcelas indicadas, suponiendo una vivienda por parcela.

En cuanto a la agrupación de viviendas en torno al camino de La Hoya, informan que actualmente ya disponen de abastecimiento de agua 11 edificaciones.

Con independencia de que exista la posibilidad de conexión a la red de abastecimiento municipal, cabe indicar que el artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas únicamente exige para la autorización de obras de edificación en un núcleo rural tradicional la disposición de agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad.

Red de saneamiento

El informe de Ecociudad de 16 de febrero de 2023 indica que en la actualidad existe un colector unitario de hormigón en masa que discurre a lo largo del camino de San Cristóbal. La mayor parte del trazado presenta un diámetro nominal DN-300 mm, siendo el diámetro nominal DN-350 mm en los tramos finales hasta la conexión con el colector de la calle La Tajada. Se trata de un colector unitario (destinado a aguas residuales y pluviales) que presenta una capacidad máxima de evacuación de 118 l/s, a un porcentaje de llenado de casi el 90%.

Sobre la posibilidad de evacuación de las aguas residuales y pluviales de las viviendas que pudieran construirse en las parcelas que se estudia delimitar como núcleo rural tradicional en torno al camino de San Cristóbal (identificadas en la imagen anterior) Ecociudad informa que la red actual tendría capacidad de evacuar las aguas residuales pero no tiene capacidad para evacuar las aguas pluviales. En relación a las ubicadas en el camino de La Hoya, no se manifiesta. No obstante, cabe señalar que de acuerdo al artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas para la autorización de obras de edificación en un núcleo rural tradicional no es necesario contar con conexión de a la red municipal, siendo suficiente contar con algún tipo de saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.

En relación al saneamiento, el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano manifiesta en su informe de 25 de enero de 2023 que cualquier modificación puede romper el equilibrio económico relativo al reparto de costes de las infraestructuras necesarias para el barrio y las áreas de desarrollo, dado que en el plan especial del área de intervención G-82-2 se planteó una solución conjunta que hacía participar también a la F-82-1. A la vista de este informe, el 21 de febrero de 2023 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación solicita de nuevo al Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano una estimación del coste de las obras indicadas sin contar con el caudal aportado por la F-82-1 ni con su aportación económica así como la distribución estimada del coste entre el resto de suelos implicados. Este servicio responde indicando que debería consultarse a la sociedad municipal Ecociudad por ser más conocedor de los precios actuales así como de la posible ejecución de proyectos de implantación y mejora de esta infraestructura posteriores a la aprobación del plan especial de la G-82-2. No se pronuncia sobre la distribución estimada del coste entre el resto de suelos.

En respuesta, Ecociudad emite nuevo informe el 2 de febrero de 2024 donde tampoco se pronuncia sobre los costes de dichas obras e indica que la situación de la red de saneamiento es muy similar a la que existía en el momento de emisión de su informe de 2023 y que está prevista la ejecución de obras para evitar el vertido de aguas residuales urbanas, incluyendo las generadas actualmente como la de los futuros desarrollos. No obstante, aclara que la ejecución del proyecto descrito no resuelve la gestión de las aguas pluviales de los sectores o áreas pendientes de desarrollo, las cuales deberán buscar soluciones adicionales para la gestión de sus escorrentías, bien con laminaciones y emisarios propios, o bien reforzando las instalaciones existentes.

Red Viaria

Actualmente, el ámbito no dispone de ningún vial público, sino únicamente de caminos de carácter rural, descritos anteriormente en este apartado de la memoria.

El informe del Servicio de Conservación de Infraestructuras de 13 de enero de 2023 indica que este ámbito se vertebra fundamentalmente a través de la calle San Cristóbal. Dicha calle se encuentra flanqueada por una serie de viviendas a ambos lados de la misma, que presentan alineaciones irregulares, por lo que su anchura es variable. Presenta pavimento asfáltico en la calzada, y su anchura es en general suficiente para la

circulación de vehículos en ambos sentidos, al menos hasta el lugar en el que existen viviendas, con una anchura de 7 metros o ligeramente inferior. En su configuración actual no alcanza los 15 metros de anchura previstos para el Sistema General viario.

Así mismo, se informa de que la presencia de aceras es totalmente irregular, en algunos tramos, inexistente. Por lo general, son de pavimento de hormigón, con anchuras en torno a un metro y, en ocasiones, ocupadas por mobiliario urbano que reducen más todavía el espacio teóricamente peatonal (bancos, postes de alumbrado, contenedores etc.). En conclusión, informan que la configuración actual del camino de San Cristóbal es totalmente deficiente en cuanto a distribución de espacios, disponibilidad de estacionamientos, ubicación de servicios públicos, y no cumple en absoluto ningún tipo de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de espacios públicos.

Cabe señalar que en un núcleo rural tradicional, de acuerdo al artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas, se considera suficiente para la autorización de obras de edificación la existencia de acceso rodado.

Finalmente, se reitera que la anchura de 15 m prevista en el plan general para el sistema general urbano es la mínima funcionalmente exigible para un nuevo viario con dos carriles de circulación, dos aceras accesibles y al menos una banda de estacionamiento de vehículos. La mayor dificultad para obtener este espacio se produce precisamente en el primer tramo de la calle San Cristóbal debido a las edificaciones existentes, ya que su ejecución requiere parte del suelo actualmente ocupado por edificaciones.

Alumbrado

El informe de la Unidad de Alumbrado de fecha 20 de enero de 2023 y recibido el 31 de enero de 2023, indica que actualmente se dispone de alumbrado a lo largo del camino de San Cristóbal y del camino de la Hoya. La instalación de alumbrado existente es aérea, en tramos posada sobre fachada y en tramos tensada sobre postes de hormigón centrifugado, con brazos sobre fachada y sobre postes con luminarias tipo vial, con lámparas de VSAP, con una antigüedad mayor de 25 años. Las luminarias instaladas están obsoletas y no se dispone de repuesto, además de ser de muy baja eficiencia energética.

En relación a la suficiencia de esta infraestructura se indica que la instalación actual, tanto por su mal estado como por el tipo de centro de mando, no tiene capacidad suficiente para acometer ampliaciones de la instalación. Para poder proporcionar iluminación adecuada a la normativa eléctrica y de alta eficiencia energética, se deberá proceder a sustituir la instalación actual de alumbrado público aérea por una nueva instalación subterránea, con columnas de chapa de acero y luminarias LEDs de alta eficiencia energética, de tipo funcional o ambiental según el tipo de vial y sus condiciones.

A este respecto, se indica que el artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas no exige la existencia de ningún tipo de alumbrado para la autorización de obras de edificación en un núcleo rural tradicional.

IV. PLANEAMIENTO VIGENTE

Los suelos afectados por esta modificación TR24/14 se encuentran clasificados como suelo urbano no consolidado, incluidos en el área de intervención F-82-1.

Las zonas F del plan general corresponden a suelos en los que se proyectan nuevos tejidos urbanos pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente. A estos efectos, además de la exigencia de su adecuación al entorno edificado, se incluyen en una zona propia (F) que comprende varios grados, cada uno de ellos caracterizado por un índice de edificabilidad real y una densidad de viviendas aplicables a la superficie bruta del ámbito.

Según la ficha del área de intervención contenida en el Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, el ámbito tiene una superficie total de 169.416 m². Según medición realizada en junio de 2025 por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, la superficie total del ámbito es de 170.219 m², prácticamente coincidente con la de la ficha del área de intervención.

El plan general vigente establece en la ficha de este área de intervención los siguientes parámetros:

Superficie total	169.416,00 m ²
Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad	0 m ²
Superficie aportada	169.416,00 m ²
GRADO	1
Usos y tipología de la edificación	A4/1
Edificabilidad real sobre suelo bruto	0,30 m ² /m ²
Aprovechamiento medio	0,286 m ² /m ²
Aprovechamiento municipal	10%
Densidad	12 viv/Ha
Altura máxima	B+2
Plazo para presentar planeamiento de desarrollo	6 años
CESIONES	
Cesión total sin SG (mínimo vinculante)	25%
Sistemas Generales adscritos	5%

Los objetivos de la ordenación de este área son:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes

Para conseguir los objetivos de ordenación, el plan general estableció las siguientes condiciones vinculantes a respetar en la ordenación del área:

- Vial de 15 m que conecte con la Variante Este de Peñaflor

Como ya se ha mencionado, los suelos incluidos en zonas F se encuentran pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la gestión consiguiente, y por lo tanto se encuentran sometidos a una actuación integrada de transformación urbanística. De acuerdo a la legislación urbanística, los propietarios de suelo incluido en una actuación integrada que ejerzan el derecho a participar en su ejecución tienen el deber de asumir como carga real la participación en los deberes legales de la promoción de la actuación (urbanización y cesión) en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas.

Por el límite oeste del ámbito, bordeando el mismo, discurre la vía pecuaria del Cordel de Camarena, cuyo trazado coincide con el denominado camino del Monte. Respecto a esta superficie se estará a lo que determine la legislación sectorial en la materia. Estas modificación no afecta al trazado de la vía pecuaria.

Así mismo, el ámbito de esta modificación TR24/14 también se encuentra un suelo clasificado como sistema general urbano, destinado a sistema de comunicaciones cuya obtención está prevista con cargo al área de intervención F-82-1.

V. CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación TR24/14 modifica la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, actualmente suelo urbano no consolidado, que pasan a clasificarse como suelo no urbanizable, en atención a los valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos en ellos apreciados y a que no se consideran necesarios para el desarrollo urbanístico del barrio de Peñaflor. La modificación ha sido solicitada por los propietarios afectados. En consecuencia, se suprime el área de intervención F-82-1. Dentro del ámbito, se categoriza como núcleo rural tradicional una pequeña porción que cumple los requisitos para ello.

La clasificación de un suelo como urbano no consolidado implica la aplicación de un régimen urbanístico concreto que otorga beneficios (edificabilidad) y cargas (urbanización y cesión) en régimen de equidistribución y que busca su transformación urbanística y, en coherencia, no permite realizar actuaciones que sean contrarias a ella o que puedan dificultar u obstaculizar el desarrollo del plan. Así, los propietarios de suelo urbano tienen el derecho pero también el deber de completar su urbanización para que adquieran la condición de solares. El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su artículo 29.1 establece que en suelo urbanizable y suelo urbano, no podrá ser edificado terreno alguno que no merezca la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización precisa para ello y la edificación conforme a lo previsto en los artículos 235 ó 236 de la ley.

Por ello, la inexistencia de interés en desarrollar un ámbito conlleva una cierta paralización en los suelos afectados, desaconsejable desde el punto de vista urbanístico en la que, por un lado, no se produce su transformación y urbanización y, por otro, se restringen actuaciones que en general se permitirían en el suelo no urbanizable si se reúnen las condiciones expresadas en las normas, ya que la voluntad del plan en estos suelos es su desarrollo y estas actuaciones lo dificultarían.

Los propietarios de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1 han manifestado que no tienen ningún interés en desarrollar el ámbito y lo cierto es que en los 25 años transcurridos desde la aprobación de la revisión del plan general de 2001 no han presentado a trámite ningún instrumento para su desarrollo. Tampoco se produjo ningún tipo de iniciativa urbanística al amparo del plan general de 1.986.

El cambio de clasificación de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable de los suelos incluidos en la F-82-1 elimina la posibilidad de transformación urbanística de este ámbito, lo que supone reducir las previsiones de desarrollo de Peñaflor en un área de 169.416,00 m² con capacidad para 203 viviendas.

Como indica la memoria expositiva del texto refundido del plan general de octubre de 2024, la revisión de 2001 concibió los barrios rurales como polos de un desarrollo residencial desconcentrado que localizó en zonas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable no delimitado. Al mismo tiempo, intentó utilizar estas áreas de suelo urbanizable para subsanar carencias a veces importantes en las infraestructuras y los accesos a los barrios rurales o para mejorarlos de acuerdo con las necesidades que provocarían los nuevos desarrollos.

Tal y como se ha descrito en el apartado III de esta memoria, en el barrio de Peñaflor de Gállego el plan general ha previsto suelo urbanizable no delimitado y suelo urbano no consolidado con capacidad para albergar 954 nuevas viviendas, que a razón de 3 habitantes por vivienda, implicaría la introducción de 2.862 nuevos habitantes. Según los datos de la memoria expositiva del plan general, versión consolidada, en enero de 2.025 Peñaflor contaba con 1.399 habitantes, por lo que las previsiones actuales del plan general permiten albergar más del doble de habitantes que la población actual.

La supresión de este área de intervención reducirá las previsiones de desarrollo de Peñaflor en 203 viviendas. No obstante, en el barrio de Peñaflor todavía existirá suelo susceptible de desarrollo urbanístico con capacidad para albergar 751 nuevas viviendas que podrían albergar 2.253 nuevos habitantes, lo que supone 1,6 veces más habitantes que la población total de Peñaflor en enero de 2.025. Esta capacidad es suficiente para acoger los aumentos de población previstos a medio y largo plazo en el barrio de Peñaflor.

El Servicio de Ingeniería Urbano ha informado que el cambio de clasificación de estos suelos podría ocasionar un incremento en los importes económicos a satisfacer por el resto de áreas para la solución de las infraestructuras de saneamiento, ya que la F-82-1 dejaría de aportar caudales a la solución de saneamiento pero tampoco participaría de los costes. Esto es así porque la solución planteada es conjunta entre varios ámbitos y existen una serie de costes fijos, por lo que la supresión de los caudales de la F-82-1 puede no tener una reducción directamente proporcional en los costes.

A este respecto, conviene tener presente que resulta aconsejable desde el punto de vista del planeamiento que las soluciones de infraestructuras que se planteen en cada sector o área de intervención sean independientes en la medida de lo posible para evitar que el desarrollo de un sector quede condicionado al de los colindantes, al requerir de su aportación económica. Desde este punto de vista, mantener la F-82-1 como suelo urbano no consolidado podría ocasionar más perjuicios que beneficios a las áreas colindantes ya que los propietarios de la F-82-1 han manifestado expresamente que no tienen interés en desarrollar el ámbito por lo que no es previsible que su aportación económica se produzca en ningún caso de manera voluntaria, lo que podría bloquear el desarrollo urbanístico del resto de áreas implicadas que sí podrían tener interés en desarrollarse.

En cualquier caso, y con independencia de lo anterior, el suelo debe clasificarse y calificarse atendiendo a las circunstancias concurrentes en el mismo, a la normativa y al interés general. El órgano competente ha apreciado que existe interés público en clasificar estos suelos como suelo no urbanizable en atención a sus valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos. Mantener la previsión de urbanizar una superficie de 16,94 Ha únicamente con objeto de abaratar una solución de saneamiento sería desproporcionado. Por último, cabe señalar que la modificación de plan general TR24/16, aprobada inicialmente, ha proporcionado alternativas para reducir los costes de las infraestructuras de los ámbitos de desarrollo de los barrios rurales.

Tras realizar visita de inspección por parte de los técnicos municipales, se constata que en este ámbito pueden apreciarse valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos, y que en la misma existen edificaciones de distinta índole en cuanto a carácter, tipología, uso, antigüedad y entidad.

En el apartado III de esta memoria se han descrito las edificaciones existentes en este ámbito. En el primer tramo del camino de San Cristóbal, en una longitud de unos 327 m hasta el final de la parcela destinada a piscina municipal, se alinean 28 parcelas

catastrales incluidas en el ámbito de esta modificación, de las que 21 cuentan con algún tipo de construcción. Así mismo, alineadas al camino de La Hoya, desconectadas con las anteriores y en una longitud de unos 220 m, aparece una agrupación de 11 construcciones destinadas a uso residencial y usos vinculados al medio agrario así como dos parcelas sin edificar entremezcladas con las construcciones anteriores.

Estas construcciones, anteriores en su mayor parte a 1959, forman una agrupación de edificaciones tradicionales, incluyendo viviendas y dependencias agrícolas, almacenes, corrales, establos, y otras construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales, cuya dimensión y características morfotipológicas responden a tipos reconocibles como asentamientos tradicionales en el medio rural de Zaragoza, a excepción de alguna construcción esporádica como la de las piscinas municipales.

Los informes emitidos en materia de infraestructuras reflejan que en este ámbito existen carencias en la materia, en comparación con lo que sería exigible a un suelo urbano, lo que es coherente con el hecho de que se trata de un ámbito sin urbanizar en situación básica de suelo rural. En un núcleo rural tradicional, al tratarse de suelo no urbanizable genérico (y por lo tanto, no urbanizado), el artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas establece que para la autorización de obras de edificación no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano, considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.

Los informes emitidos indican que existe acceso rodado, que la mayor parte de las parcelas cuentan ya con acceso a la red de abastecimiento de agua potable y que la capacidad de la red podría ser suficiente para evacuar las aguas residuales aunque no las aguas pluviales. De acuerdo a lo informado, es factible que las edificaciones que ya existen y las que puedan proponerse en el núcleo rural cuenten con los servicios mínimos indicados en el artículo 6.2.5. Esto deberá acreditarse en el trámite de autorización de obras de edificación, bien por conexión a las redes que pudieran existir, siempre que haya capacidad suficiente y así se autorice por los servicios competentes, o bien recurriendo a otro tipo de soluciones admitidas en el artículo 6.2.5.

De acuerdo al artículo 6.2.2 de las normas urbanísticas, en los núcleos rurales tradicionales se redactarán uno o varios planes especiales mediante los que se regularán las actuaciones en dichos núcleos y las implantaciones de los servicios urbanísticos que sean precisos para resolver globalmente sus necesidades, con inclusión de ordenanzas específicas que detallen las actuaciones admitidas en los edificios o los núcleos inventariados. En el mencionado plan especial se deberá tener en cuenta lo informado por los servicios competentes en materia de infraestructuras y lo que puedan indicar durante la tramitación del plan especial.

Por lo tanto, procede calificar la agrupación de construcciones descrita como Núcleo Rural Tradicional, clasificando el suelo que las alberga como suelo no urbanizable genérico. La delimitación del núcleo rural tradicional se limita a las edificaciones que cumplen los requisitos señalados en el artículo 6.2.2 de las normas urbanísticas así como aquellas edificaciones o parcelas sin edificar que resultan imprescindibles para garantizar una mínima continuidad del núcleo en el tramo comprendido entre la acequia Camarera y las piscinas municipales.

La parcela de referencia catastral 3761801XM8236B, no se incluye en el Núcleo Rural por estar destinada de manera efectiva al cultivo, no estar edificada a excepción de una pequeña construcción de almacén o aperos de 13 m² (0,8 % de la superficie de la parcela) y ser limítrofe con otras parcelas sin edificar clasificadas ya por el plan general como suelo no urbanizable por lo que su no inclusión no agravaría la continuidad del

núcleo rural. Esta parcela, limítrofe con la acequia Camarena, pasa a clasificarse como suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura tradicional en el regadío alto (SNU- ER-R) en atención a sus características físicas.

En el caso de la parcela catastral 3761802XM8236B, de 1.079 m² de superficie según catastro, cuenta con una franja de 132 m² que estaba excluida del área F-82-1, ubicada entre el límite de este área y una acequia. Esta franja se incluye en la delimitación del núcleo rural al objeto de adaptar la delimitación al límite físico existente de la acequia.

De acuerdo a lo expuesto, la delimitación del núcleo rural tradicional comprende las siguientes 42 parcelas catastrales o parte de las mismas, exceptuada la superficie que se encuentra afectada por el sistema general viario. De las parcelas indicadas, 27 se alinean al camino de San Cristóbal y 15 se alinean al camino de La Hoya. Se incluye en la delimitación la parte del camino de San Cristóbal y del camino de La Hoya que las conecta, excluida la superficie clasificada como sistema general:

número	Referencia catastral
1	3760503XM8236B
2	3761807XM8236B
3	3760501XM8236B
4	3961712XM8236B
5	3961303XM8236B
6	3961304XM8236B
7	3961305XM8236B
8	3961701XM8236B
9	3961713XM8236B
10	3761803XM8236B
11	3961306XM8236B
12	3961307XM8236B
13	3760502XM8236B
14	3761806XM8236B
15	3860401XM8236B
16	4062806XM8246A
17	3961715XM8236B
18	4062805XM8236B
19	4062804XM8246A
20	3961722XM8236B
21	3962404XM8236D

22	3961716XM8236B
23	3761805XM8236B
24	3761804XM8236B
25	3961714XM8236B
26	3761802XM8236B
27	3658201XM8235H
28	3959304XM8235H
29	3959305XM8235H
30	3959306XM8245G
31	4059307XM8245G
32	4059308XM8245G
33	4059309XM8245G
34	4059310XM8245G
35	4059311XM8235H
36	4059315XM8235H
37	4059316XM8235H
38	4059318XM8235H
39	4059319XM8235H
40	4159402XM8245G
41	50900A02000470
42	50900A02000471

Se mantiene la previsión del viario que actualmente constituye el sistema general en la anchura de 15 m prevista. La previsión de esta infraestructura está recogida en el proyecto de directrices metropolitanas. Así mismo, el Servicio de Conservación de Infraestructuras ha informado que este sistema viario de 15 metros de anchura es necesario para conectar la futura "Variante Este de Peñaflo" de la carretera A-123 con la calle San Cristóbal dando así acceso al propio núcleo urbano de Peñaflo. Procede por lo tanto mantener la previsión de este sistema general, pero sustituyendo su clasificación de sistema general urbano por la de suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales complementarias con la categoría sustantiva de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-ES-SCI) excluidos estos suelos de la delimitación como núcleo rural tradicional, cuya alineación deberá respetar la anchura del actual sistema general.

Aunque este viario pueda ser necesario para conectar la futura "Variante de Peñaflo", la calificación del núcleo rural que se propone no requiere de la ejecución del mismo, ya que de acuerdo al artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas para la

autorización de obras de edificación en un núcleo rural tradicional únicamente es necesario que las parcelas dispongan de acceso rodado, del que ya disponen.

Por todo lo expuesto, procede modificar la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, suelo urbano no consolidado, por la de suelo no urbanizable, en función de los valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos en ellos apreciados y de que no resultan necesarios para el desarrollo urbanístico del barrio de Peñaflor. Por lo tanto, el suelo incluido en el ámbito de esta modificación queda clasificado como suelo no urbanizable en las siguientes categorías:

- Se clasifica como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP) en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional (S) la mayor parte del suelo afectado por esta modificación, en atención a las características físicas del suelo, suponiendo una superficie de 120.205 m² identificada en los planos de esta modificación.
- Se clasifica como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP) en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R) una porción de 6.551 m² situada al sur susceptible de ser regada por gravedad desde el acequión Alto de la acequia Camarena así como la parcela catastral 3761801XM8236B que también es susceptible de riego por gravedad.
- Se clasifica como suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales complementarias con la categoría sustantiva de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-ES-SCI) los suelos actualmente clasificados como sistema general urbano que suponen una superficie de 131.581 m².
- Se clasifica como suelo no urbanizable genérico (SNU G), en la categoría de Núcleo Rural Tradicional (NRT) el ámbito de 43.450 m² identificado en los planos de esta modificación que cumple los requisitos para ello.

VI. CONDICIONES URBANÍSTICAS

El suelo incluido en el ámbito de esta modificación se clasifica como suelo no urbanizable, en distintas categorías.

Su régimen urbanístico es el establecido en el plan general para este tipo de suelo. El suelo no urbanizable se regula en el Título Sexto de las normas urbanísticas.

El régimen general aplicable figura en el artículo 6.1.2 que en el punto 3 establece que el suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías, carece de aprovechamiento urbanístico. Los propietarios de los terrenos tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de ellos conforme a su naturaleza, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados con la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que en su caso establezcan las leyes o el planeamiento.

V.1 Suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP) en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional (S) y en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R)

Las condiciones generales de los usos se establecen en la sección segunda del Título Sexto de las Normas Urbanísticas. Específicamente, el art. 6.3.22 establece las condiciones particulares del suelo no urbanizable especial del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional. En estos suelos se permiten los usos de todos los grupos definidos en el artículo 6.1.6 de las normas (uso productivo rústico, actuaciones de interés público general, actuaciones específicas de interés público y uso residencial), con las condiciones generales y de protección establecidas por las Normas, con exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas y con las salvedades indicadas en el artículo 6.3.22.

Artículo 6.3.22. Condiciones en el suelo no urbanizable de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío alto y en el secano tradicional

1. En los suelos de protección del ecosistema productivo agrario en regadío alto y en el secano tradicional, se permiten los usos de todos los grupos (1, 2, 3 y 4) definidos en el artículo 6.1.6, con las condiciones generales y de protección establecidas por estas normas, exclusión de todas las actividades no reguladas por ellas, y con las siguientes salvedades:

a) De las actividades pertenecientes al grupo de usos productivos rústicos (grupo 1 del artículo 6.1.6), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las actividades extractivas (1.c), sin perjuicio de lo expresado en el párrafo siguiente.

Las actividades extractivas legalmente autorizadas que existieran en el suelo perteneciente al regadío tradicional en el momento de la aprobación inicial de la revisión del plan general (27 de mayo de 1999) podrán seguir ejerciéndose en los términos establecidos en sus autorizaciones, con la obligación de ejecutar los correspondientes planes de restitución del medio una vez extinguida la actividad. En el caso de que en esa fecha contaran con todas las autorizaciones sectoriales exigibles, pero no con la licencia municipal, podrán obtener ésta por el

procedimiento señalado en el artículo 6.3.6 de estas normas, bajo la condición de la aprobación y posterior ejecución de un plan de restauración del espacio natural afectado. El resto de las extracciones de áridos existentes se considerarán usos no tolerados.

b) De las actividades pertenecientes al grupo de actuaciones específicas de interés público (grupo 3 del artículo 6.1.6; artículo 6.1.12), en el suelo perteneciente al regadío tradicional no se permiten las siguientes:

- Todas las actividades descritas en el epígrafe 3.b) del artículo 6.1.12 (industrias nocivas, insalubres o peligrosas; almacenamiento, vertido o tratamiento de desechos; industrias de carácter extractivo a pie de yacimiento...)

- De los usos descritos en el epígrafe 3.c del artículo 6.1.12, se prohíben los circuitos de motor.

- Se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo aplicable en cada caso y las condiciones de parcela de estas normas según pertenezcan los terrenos al secano o al regadío tradicional.

2. La edificación en el suelo perteneciente al secano tradicional deberá satisfacer las mismas condiciones detalladas en el artículo 6.3.17 para el suelo de protección del ecosistema natural estepario, en atención a la preservación y mejora del hábitat del cernícalo primilla.

V.2 Suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales complementarias con la categoría sustantiva de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU-ES-SCI)

Las condiciones generales de los usos se establecen en la sección segunda del Título Sexto de las Normas Urbanísticas. Específicamente, el art. 6.3.25 establece las condiciones particulares del suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales y complementarias de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.

Artículo 6.3.25. Suelo de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras

1. En los planos del plan general se grafía el suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, definido en forma de franjas destinadas a la reserva para la implantación y a la salvaguardia de la función de las vías de comunicación y transporte por carretera, autovía o autopista, ferrocarriles, canales y demás infraestructuras territoriales existentes o previstas con exigencias de esta naturaleza.

2. En esta categoría sustantiva del suelo no urbanizable, se establecen las siguientes limitaciones urbanísticas para su uso:

a) El régimen jurídico, de uso y de edificación del suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras se someterá a las limitaciones específicas que le vengan impuestas por la legislación sectorial vigente para cada tipo de infraestructura (carreteras, ferrocarriles, cauces u otras).

b) Hasta el momento en que, en su caso, procediera su obtención o expropiación para su vinculación a la infraestructura de que se trate, en los terrenos delimitados por el plan con esta categoría sólo se permiten los usos propios de la condición natural del suelo colindante inmediatamente exterior a la franja o zona de protección (protección del ecosistema natural, del ecosistema productivo agrario...) conforme a lo establecido en estas normas, pero sin construcciones o instalaciones de carácter permanente, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.

c) En las fincas afectadas parcialmente por zonas de protección del sistema de comunicaciones, la superficie incluida dentro de ésta se computará para determinar la superficie construida máxima, conforme a lo indicado en el artículo 6.1.19 de estas normas, pero no a efectos de verificación de la superficie mínima de parcela para la segregación o la edificación, conforme a lo expresado en el artículo 6.1.4; se exceptúa de esta última limitación la implantación de los usos contemplados por la letra f) de este apartado, caso en el que la parte de la parcela incluida en la franja de protección podrá considerarse también a efectos de verificación de la condición de parcela mínima edificable. Los usos y edificaciones exteriores a la zona de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras deberán ajustarse a las limitaciones adicionales que resulten de la legislación a que se refiere el apartado a), y la edificación guardará las distancias que dicha legislación señale al trazado de la infraestructura de que se trate. Para las vías de comunicación previstas en el plan, esta distancia será como mínimo de 10 m al límite de la zona de protección establecida, salvo lo dispuesto en la letra f) de este apartado.

d) En las fincas totalmente exteriores a las zonas de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, pero lo suficientemente próximas para verse afectadas por las limitaciones establecidas por la legislación sectorial, los usos y las edificaciones deberán ajustarse a ellas.

e) Una vez expropiados u obtenidos los terrenos para su vinculación a la infraestructura de que se trate, podrán destinarse a los usos y edificaciones al servicio de dicha infraestructura, en las condiciones señaladas en estas normas para los vinculados a las infraestructuras u obras públicas.

f) En las zonas de protección de vías existentes que sean lindantes con suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario en el regadío o en el secano tradicional, se permiten gasolineras y puestos de socorro y primeros auxilios (incluidos en el grupo 2c de los definidos en el artículo 6.1.6), en las condiciones que señale la administración competente, y en las dadas por estas normas.

V.3 Suelo no urbanizable genérico en la categoría de Núcleo Rural Tradicional (SNU-G-NRT)

El régimen específico aplicable al suelo no urbanizable genérico, en la categoría de Núcleo Rural Tradicional se establece en los artículos 6.2.2, 6.2.4 y 6.2.5 de las normas urbanísticas del plan general.

De acuerdo al artículo 6.2.2, apartado 7, a partir de esta delimitación del plan general, se redactará un plan especial mediante el que se regularán las actuaciones en el núcleo y las implantaciones de los servicios urbanísticos que sean precisos para resolver globalmente sus necesidades, con inclusión de ordenanzas específicas que detallen las actuaciones admitidas en los edificios o los núcleos inventariados.

El artículo 6.2.4 establece las determinaciones mínimas que debe contener el plan especial necesario:

a) Delimitación definitiva del ámbito, que podrá contener justificadas variaciones de reducida magnitud con respecto a la señalada en el plan general o en el inventario, en razón de las características de hecho que se constaten por causa del manejo de información más detallada.

b) Regulación detallada de las condiciones de edificación, fijación de la parcela mínima (que podrá ser inferior a la unidad mínima de cultivo), índice de edificabilidad, retranqueos, ocupación, fondos, alturas y demás condiciones volumétricas, constructivas, arquitectónicas, de ornato, de salubridad y de higiene.

Mediante todas estas determinaciones se tenderá a mantener las características del núcleo tradicional, sin incrementos significativos de sus volúmenes edificados ni transformaciones urbanísticas que lo distorsionen.

c) Regulación de los usos admitidos, que deberán respetar los tradicionalmente implantados en el núcleo, aunque se admitan edificaciones e instalaciones que no estén vinculadas a la explotación agropecuaria; no se admitirán entre los usos compatibles la vivienda colectiva ni los usos característicos de los suelos urbanos que resulten extraños al medio rural.

d) Trazado y características de las infraestructuras y servicios, con especial referencia a las sendas pedestres, viales de circulación, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, redes de suministro de electricidad y telefonía, etc., todo ello con los contenidos mínimos expresados en el reglamento de planeamiento para los planes especiales.

Se hará especial consideración del arbolado de las sendas, caminos y calles, y de su tratamiento superficial, que deberá mantener, en la medida en que lo permita la intensidad del tráfico, unas características ligeras adecuadas a su implantación rural, evitándose tratamientos propios de calles y vías urbanas. En correspondencia con el tratamiento del viario habrán de trazarse los sistemas de evacuación de aguas pluviales de su superficie.

En el caso de preverse red de suministro de agua no derivada de la red municipal, se incluirán las previsiones de captación del agua y, en caso de ser necesario, su adecuado tratamiento potabilizador, así como el señalamiento de la parcela o parcelas a ocupar por las infraestructuras de captación y tratamiento y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

En el caso de preverse red de evacuación de aguas no conectada a la red municipal, se incluirán previsiones de tratamiento y vertido, así como la ubicación de los equipos de depuración y las normas mínimas de calidad, control y mantenimiento.

Características de la red de alumbrado público, que podrá limitarse a la señalización del viario con unos niveles lumínicos capaces de eliminar la penumbra.

e) Reserva de terrenos destinados a equipamientos, dotaciones, zonas verdes y espacios libres públicos, dimensionados y diseñados en consonancia con las necesidades específicas del núcleo y con sus características morfológicas históricas.

f) Evaluación económica de las actuaciones y obras de urbanización e implantación de servicios previstas por el plan.

g) Previsiones relativas a la programación y gestión de las actuaciones previstas.

Mientras no se redacte el plan especial de desarrollo, se aplicarán las normas establecidas en el artículo 6.2.5 de las normas urbanísticas:

Artículo 6.2.5. Condiciones de la edificación y los usos en núcleos rurales tradicionales carentes de plan especial.

Mientras no se redacten sus planes especiales de desarrollo, en los núcleos rurales tradicionales calificados por un inventario específico o, en su defecto, por el plan general, se aplicarán las siguientes normas para la autorización de obras y actuaciones:

a) *El peticionario de licencia para realizar obras o implantar usos en un edificio acompañará la solicitud con documentación gráfica y escrita suficiente acerca de su estado actual, y cuantos planos, fotografías y datos documentales puedan recabarse sobre su época de construcción y su destino original. A partir de esta documentación, se razonará la condición del edificio o asentamiento, y la procedencia y efectos de la aplicación de estas normas.*

b) Los servicios técnicos municipales realizarán una inspección del edificio y del núcleo al que pertenece, e informarán sobre la aplicabilidad de estas normas.

c) En términos generales, se permiten las obras de restauración, consolidación, rehabilitación, acondicionamiento y reconstrucción parcial en los edificios existentes con mantenimiento de las características de volumen actuales. Con este propósito, la autorización será consecuente a la previa inspección municipal a la que se ha hecho referencia en el apartado anterior, en la que se verificarán las características del edificio y su pertenencia a uno de estos asentamientos.

d) En el interior de los núcleos rurales tradicionales, cuando no se opte por la restauración, consolidación, rehabilitación o reconstrucción de una edificación existente, se permitirá edificar una construcción total o parcialmente de nueva planta con una superficie construida total máxima de 150 m², y una altura máxima de 2 plantas y 7 m. En el acto de autorización y con la pertinente motivación, podrá admitirse la elevación de una planta más o limitarse a una planta menos, con objeto de adecuar la construcción a otras tradicionales existentes de mayor o menor altura en su entorno concreto; también podrán determinarse soluciones singulares que incluyan el aprovechamiento bajo cubierta o la construcción de falsas. Cuando se autorice una planta más, ello no supondrá la admisión de una superficie construida superior al máximo general. Cuando de esta limitación derive una disminución de la superficie edificable por debajo de los citados 150 m², no se producirá derecho a indemnización.

e) Estarán sujetas a las mismas condiciones de edificación aquellas parcelas interiores a los núcleos rurales tradicionales donde no sea posible identificar la envolvente de un volumen previo, bien por el deterioro y falta de constancia documental de las características de construcciones anteriores, bien por no constar su existencia.

f) En ausencia de plan especial, no se autorizará la edificación de las parcelas a que se refiere el párrafo anterior cuando sea posible que, de no edificarse, queden fuera de la posterior delimitación por el plan especial. Éste será el caso de las parcelas que tengan un lindero lateral con suelo no urbanizable que el plan general no hubiera calificado como núcleo rural tradicional, o de las que sólo se separen del límite del núcleo hacia otra categoría de suelo no urbanizable por otras parcelas que tampoco estén edificadas.

También podrá el Ayuntamiento denegar la autorización para la construcción o reconstrucción íntegra en parcelas que no estén en el supuesto contemplado en el párrafo anterior cuando estime, motivándolo, que pueden destinarse a usos públicos o colectivos en el futuro plan especial. En particular, se denegará la autorización cuando de ella derive la formación de un frente edificado de longitud superior a 150 m entre calles, caminos o espacios libres de uso público.

g) Podrá admitirse la ampliación de la edificación existente en una parcela comprendida en un núcleo rural tradicional hasta alcanzar una superficie construida de 150 m², siempre que el edificio resultante mantenga las condiciones características de la edificación en el núcleo y no se superen las 2 plantas y 7 m de altura, en el caso de que al menos un edificio colindante tenga esta altura, o las 3 plantas y 10 m si tienen esta altura edificios que linden a ambos lados con el que es objeto de ampliación.

h) En los cuatro apartados anteriores se entenderá que el límite de superficie construida de 150 m² se refiere al total de las construcciones existentes o proyectadas en la parcela o, en su caso, en la parte de ésta que se incluya en el núcleo rural tradicional.

i) Para la autorización de obras de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación o nueva planta en el interior de los núcleos rurales tradicionales no se exigirá la disponibilidad de la parcela mínima edificable exigida con carácter general en el suelo no urbanizable, sino de una parcela cuyas dimensiones sean acordes con las tradicionales en el núcleo en que se sitúa. En ausencia de plan especial de mejora, no podrán producirse segregaciones ni divisiones del suelo en el interior de estos núcleos.

Una vez aprobado el plan especial de mejora, las segregaciones y divisiones de suelo requerirán licencia urbanística de parcelación.

j) Para la autorización de obras de edificación en los núcleos rurales tradicionales no se exigirá el cumplimiento de las condiciones que en cuanto a dotación de infraestructuras y accesos se requiere para la edificación de los solares en el suelo urbano (artículo 2.1.2 de las normas), considerándose suficiente la disposición de acceso rodado, agua de pozo o fuente común con las debidas garantías de potabilidad, y saneamiento individual o común, con garantías técnicas de que no se produce contaminación freática.

k) Tanto en las obras de reforma como en la edificación de nueva planta, deberán mantenerse las características tipológicas, volumétricas, compositivas, constructivas, de materiales, colores, texturas y, en general, relativas a la apariencia externa, a los modos de implantación en la parcela y a la relación con el viario y los espacios libres públicos y privados que sean tradicionales de las construcciones en el entorno en que se sitúen o de su misma naturaleza.

En los núcleos rurales tradicionales, siempre que las parcelas lindantes con aquélla donde se solicite licencia para la construcción o ampliación de un edificio presenten muros medianeros con ella, deberá procurarse que la construcción nueva o ampliada se adose a la medianera, salvo que no lo permita la superficie construida prevista. Se procurará también, siempre que sea posible, que las alineaciones frontales de los edificios nuevos o ampliados se atengan a las de las construcciones vecinas.

l) Se permite la implantación de nuevos usos de vivienda unifamiliar, dependencias agrarias, equipamientos al servicio del asentamiento o relacionados con el medio agrario, hostales, pensiones y restaurantes, respetando en todo caso las características tipológicas de la edificación y las limitaciones generales expresadas en los dos apartados anteriores. Estos usos estarán limitados por las condiciones de accesibilidad y estacionamiento de que dispongan los locales y emplazamientos.

Los usos existentes en los núcleos rurales tradicionales que no resulten acordes con estas normas no podrán ampliarse, pudiendo sólo sustituirse por otros usos permitidos.

m) Cuando se produzcan actuaciones de reforma, renovación o construcción de edificios o locales destinados a ser utilizados como talleres o actividades industriales en los núcleos rurales tradicionales, se respetará la normativa de usos regulada por estas normas para la zona A-1, grado 4.2, del suelo urbano consolidado.

n) En el interior de las áreas calificadas como núcleos rurales tradicionales, el Ayuntamiento podrá promover o autorizar la ejecución de obras de dotación de infraestructuras de abastecimiento y evacuación de agua, electrificación, telefonía, alumbrado público y mejora de la red viaria, con las conexiones exteriores que sean precisas, siempre que afecten a suelo que en los planos de ordenación del plan general se represente como viario, que los servicios municipales competentes las consideren adecuadas, que se no se plantee una actuación de urbanización global que de hecho eluda o sustituya la redacción del plan especial, que las obras no dificulten la futura ejecución del este plan y que los propietarios de las parcelas del núcleo las sufraguen por el procedimiento que resulte oportuno. En general, se admitirán las obras que garanticen la seguridad y la salubridad de las viviendas habitadas, tales como el saneamiento o el abastecimiento de agua potable, aunque afecten al conjunto del núcleo delimitado por el plan general. Estas obras se autorizarán por el procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable genérico establecido en la ley urbanística de Aragón. Una vez realizada, el Ayuntamiento podrá incorporar o no la infraestructura a la red municipal según sus condiciones y las circunstancias que concurran en cada caso.

El trámite de autorización en el interior de los núcleos rurales tradicionales en ausencia de plan especial será el establecido en el artículo 6.1.18 de estas normas.

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

La modificación TR24/21 tiene por objeto modificar la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, suelo urbano no consolidado, pasando a clasificarse como suelo no urbanizable especial en atención a los valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos en ellos advertidos y tras constatarse que los mismos no resultan necesarios para el desarrollo urbanístico del barrio de Peñaflor. Una pequeña parte de los mismos, correspondiente a una agrupación de edificaciones rurales tradicionales se clasifica como suelo no urbanizable genérico, en la categoría de núcleo rural tradicional.

Por lo tanto, se considera que los efectos en el territorio de esta modificación son beneficiosos al adaptar la clasificación de los suelos a los valores en ellos apreciados. Además, la delimitación de un núcleo rural tradicional permitirá la conservación de edificaciones y construcciones vinculadas a las formas de vida agrarias locales. Así mismo, supone reducir las previsiones de desarrollo del barrio de Peñaflor y el consumo de suelo para estos menesteres, acercando las previsiones del planeamiento a la realidad poblacional y de crecimiento observada.

En razón de su propósito totalmente neutro en este aspecto, la modificación TR24/14 no puede tener consecuencias sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no son precisas medidas que neutralicen algún "impacto de género".

Efectos económicos de esta modificación en la hacienda local

Actualmente, la obtención del suelo de sistema general de comunicaciones que atraviesa el área de intervención F-82-1 está prevista mediante cesión obligatoria derivada de su adscripción a la unidad de ejecución que se delimite en la F-82-1. Esta modificación suprime el área de intervención y con ello, la obligación de cesión gratuita de este suelo con cargo a la misma. No obstante, la clasificación del suelo del área de intervención como suelo no urbanizable, calificando parte del ámbito como núcleo rural tradicional, no requiere de la obtención y urbanización de dicho sistema general. De acuerdo al artículo 6.2.5, apartado j, de las normas urbanísticas para la autorización de obras de edificación en un núcleo rural tradicional únicamente es necesario que las parcelas dispongan de acceso rodado, del que ya disponen. Si en futuro fuera necesario obtener y ejecutar el citado sistema general, el mismo podría adscribirse a otro ámbito de planeamiento.

Así mismo, la clasificación actual de estos suelos como urbano no consolidado implica, en caso de desarrollo de los mismos, una serie de costes para la hacienda local en materia de transporte, construcción de equipamientos, prestación de servicios, mantenimiento de infraestructuras etc. que desaparecen con esta modificación.

Por todo ello, no se considera que esta modificación tenga efectos económicos negativos en la hacienda local.

VIII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/14 tiene un alcance limitado y no afecta a la estructura general ni a las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del artículo 40 del texto refundido de la ley de urbanismo.

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

IX. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su fin, la modificación TR24/14 del plan general de ordenación urbana incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA
- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general ("Fichas de ordenación de las áreas de intervención en suelo urbano consolidado"): ficha suprimida del área F-82-1
- Planos de información:
 - Estructura urbanística en el plan general vigente
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente
 - Calificación y regulación urbanística en el plan general vigente
- Planos de proyecto:
 - Estructura urbanística en el plan general modificado
 - Clasificación del suelo en el plan general modificado
 - Calificación y regulación urbanística en el plan general modificado

Zaragoza, a 15 de junio de 2026

La Arquitecta, Jefa del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación

Susana Domínguez Herranz

La Arquitecta, Jefa de Unidad
de Planeamiento y Rehabilitación

Beatriz Palacios Muñoz

La Letrada, jefe del Servicio Jurídico
de Ordenación y Gestión Urbanística

Vanesa Laguarda Soro

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACIÓN TR24/ 14 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				Junio de 2026	
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		694.109 habitantes (I/2023)		Observatorio Municipal de Estadística	
DENSIDAD DE POBLACIÓN		717'74 hab/km² (I/2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
NÚMERO DE VIVIENDAS		327.112 (2011)		Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)	
NÚMERO DE HOGARES		277.525 (2022)		Observatorio Municipal de Estadística	
CARTOGRAFÍA UTILIZADA		Base cartográfica municipal			
REDACTORES	Beatriz Palacios Muñoz, arquitecta, jefa de Unidad de Planeamiento y Rehabilitación				
	Susana Domínguez Herranz, arquitecta, jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación				
	Vanessa Laguarda Soro, letrada, jefa del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	Esta modificación supone la desclasificación de 169.416 m² de SU-NC que se clasifican como SNU
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	-169.416 m²	100%	PLANEAMIENTO	
SUELO NO URBANIZABLE	GENÉRICO (SNU-G)	+43.450 m²	26 %	PLANEAMIENTO	
	ESPECIAL (SNU-E)	+125.966 m²	74 %	PLANEAMIENTO	

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/14 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

ESTADO ACTUAL

ÁREA DE INTERVENCIÓN:

F-82-1

Superficie total (m²):

169.416,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA):

0,00

Superficie aportada:

169.416,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Las Eras de Peñaflor.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Vial de 15 m que conecte con la Variante Este de Peñaflor.

GRADO:

1

Usos y tipología de la edificación:

A4/1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²):

0,30

Densidad (viv/Ha):

12

Aprovechamiento medio sector (m²/m²):

0,286

Altura máxima:

B+2

% aprovechamiento municipal:

10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo:

6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal):

0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

Cesión total (mínimo vinculante, sin SG):

25

Viarios:

(incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos:

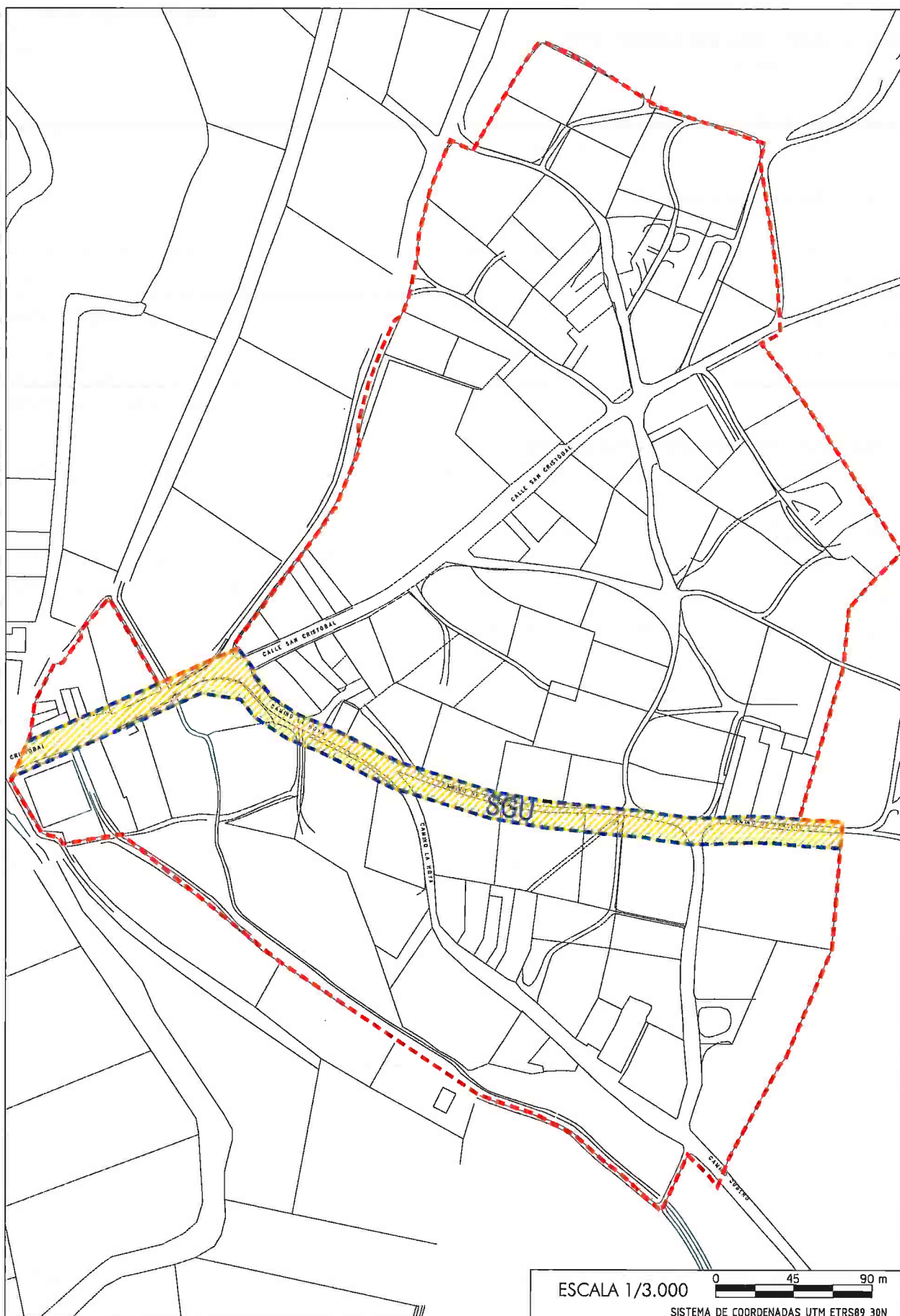
5

Zonas Verdes:

(mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación:

P-2



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/14 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

ESTADO PROYECTADO

ÁREA DE INTERVENCIÓN: F-82-1

Superficie total (m²): 169.416,00

Viarios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (art. 130 TRLUA): 0,00

Superficie aportada: 169.416,00

IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO

- Las Eras de Peñafior.

OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN:

- Ordenación y dotación de servicios de las parcelas y edificaciones existentes.

CONDICIONES VINCULANTES

- Vial de 15 m que conecte con la Variante Este de Peñafior.

GRADO: 1

Usos y tipología de la edificación: A4/1

Edificabilidad real s/ suelo bruto (m²/m²): 0,30

Densidad (viv/Ha): 12

Aprovechamiento medio sector (m²/m²): 0,286

Altura máxima: B+2

% aprovechamiento municipal: 10

Plazo para presentar planeamiento de desarrollo: 6 años

RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

% s/ edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 0

CESIONES DE SUELO. (% sobre suelo bruto):

Dotaciones:

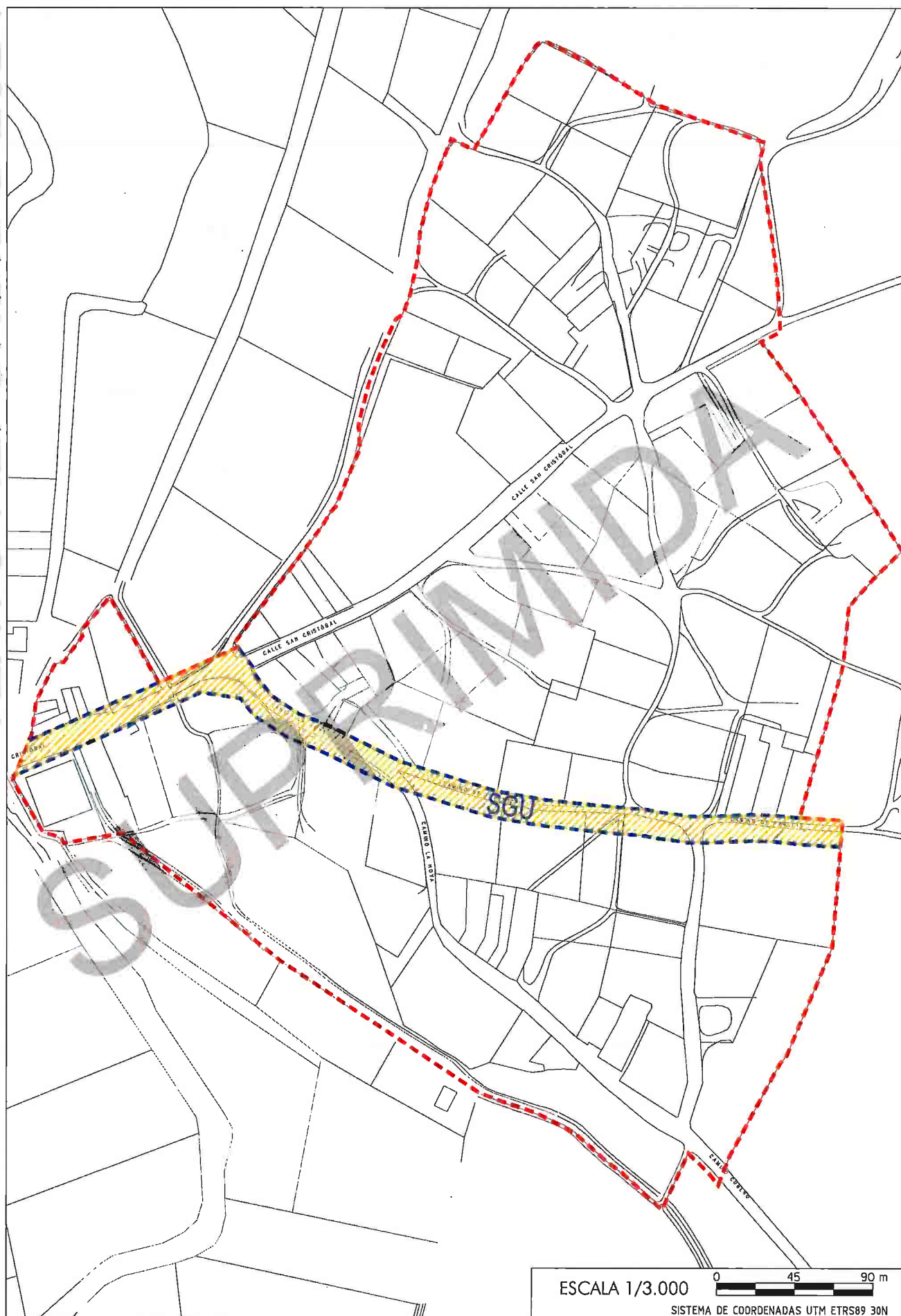
Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 25

Viarios: (incluido vías colectoras)

Sistemas Generales adscritos: 5

Zonas Verdes: (mínimo vinculante)

Hoja del Plano de Regulación: P-2



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/14 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

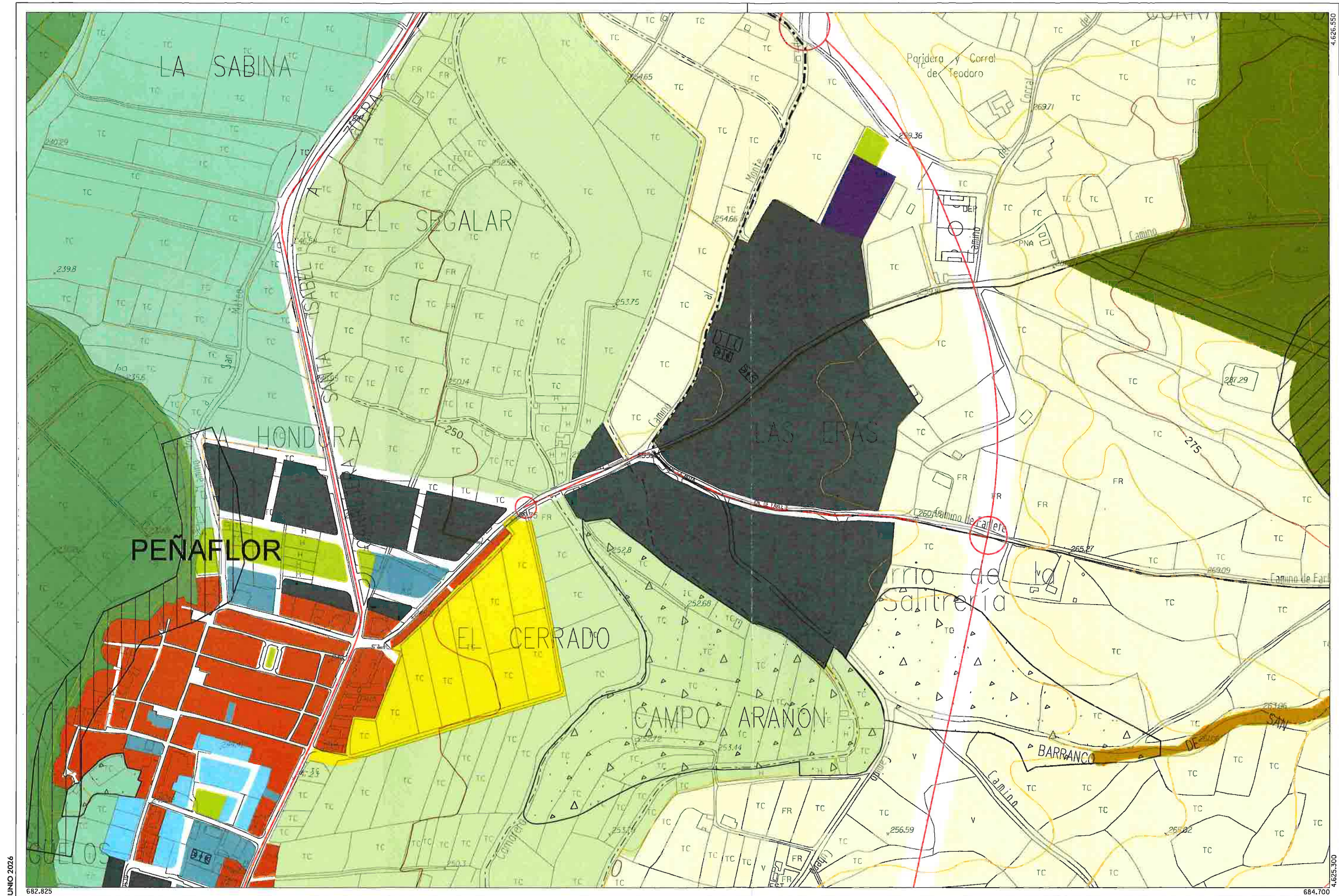
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO ACTUAL



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

-  Zona verde
-  Equipamiento
-  Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
-  Vías Pecuarias
-  Vial
-  Ferrocarril
-  Caminos

- SUELO URBANO**
- | | | | |
|--|-----|--|-------------|
| | A 1 | | D |
| | A 2 | | E |
| | A 3 | | A 6, H |
| | A 4 | | Áreas F y G |
| | B | | Áreas K |
| | C | | |

- SUELO URBANIZABLE**
 Residencial
 Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO**
 Residencial
 Otros Usos

- SUELO NO URBAN
GENÉRICO**
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales
Tradicionales

- ZABLE**
ESPECIAL
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Repoblación Forestal

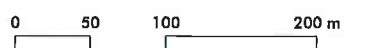
-  Vaguadas y Barrancos
 Suelo Estepario
 Huerta Honda
 Regadío Alto
 Secano Tradicional
 Vales

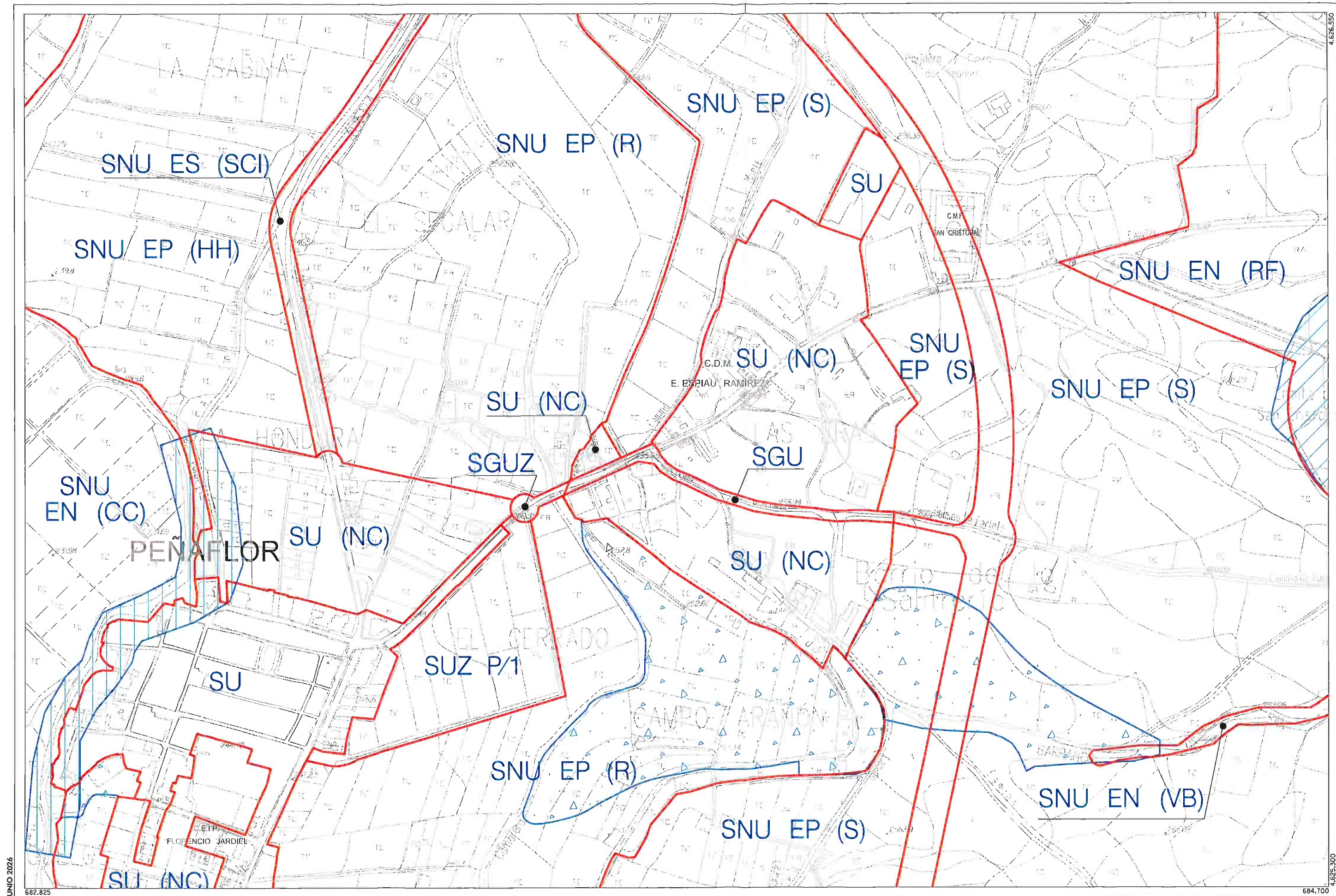
- 
 Áreas de la Defensa
 Patrimonio Cultural
 Transición al Ebro

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
	018	019
027	028	029

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/01
PLANEAMIENTO ACTUAL





Suelo Urbano
SU Consolidado
SU (NC) No Consolidado
Suelo Urbanizable
SUZ (D) Delimitado
SUZ No Delimitado

Suelo No Urbanizable Especial (** Categoría)
SNU EN (**) Ecosistema Natural
SNU EP (**) Productivo Agrario
SNU EC Patrimonio Cultural
SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro
SNU ES (**) Sectorial y Complementaria

Suelo No Urbanizable Genérico
SNU G (C) Cuevas
SNU G (AL) Actividades Logísticas
SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos
SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

Sistema General
SGU Urbano
SGUZ Urbanizable
SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
	018	019
027	028	029

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/14
PLANEAMIENTO ACTUAL

0 50 100 200 m

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/14 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

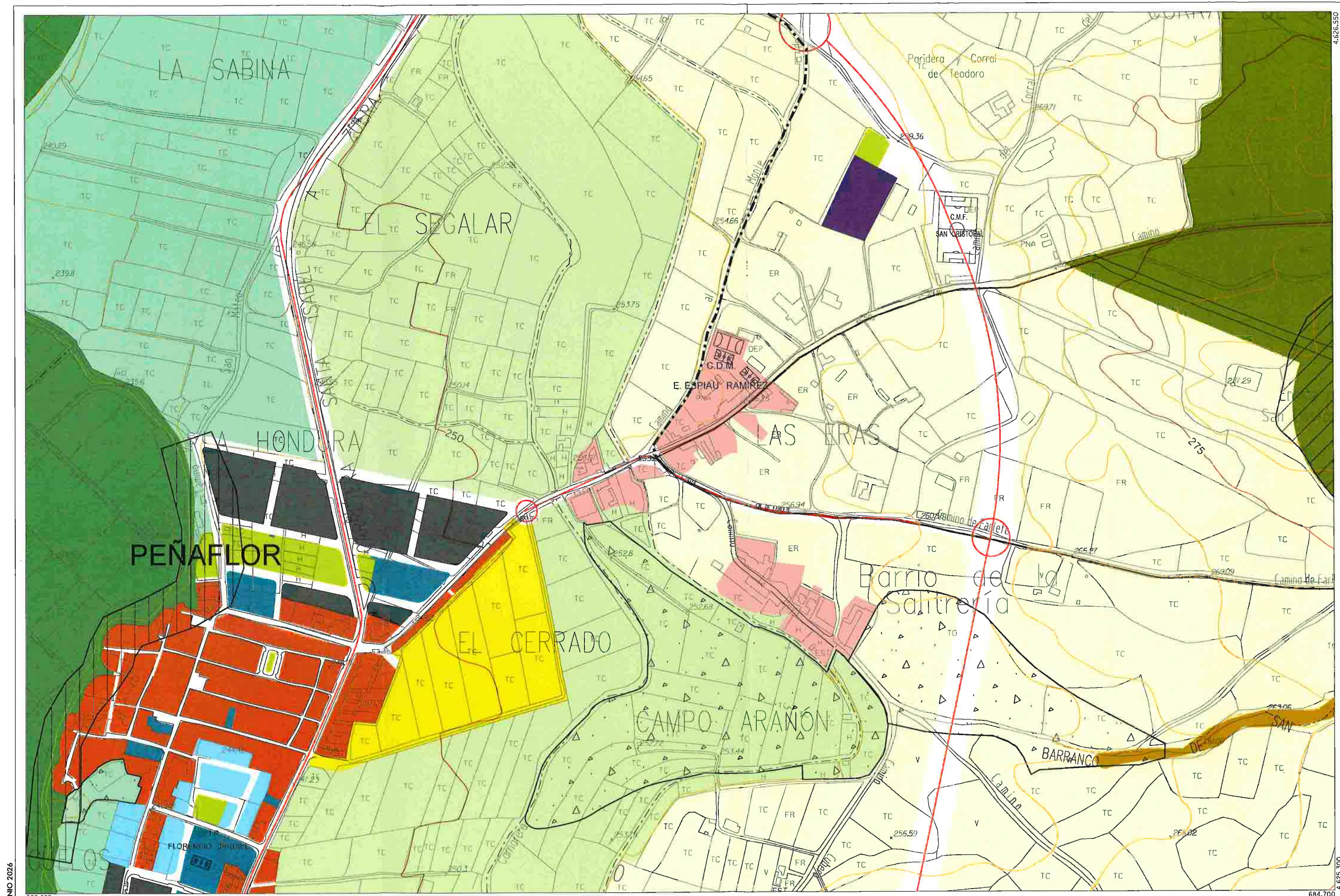
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO PROYECTADO



JUNIO 2026

682.825

684.700



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

- Zona verde
- Equipamiento
- Terminales de Transporte y Actividades Logísticas
- Vías Pecuarias
- Vial
- Ferrocarril
- Camino

- SUELO URBANO**
- A 1
 - A 2
 - A 3
 - A 4
 - B
 - C
 - D
 - E
 - A 6, H
 - Áreas F y G
 - Áreas K

- SUELO URBANIZABLE**
- Residencial
 - Usos Productivos
- PLANEAMIENTO RECOGIDO**
- Residencial
 - Otros Usos

- SUELO NO URBANIZABLE**
- GENÉRICO**
- Cuevas
 - Tratamiento Residuos
 - Núcleos Rurales Tradicionales

- ESPECIAL**
- Sotos y Riberas
 - Otros Espacios
 - Cauces y Canales
 - Masas Arbóreas
 - Replantación Forestal

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

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

ESQUEMA DE SITUACIÓN

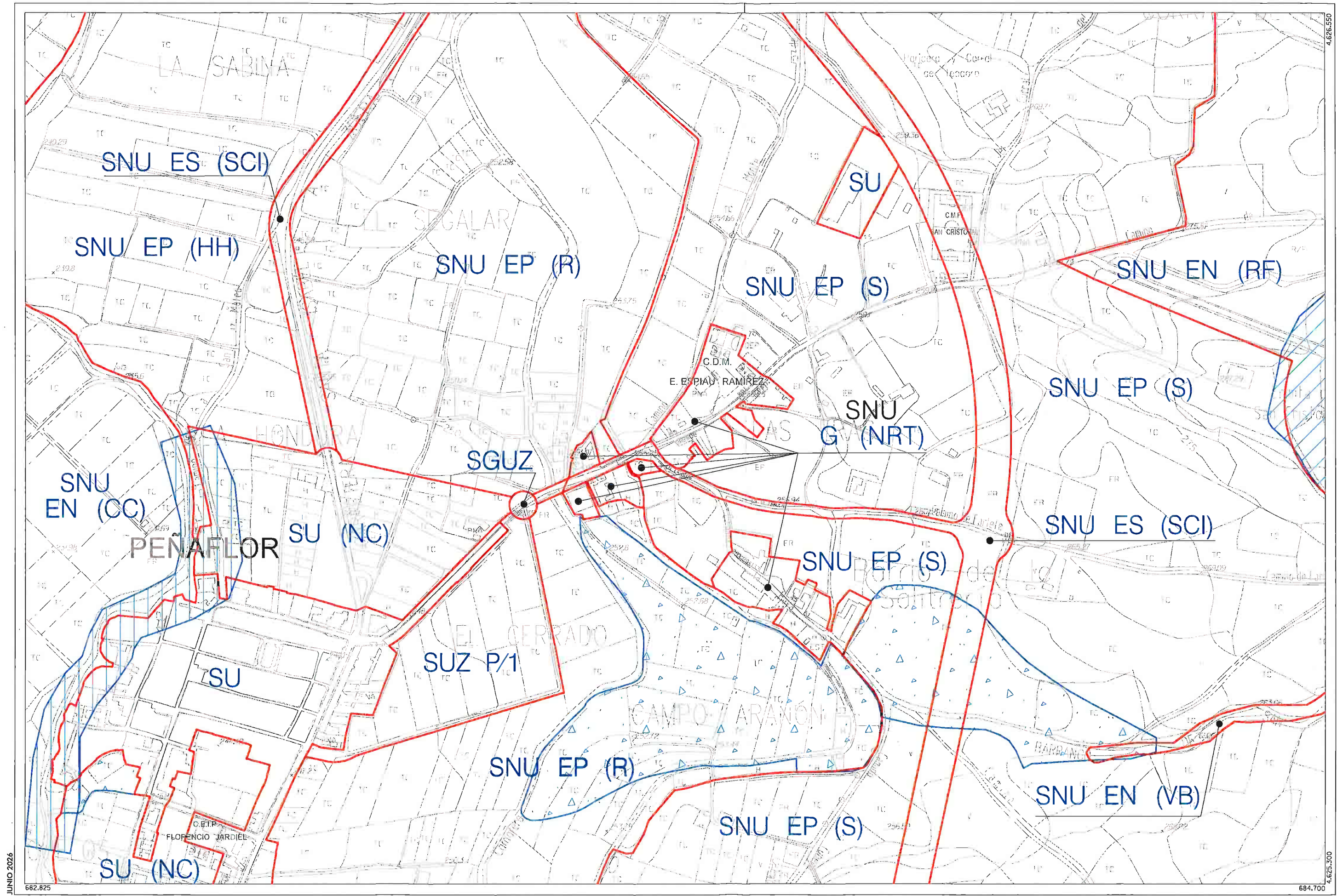
027	028	029
	018	019

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/14

NUEVA ORDENACIÓN

0 50 100 200 m



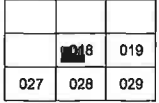
JUNIO 2026



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

Suelo Urbano	Suelo No Urbanizable Especial (** Categoría)	Suelo No Urbanizable Genérico	Sistema General
SU Consolidado	SNU EN (**) Ecosistema Natural	SNU G (C) Cuevas	SGU Urbano
SU (NC) No Consolidado	SNU EP (**) Productivo Agrario	SNU G (AL) Actividades Logísticas	SGUZ Urbanizable
Suelo Urbanizable	SNU EC Patrimonio Cultural	SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos	SGNU No Urbanizable
SUZ (D) Delimitado	SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro	SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales	
SUZ No Delimitado	SNU ES (**) Sectorial y Complementaria		

ESQUEMA DE SITUACIÓN



MODIFICACIÓN AISLADA TR24/14
NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000
0 50 100 200 m