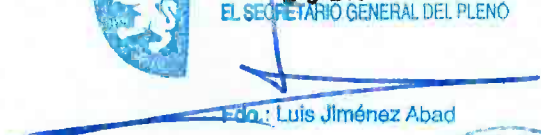


Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

 **Luis Jiménez Abad**



SISTEMA GENERAL PRIVADO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS RECINTO FERIA

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

15

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACION AISLADA

Expediente 39.521/2025

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/17 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 se redacta con objeto de dar ejecución a la Sentencia de fecha 19 de octubre de 2022, con diligencia de firmeza de 24 de mayo de 2025, por la que se anula la modificación de plan general 194. Esta sentencia inadmite a trámite el recurso de casación del Ayuntamiento ante el Tribunal Supremo, por falta de fundamentación suficiente, y declara la nulidad de la Modificación Aislada 194 del Plan General *"debiendo retrotraerse el procedimiento hasta donde resulte necesario a fin de incluir las parcelas 62, de 78.705,4 m², la 60, de 54.459 m² y la 58, de 16.472,3 m², todas ellas en el polígono 105, como suelo urbanizable destinado a sistemas generales privado"*.

El presente proyecto de modificación del plan general de oficio ha sido redactado por técnicos del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento de Zaragoza y letrados del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística.

II. ANTECEDENTES

El suelo llamado "triángulo ferial", al sudoeste del cinturón de ronda Z-40, comprende los suelos ocupados por la Feria de Muestras así como los terrenos previstos para eventuales ampliaciones de ésta. El documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, aprobado por acuerdo del Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón de 13 de junio de 2001 los clasificó como Suelo No Urbanizable con la calificación de Sistema General privado de uso de equipamientos y servicios, identificándolos con el código 89.10 "Feria de Muestras".

En fecha 21 de enero de 2011, la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en autos del recurso de casación número 6193/2006, dictó sentencia, casando y anulando parcialmente la sentencia de 21 de julio de 2006 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el Procedimiento Ordinario n.º 1229/2002, respecto de la clasificación del suelo de los terrenos de la "zona más cercana al triángulo ferial". Entrando a resolver sobre el extremo,

declara nula la clasificación de Suelo No Urbanizable que el plan general de 2.001 había dado a estos terrenos, fallando que debían ser clasificados como Suelo Urbanizable, manteniendo su destino como sistema general de equipamientos y servicios. El recurso se desestimó en lo demás.

Los argumentos por los que se consideraba que tales suelos deben ser clasificados como Suelo Urbanizable con destino a sistemas generales se exponen en el Fundamento de Derecho Décimo de la referida sentencia:

“...aunque no concurren los presupuestos para que tengan la consideración de suelo urbano, sí nos encontramos ante suelo urbanizable destinado a sistemas generales, por lo que la sentencia infringe lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la citada Ley 6/1998.

(...)Tales terrenos han de ser clasificados como suelo urbanizable. Resulta claro que no se trata de suelo urbano, como antes hemos señalado y ahora recordamos, y resulta igualmente claro que tampoco estamos ante suelo no urbanizable, como seguidamente expondremos, por lo que forzosamente nos encontramos ante suelo urbanizable, a tenor de la propia definición contenida en el artículo 10 de la expresada Ley 6/1998.

Conviene insistir que suelo no urbanizable, en sus dos modalidades -suelo no urbanizable común o de especial protección-, únicamente puede declararse cuando concurren determinados valores que es preciso preservar (no urbanizable de especial protección), o cuando tales terrenos han de preservarse del desarrollo urbano (no urbanizable común).

En este caso fácilmente se infiere que no nos encontramos ni en uno ni en otro caso, porque la previsión de ampliación de la Feria de Muestras, según se recoge en la propia sentencia, señala la Administración, e indica el informe citado, pone de manifiesto, de un lado, que no concurren valores a preservar y, de otro, que resulta adecuado para el desarrollo urbanístico, pues en caso contrario no sería viable tal ampliación del recinto ferial en esa zona, que comporta necesariamente su urbanización precisamente para servir a su destino como sistema general.

Resulta incompatible, en definitiva, considerar que tales terrenos son idóneos para albergar una ampliación de tal recinto que precisa de su urbanización para sistema general y, al propio tiempo, clasificar los mismos como suelo no urbanizable”.

En fecha 11 de enero de 2.012, el representante de la Feria de Muestras de Zaragoza y el del Acampo Casellas S.A., entidad entonces propietaria de los terrenos próximos a la Feria, solicitaron el parecer favorable de la Corporación a los efectos de impulsar y tramitar una modificación de Plan General, expediente 23981/2012, cuyo contenido excedía de la estricta ejecución de la sentencia del Tribunal Supremo.

Si bien de acuerdo a la sentencia únicamente procedía cambiar la clasificación de estos suelos, de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable, manteniendo su condición de sistema general privado, la propuesta de modificación planteaba que una parte de los suelos afectados quedaran clasificados como Sistema General Urbanizable y otra parte como Suelo Urbanizable pero calificados de usos productivos. En relación a la propuesta, el Gerente de Urbanismo emitió informe en fecha 18 de junio de 2012 en el que valoraba o bien la opción de limitar el contenido de la modificación a lo que se venía obligado en ejecución de sentencia o bien ampliar su objetivo de acuerdo a lo solicitado por la Feria de Muestras y Acampo Casellas. En el citado informe se advertía que la Corporación debía considerar que en el término municipal ya había mucha superficie de suelo urbano y urbanizable calificada para usos productivos, y que aumentarla podría afectar desfavorablemente al suelo ya urbanizado o a las expectativas del que estuviera calificado y pendiente de urbanización.

Tras este informe, el expediente se elevó a pronunciamiento municipal incluyéndose en él orden del día del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 25 de junio de 2.012, que acordó por mayoría dejar el expediente sobre la mesa y que el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación emitiera un informe complementario, al objeto de aclarar qué parámetros urbanísticos deberían ser considerados en caso de que la Corporación decidiera modificar el Plan General tanto si se ceñía a la simple ejecución de la Sentencia como si ampliaba su contenido de acuerdo a los términos solicitados por la propiedad. Elevado el expediente de nuevo para que el Consejo de Gerencia manifestara su parecer, se retira del orden del día de la sesión de fecha 17 de julio de 2012.

Posteriormente, en fecha 28 de febrero de 2.014 se aprueba la modificación n.º 109 del Plan General, expediente 487.075/2.013, instada por Feria de Muestras de Zaragoza, que de los 1.473.710 m² superficiales de la parcela 89.10 de Sistema General No Urbanizable privado de equipamientos y servicios, clasifica como Sistema General Urbano privado los 349.000 m² (nueva parcela de código 89.10-1) correspondientes a los terrenos ocupados por la Feria de Muestras. La modificación implicaba que la edificabilidad se viera aumentada de 0,25 m²/m² a 1 m²/m² lo que permitiría legalizar todas las edificaciones existentes y la ampliación de las instalaciones de la Feria.

La modificación 109 afecta exclusivamente a los suelos en los que actualmente se ubica la Feria de Muestras, sin que la clasificación de los terrenos incluidos en la zona delimitada por el Plan General para su ampliación se modifique, por lo que tras dicha modificación el resto de la parcela de 1.124.710 m² sigue clasificada como Sistema General No Urbanizable con la calificación de Sistema General privado de uso de equipamientos y servicios.

En septiembre de 2.015 se remite nuevamente a la Dirección de Servicios el expediente 23.9811/2.012 relativo a la modificación instada por la Feria de Muestras y Acampo Casellas y que la Corporación había retirado dos veces de su orden del día. El Director de Servicios de Planificación y Diseño Urbano emite informe en fecha 4 de noviembre de 2.015 advirtiendo que tras la aprobación de la modificación 109, el contenido técnico del expediente ha quedado desfasado por lo que sería procedente la tramitación de un nuevo procedimiento de modificación de Plan General.

En fecha 12 de febrero de 2.016 el Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite informe complementario.

A la vista de los informes técnico y jurídico emitidos, en fecha 15 de febrero de 2016 informa el Gerente de Urbanismo, elevándose el expediente a pronunciamiento del Consejo de Gerencia.

En sesión celebrada el 17 de febrero de 2016, el Consejo de Gerencia acuerda, por unanimidad, retirar el expediente del orden del día.

Así las cosas, en fecha 8 de junio de 2020 por la entidad mercantil Promoción Inmobiliaria Rústica y Urbana, S.L., como causahabiente por absorción de la mercantil Acampo Casellas, S.A., en liquidación, se solicita ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón (Sección Primera) la ejecución forzosa de la sentencia dictada en autos del recurso contencioso-administrativo seguido con el número 1229/2002.

Por Providencia de 10 de septiembre de 2020 la Sala acuerda tener por instada la ejecución forzosa de la sentencia y requiere a las Administraciones demandadas; Ayuntamiento de Zaragoza y Diputación General de Aragón, para que en el plazo de veinte días informen de las actuaciones llevadas a cabo para dar estricto cumplimiento a dicha sentencia.

La Jefa del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística emite el informe requerido en fecha 23 de septiembre de 2020. En dicho informe se considera que la sentencia está ya

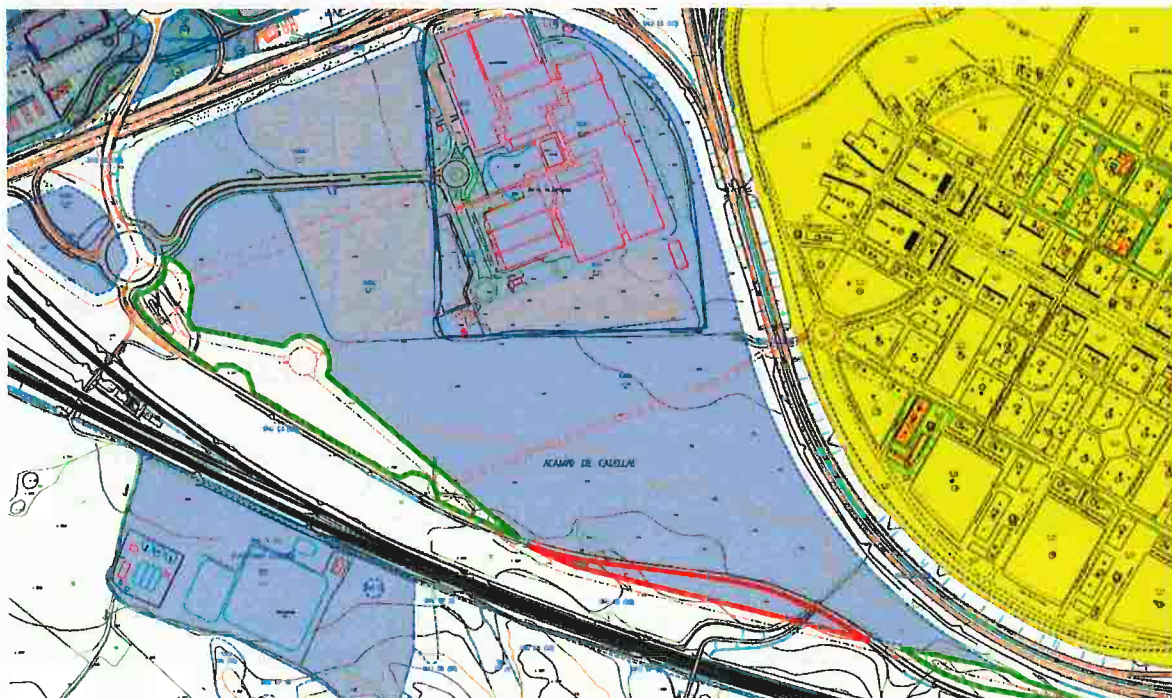
parcialmente ejecutada en cuanto a los terrenos efectivamente ocupados por la Feria de Muestras, ya que con la Modificación Aislada 109 del PGOU se calificaron como Sistema General Urbano todos los terrenos ocupados por las instalaciones de la Feria de Muestras, lo que supuso cuadruplicar su edificabilidad (de 0,25 a 1 m²/m²), de forma que, a la vista del aumento de edificabilidad ya permitido en los terrenos de la Feria de Muestras, que permite sobradamente la ampliación de sus instalaciones dentro de los terrenos de su propiedad, se estima innecesaria la calificación como Sistema General para ampliación de dichas instalaciones de los terrenos del entorno de la Feria de Muestras también afectados por la sentencia de referencia.

En fecha 20 de octubre de 2020, el Director General de Urbanismo del Gobierno de Aragón informa que *"el Ayuntamiento de Zaragoza tramitó y fue aprobada definitivamente la Modificación 109 del citado Plan en cumplimiento de la sentencia, no obstante es la citada Administración la competente para iniciar de oficio las actuaciones para su cumplimiento"*.

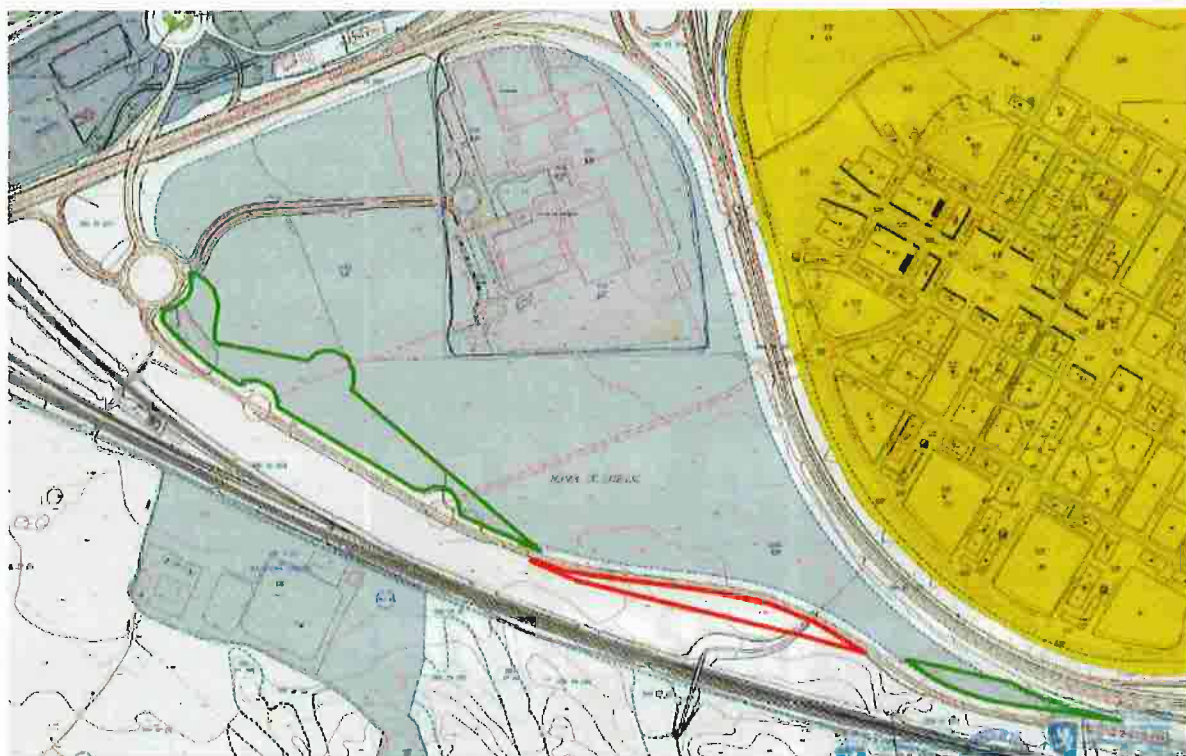
Vistos ambos informes, el 4 de diciembre de 2020 la Sección n.º1 de la Sala de lo Contencioso, Administrativo del TSJ de Aragón dicta Auto en el que, acogiendo las alegaciones formuladas por la mercantil ejecutante; Promoción Inmobiliaria Rústica y Urbana, S.L., se acuerda "con estimación del presente incidente de ejecución de sentencia, requerir a las Administraciones demandadas a fin de que, en el PLAZO DE DOS MESES, procedan al estricto cumplimiento de la sentencia, realizando las actuaciones precisas al objeto de que los terrenos de la denominada *"zona más cercana al triángulo ferial"* dejen de estar clasificados en el PGOU de Zaragoza como Suelo No Urbanizable y pasen a tener la clasificación de Suelo Urbanizable con destino a Sistemas Generales.

Requerido el Ayuntamiento al objeto de que se lleve a efecto lo acordado en el Auto de 4 de diciembre de 2020, en cumplimiento del mismo, se inició de oficio el expediente n.º 0.585.773/2020 en el que se tramitó y aprobó la Modificación Aislada n.º 194 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con el objeto de, en ejecución de sentencia, clasificar los suelos de *"la zona más cercana al triángulo ferial"* como Suelo Urbanizable, manteniendo su destino como Sistema General privado de equipamientos y servicios. La modificación n.º 194 clasificó los suelos que se entendieron afectados por la sentencia, la *"zona más cercana al triángulo ferial"*, ajustando el límite de este sistema general al trazado de la infraestructura de la carretera A-120, que en el momento de aprobación del Plan General era una previsión, pero que en el momento de tramitación de la modificación 194 ya se había ejecutado, con un trazado diferente.

A continuación se incluye una imagen del planeamiento anterior y posterior a la modificación 194. Puede observarse como la lógica adaptación del límite del sistema general al trazado ejecutado de la carretera tuvo como consecuencia la calificación como suelo de protección del sistema de infraestructuras de una pequeña porción antes calificada como sistema general privado y como contrapartida, la ampliación de la superficie calificada como sistema general en terrenos antes calificados como suelo de protección de infraestructuras. Se identifican en verde las superficies añadidas al sistema general y en rojo las sustraídas.



Estado antes de la Modificación 194. Zona próxima triángulo ferial SGNU



Estado después de la Modificación 194. Zona próxima triángulo ferial SGUZ

Aprobada la modificación nº194, la recurrente consideró que existía una defectuosa ejecución de la sentencia por haberse limitado el ámbito territorial en unas quince hectáreas y por considerar que los terrenos no deberían calificarse como sistema general privado.

La Sentencia de 19 de octubre de 2022, con diligencia de firmeza de 24 de mayo de 2025, de la Sección nº1 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón estima en parte lo recurrido y declara la nulidad de la Modificación Aislada 194 del Plan General *"debiendo retrotraerse el procedimiento hasta donde resulte necesario a fin de incluir las parcelas 62, de 78.705,4 m², la 60, de 54.459 m² y la 58, de 16.472,3 m², todas ellas en el polígono 105, como suelo urbanizable destinado a sistemas generales privado"*.

Establece la sentencia en el razonamiento jurídico segundo que:

"(...) Por tanto, no hay motivo alguno para considerar que la sentencia entendía que la zona urbanizable sólo llegaba hasta la carretera, y no hasta la vía del AVE, ya que, de haberlo considerado así, lo habría dicho y habría explicado en dónde se situaba el límite entre una y otra.

En consecuencia, la ejecución de la sentencia exige que se incluya como suelo urbanizable las parcelas indicadas por entrar dentro del concepto de "zona más cercana al triángulo ferial" al que se refería la sentencia."

Tras recibir comunicación del auto de firmeza, se inicia el procedimiento de modificación aislada del plan general, al objeto de la estricta ejecución de la sentencia.

Analizadas las cuestiones suscitadas en este expediente por parte del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, se aprecia que los suelos afectados por la modificación de plan general en trámite se encuentran situados en las inmediaciones de la autovía Z-40, carretera A-120 y red ferroviaria, por lo que en fecha 11 de julio de 2025, se solicita al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (ADIF), a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón y a la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón que informen en virtud de sus competencias y, en particular, identifiquen con claridad el límite de los suelos destinados a infraestructuras ferroviarias y viarias dado que las limitaciones que puedan desprenderse, deben incorporarse al planeamiento.

Estos requerimientos de documentación se han practicado en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.6 de la ley 37/2015, de Carreteras, que dispone que *"Acordada la redacción, revisión, modificación o adaptación de cualquier instrumento de planificación, desarrollo o gestión territorial, urbanística, o de protección medioambiental, que pudiera afectar, directa o indirectamente, a las carreteras del Estado, o a sus elementos funcionales, por estar dentro de su zona de influencia, y con independencia de su distancia a las mismas, el órgano competente para aprobar inicialmente el instrumento correspondiente, deberá ponerlo en conocimiento del Ministerio de Fomento, andes de dicha aprobación inicial para que este emita un informe comprensivo de las consideraciones que estime convenientes para la protección del dominio público..."*. *"El Ministerio de Transportes dispondrá un plazo de 3 meses para emitir su informe"*.

En el mismo sentido, el artículo 7.1 de la ley 38/2015 del sector Ferroviario prescribe que *"en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la Red Ferroviaria de Interés General o a las zonas de servicio reguladas en el artículo 9, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a esta, el contenido del proyecto al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para que por estese emita, en el plazo de dos meses computados desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, un informe comprensivo de las observaciones que, en su caso, estime convenientes"*.

Las solicitudes de información, necesarias para la redacción del proyecto, fueron recibidas por las respectivas administraciones el 14 de julio de 2025. Trascurrido el plazo de emisión de informe únicamente se ha recibido el del ADIF, si bien no facilita la ubicación exacta de

la arista de la explanación, necesaria para fijar con exactitud en el planeamiento las zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación.

III. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La modificación TR24/17 tiene como propósito incluir las parcelas 62, de 78.705,4 m², la 60, de 54.459 m² y la 58, de 16.472,3 m², todas ellas en el polígono 105, como suelo urbanizable destinado a sistemas generales privado, en estricta ejecución de sentencia.

Las parcelas 58, 60 y 62 del polígono 105, de 149.636,7 m² de superficie según catastro, fueron clasificadas por el Plan General de 2001 como suelo no urbanizable especial, terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias, protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, SNU ES (SCI), a excepción de un pequeño fragmento de la parcela 62 y de una porción todavía más pequeña de la parcela 60, que si que fueron clasificadas como SGNU de sistema general privado en 2001 por ser, en dicho momento, colindantes con el resto de suelos clasificados como SGNU previstos para la ampliación de la Feria de Muestras.

La sentencia de 21 de enero de 2011, en ejecución de la cual se redactó la modificación nº194, determinó que los suelos que se habían clasificado como Suelo No Urbanizable de Sistema General privado debían clasificarse como Suelo Urbanizable de Sistema General privado, por entender la sentencia que resultaba incompatible la clasificación del suelo como no urbanizable y, al propio tiempo, considerar que los mismos son idóneos para albergar una ampliación del recinto de la Feria de Muestras que requeriría de urbanización.

Dado que las parcelas objeto de este expediente nunca estuvieron clasificadas como Suelo No Urbanizable de Sistema General sino como Suelo No Urbanizable Especial de protección del sistema de comunicaciones, la modificación nº194 entendió que la sentencia no afectaba a estas parcelas y mantuvo su clasificación como Suelo No Urbanizable Especial, de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras, considerando además las posibles afecciones derivadas de las infraestructuras colindantes.

No obstante, la sentencia recaída tras la modificación nº194 impone su clasificación como suelo urbanizable destinado a sistemas generales, privado. Esta modificación de plan general se justifica en la estricta ejecución de la sentencia dictada.

IV. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

La modificación TR24/17 afecta a las parcelas 58, 60 y 62 del polígono 105, que cuentan con la siguiente superficie según la Sede Electrónica del Catastro:

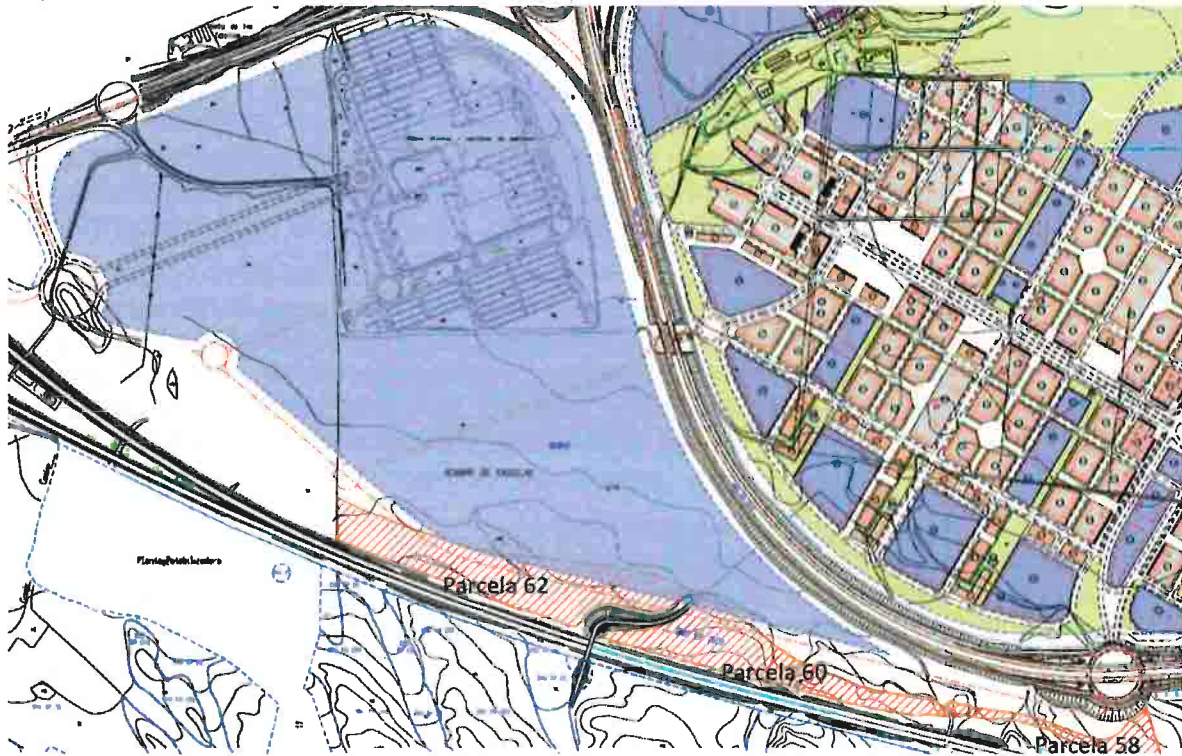
- Parcela 58 del polígono 105: 16.472,3 m²
- Parcela 60 del polígono 105: 54.459,0 m²
- Parcela 62 del polígono 105: 78.705,4 m²

La superficie total de las parcelas afectadas por esta modificación es de 149.636,7 m². Estas parcelas se encuentran situadas en las inmediaciones de la autovía Z-40, carretera A-120 y red ferroviaria.

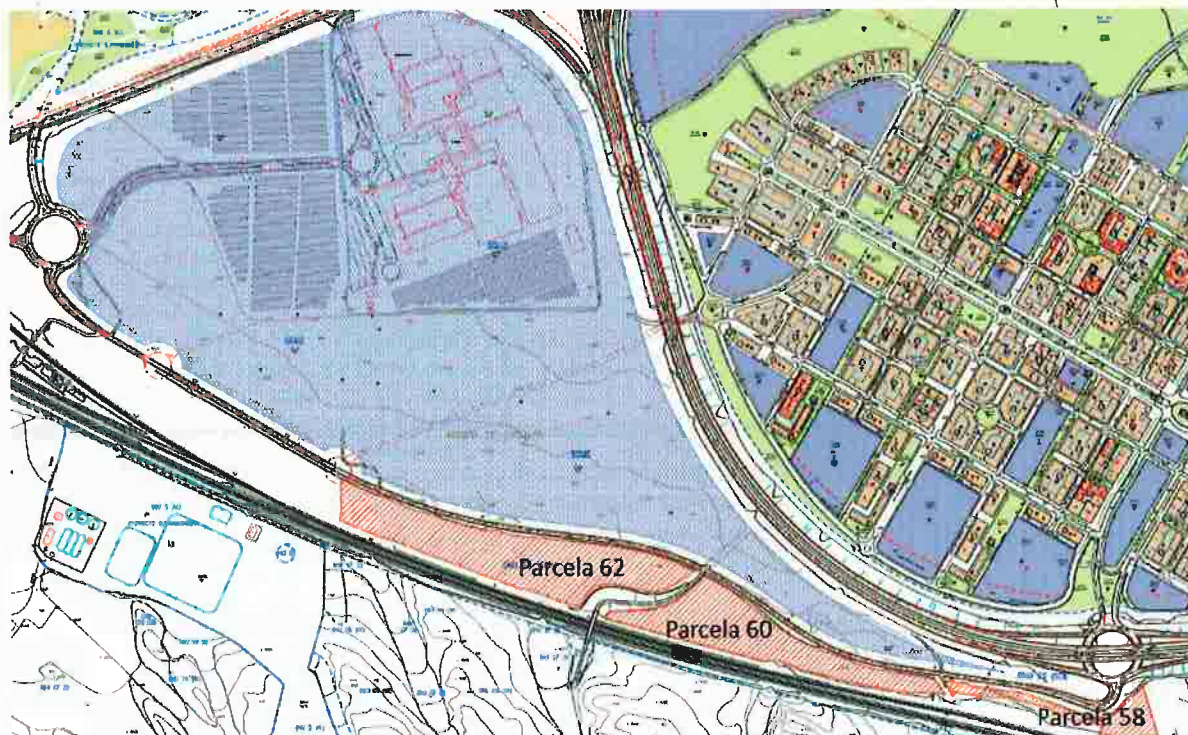
De los 149.636,7 m², una superficie de 133.814,78 m² (el 89,4%) estaba clasificada en el plan general de 2001 como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras y la modificación n.º 194 mantuvo esta clasificación. Los 15.821,92 m² restantes (el 10,6% de la superficie total) estaban clasificados en el plan general de 2001, antes de la modificación 194, como suelo no urbanizable especial de sistema general privado

Esto se debe a que en 2001 el trazado previsto para la carretera (hoy A-120) difería del que posteriormente se ejecutó. Era en el suelo SGNU en el que el plan general de 2001 preveía una posible ampliación de la Feria de Muestras pero esta ampliación no se preveía, obviamente, en el suelo de protección de infraestructuras, que se reservaba para la ejecución de la carretera.

A continuación se incluye una superposición de las parcelas catastrales objeto de este expediente sobre el plan general de 2001, antes de la modificación n.º 194.



Parcelas objeto de esta modificación superpuestas al PGOU de 2001 (antes de la modificación 194)



Parcelas objeto de esta modificación superpuestas al PGOU modificado tras la modificación nº 194,

La porción de 133.814,78 m² clasificada como suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras carece de aprovechamiento urbanístico, según el artículo 6.1.2. La regulación de usos a los que podrá destinarse esta superficie en su actual clasificación se encuentra contenida en el artículo 6.3.25 con las limitaciones que puedan desprenderse de la legislación sectorial de carreteras y ferroviaria recogida en el artículo 6.3.9 y 6.3.10.

A la porción de 15.821,92 m² en su clasificación como suelo no urbanizable especial de sistema general privado le corresponde una edificabilidad de 0,25 m²/m², de acuerdo al artículo 8.2.24. La regulación de usos a los que podrá destinarse esta superficie se contiene en los artículos 8.2.29, 8.2.30 y 8.2.32, con las limitaciones que puedan desprenderse de la legislación sectorial de carreteras y ferroviaria recogida en el artículo 6.3.9 y 6.3.10.

Así mismo, el Gobierno de Zaragoza acordó en sesión de 21 de junio de 2021 incoar expediente para la constitución de una servidumbre permanente de paso de personas, vehículos y maquinaria con una extensión de 4.857 m² con respecto a los 16.472 m² que componen la parcela 58 del polígono 105 con el objeto de proporcionar camino de acceso a los depósitos de agua del Sector 89/3 del plan general de Zaragoza.



Cabe reiterar que la parcela 58 sobre la que se constituyó esta servidumbre siempre ha estado clasificada por el vigente plan general como suelo no urbanizable de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU ES (SCI). Este acuerdo de constitución de servidumbre fue recurrido en el tribunal contencioso administrativo, no existiendo todavía sentencia firme al respecto.

IV. CONTENIDO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

La ejecución de sentencia implica incluir las parcelas 58, 60 y 62 del polígono 105, como Suelo Urbanizable destinado a Sistemas Generales de titularidad privada, formando parte del sistema general 89.10, manteniendo el resto de determinaciones de la modificación nº194.

Estas parcelas suman una superficie total de 149.636,7 m². Entre estas parcelas y el resto de la superficie del sistema general de equipamiento privado 89.10, en principio previsto para una posible ampliación de la Feria de Muestras, se encuentra la carretera A-120, por lo que no están físicamente conectadas al mismo ni tampoco existe conexión física entre estas tres parcelas. No obstante, la sentencia recaída ha considerado que deben incluirse en este sistema general 89.10. Este sistema general privado cuenta actualmente con una superficie de 843.760 m², según según el Anejo VIII de las normas urbanísticas, por lo que con esta modificación pasará a tener una superficie de 993.397 m².

De acuerdo al artículo 8.2.34, los suelos pertenecientes al Sistema General Urbano o Urbanizable de equipamientos y servicios, cuando se trate de tipos de ordenación abierta, como es el caso, tendrán una edificabilidad de 1 m²/m², que ha de aplicarse a todo el ámbito a que se extiende la calificación, sin ningún tipo de cesión de aprovechamiento. Tampoco caben cesiones de suelo destinados a sistemas, puesto que todo el suelo lo es ya. Puesto que la superficie del ámbito SGUZ(PV) 89.10 pasa a ser 993.397 m², la superficie edificable máxima sería de 993.397 m².

En virtud del artículo 8.2.35 de las normas urbanísticas, esta superficie debe ordenarse mediante un plan especial que no sería un plan de desarrollo de un sector, sino de ordenación de un sistema general de equipamiento. Por tanto, no comportaría en sí mismo más que la ordenación del suelo, sin previsión de ejecución sistemática.

Los usos a que podrá destinarse la superficie edificable resultante serán los establecidos en el artículo 8.2.32 y concordantes de las normas del plan general y con las limitaciones que puedan desprenderse de la legislación sectorial en materia de carreteras y ferroviaria.

Las parcelas objeto de esta modificación se sitúan en las inmediaciones de las siguientes infraestructuras: autovía Z-40, carretera A-120 y red ferroviaria. Tal y como se ha indicado en el apartado "antecedentes", en fecha 11 de julio de 2025 se solicitó al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (ADIF), a la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón y a la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón que informen en virtud de sus competencias y, en particular, identifiquen con claridad el límite de los suelos destinados a infraestructuras ferroviarias y viarias.

Habiendo transcurrido el plazo de emisión de informe, únicamente se ha recibido contestación del ADIF que informa que se deben tener en consideración las limitaciones a la propiedad relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de

edificación recogidas en el capítulo III de la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario. No facilita la ubicación exacta de la arista de la explanación, necesaria para fijar con exactitud en el planeamiento las zonas de dominio público, protección y línea límite de edificación. El informe de ADIF establece lo siguiente:

"Salvo que de forma expresa se determinen unas distancias inferiores aplicables a una determinada línea ferroviaria, las limitaciones serán:

- *La zona de dominio público que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación. No obstante, en suelo clasificado urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, esta distancia se reduce a cinco (5) metros.*
- *La zona de protección constituida por las franjas de terreno situadas a ambos lados de la línea ferroviaria y delimitadas, interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por unas líneas paralelas al eje de la línea que delimita ésta y situadas a setenta (70) metros de la arista exterior de la explanación más próxima. No obstante, en el suelo clasificado urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución esta distancia se reduce a veinte (20) metros.*
- *Las líneas límites de edificación se sitúan a cincuenta (50) metros de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, en los tramos de las líneas que discurren por zonas urbanas, dicha distancia se reduce con carácter general a veinte (20) metros.*

Las administraciones competentes en materia de carreteras estatal y autonómica no han emitido informe. De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 37/2015 de carreteras; reglamento general de carreteras RD 1812/1994; ley 8/1998 de carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón) y a expensas de lo que puedan indicar las titulares de las vías, se definen las siguientes zonas de protección:

- Dominio público: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de 8 m de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y 3 m en las demás carreteras estatales, autonómicas, provinciales y municipales. Estas distancias se miden en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a ésta.
- Zona de servidumbre: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 25 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y 8 m en las demás carreteras.
- Zona de afección: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista 100 m en autopistas, autovías y vías rápidas, y 50 m en el resto de las carreteras. En los túneles y sus elementos auxiliares, incluye los terrenos situados entre las proyecciones verticales de sus hastiales exteriores y una franja adicional a cada lado de 50 m de ancho, medida horizontal y perpendicularmente al eje del túnel o elemento auxiliar.

- Línea límite de edificación: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera están prohibidas todas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que afecten al subsuelo, y los cambios de uso, salvo que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

— A 100 m de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.

— A 50 m de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.

— A 50 m de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.

— A 25 m de la arista exterior de la calzada en el resto de las carreteras de la red estatal.

— A 18 m de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica básica.

— A 15 m de la arista exterior de la calzada en carreteras de las redes autonómicas comarcal y local, de la red provincial y de la red municipal.

En los suelos afectados por la legislación ferroviaria y/o de carreteras será de aplicación el régimen establecido en dicha legislación.

En cuanto al contenido formal, en razón de su fin, esta modificación incluye los siguientes documentos:

- Memoria justificativa.
- Ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general («Suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamiento y servicios»): líneas añadidas y modificadas.
- Planos de información:
 - Situación
 - Estructura Urbanística en el plan general vigente (escala 1:5000).
 - Clasificación del suelo en el plan general vigente (escala 1:5000).
 - Calificación y regulación del suelo en el plan general vigente (escala 1:2000).
- Planos de proyecto:
 - Estructura Urbanística en el plan general modificado (escala 1:5000).

- Clasificación del suelo en el plan general modificado (escala 1:5000).
- Calificación y regulación del suelo en el plan general modificado (escala 1:2000).

Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporarán a los archivos digitales actualizados del plan general y su texto refundido.

V. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

El único efecto de la modificación es que como consecuencia del cambio de clasificación del suelo, la porción de suelo no urbanizable especial de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras que actualmente carece de aprovechamiento urbanístico, pasa a tener una edificabilidad de 1 m²/m². La porción clasificada actualmente como suelo no urbanizable especial de sistema general pasa de una edificabilidad de 0,25 m²/m² a una de 1 m²/m².

El artículo 85 del decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, establece las determinaciones que deben contener las modificaciones aisladas de los planes y su procedimiento de aprobación; regulando el artículo 86 una serie de "requisitos especiales" que deben observarse en función del objeto de la modificación del plan. En relación a esta modificación, se entiende que no son de aplicación los requisitos exigidos en este precepto cuando la modificación de plan afecte al suelo urbanizable incrementando su superficie o edificabilidad, habida cuenta de que la modificación no supone la clasificación de nuevo suelo urbanizable con cambio de uso ni el incremento de su edificabilidad, sino el reconocimiento del carácter de suelo urbanizable, en aplicación de la sentencia del Tribunal Supremo.

VI. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

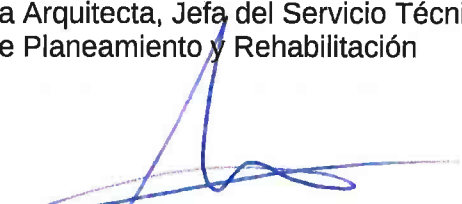
De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/17 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.

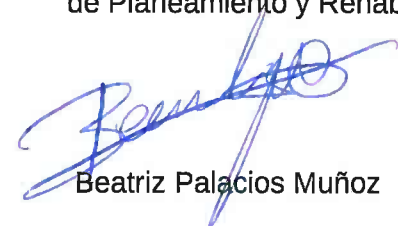
Por lo tanto, la modificación puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en su artículo 57.4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

Zaragoza, a 26 de noviembre de 2025

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

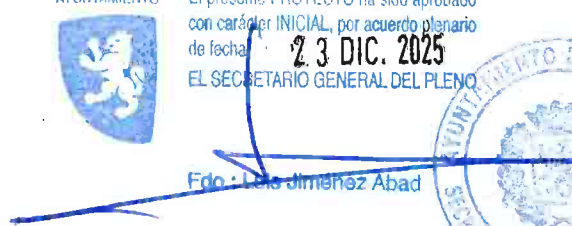
La Letrada, jefe del Departamento
de Ordenación y Gestión Urbanística


Edurne Herce Urzáiz

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **23 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO


Fdo: Luis Jiménez Abad



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACIÓN TR24/17 DEL PLAN GENERAL DE ZARAGOZA				Noviembre de 2025	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE		50 2973		INE	
PROVINCIA		Zaragoza			
MUNICIPIO		Zaragoza			
NÚCLEOS O ENTIDADES		43		Observatorio Municipal de Estadística	
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL		967'07 km²		Observatorio Municipal de Estadística	
POBLACIÓN		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 Sección Técnica de Planeamiento y Rehabilitación Susana Domínguez Herranz, arquitecta, jefa del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación Edurne Herce Urzáiz, letrada, jefa del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística			
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de cada grupo. A la derecha, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación TR24/17 del plan general.
	EQUIPAMIENTOS	149.636,7 m²	100%	PLANEAMIENTO	
	VIARIO	0 m²	0%	PLANEAMIENTO	
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/17 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

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

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 89.10.

Hojas del plano: E-17, E-18, F-17, F-18

Localización, identificación o emplazamiento: Ampliación Feria de Muestras
SGUZ

Superficie (m²): 843.760 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PV.

Grupos de uso: 9 (SP).

Observaciones: Modificación aislada n.º 109 PGOU (Pleno 17/07/2020),
Modificación Aislada n.º 194 PGOU (Pleno 17/07/2020)

ESTADO PROYECTADO:

Código: 89.10.

Hojas del plano: E-17, E-18, F-17, F-18, E-19, F-19

Localización, identificación o emplazamiento: Ampliación Feria de Muestras
SGUZ

Superficie (m²): 993.397 m².

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PV.

Grupos de uso: 9 (SP).

Observaciones: Modificación aislada n.º 109 PGOU (Pleno 17/07/2020),
Modificación Aislada n.º 194 PGOU (Pleno 17/07/2020), Modificación Aislada
n.º TR24/17

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **12 3 DIC. 2025**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo. Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/17 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

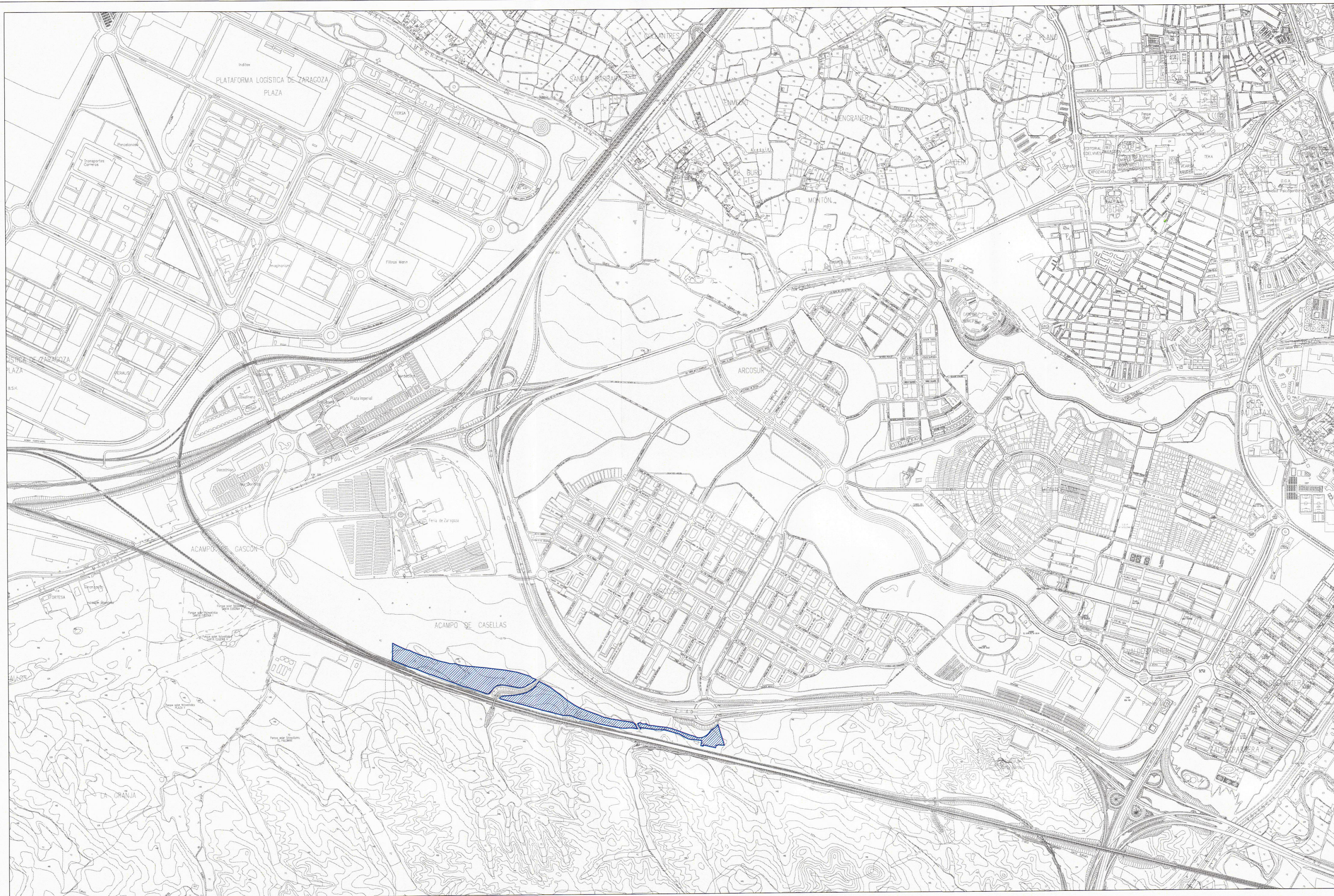
PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO ACTUAL





Zaragoza

AYUNTAMIENTO

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
- 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

073	074	075
083	084	085
093	094	095

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/17

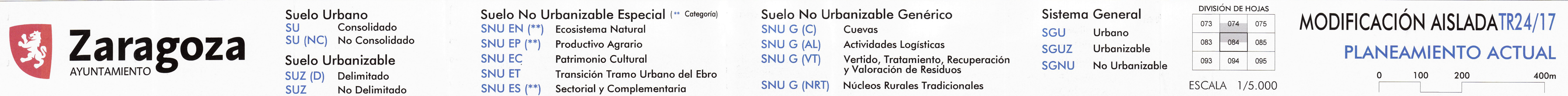
PLANEAMIENTO ACTUAL

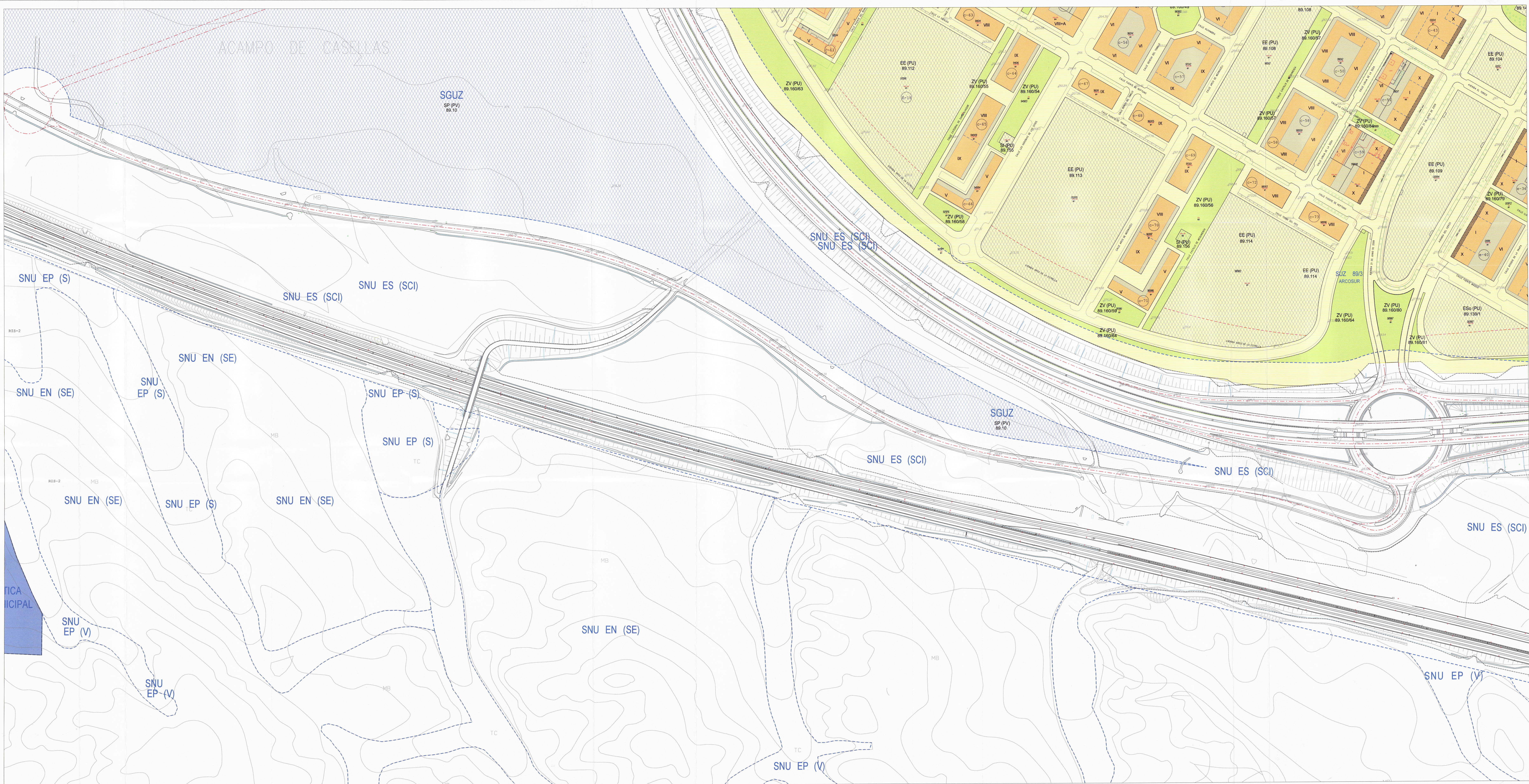
0 50 100 200 m

MODIFICACIÓN AISLADA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ESTRUCTURA URBANÍSTICA





NOVIEMBRE 2025



SUELO URBANO

CONSOLIDADO

A1*

A2*

A3*

A4*

A6*

B 1

C 1

C 2

D 1

D 2

E 1

H 2

F, G, K

AC

NO CONSOLIDADO

Área de Intervención

Área de Convenio

SUELO URBANIZABLE

SUZ

SUZ (D)

No Delimitado

Delimitado

SISTEMAS GENERALES

SGU

SGUZ

SGNU

Urbano

Urbanizable

No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

SNU EN (*)

SNU EP (*)

SNU EC

SNU ET

SNU ES (*)

Ecosistema Natural

Productivo Agrario

Patrimonio Cultural

Transición al Ebro

Sectorial y Complementaria

(*) Categoría

GENÉRICO

SNU G (C)

SNU G (VT)

SNU G (NRT)

Cuevas

Vertido y Tratamiento de Residuos

Núcleos Rurales Tradicionales

Planeamiento Recogido

Límite de área

Zona verde

Equipamientos y Servicios

Parcela edificable

Nueva alineación

Espacio libre privado

ESQUEMA DE SITUACIÓN

E17	F17	G17
E18	F18	G18
E19	F19	G19

MODIFICACIÓN AISLADA TR24-17

PLANEAMIENTO ACTUAL

ESCALA 1/2.000

0

50

100

150 m

MODIFICACIÓN AISLADA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

MODIFICACIÓN NÚMERO TR24/17 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

ESTRUCTURA URBANÍSTICA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO

ESTADO PROYECTADO

NOVIEMBRE 2025



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
- Regadio Alto
- Secano Tradicional
- Vales

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

ESQUEMA DE SITUACIÓN

073	074	075
083	084	085
093	094	095

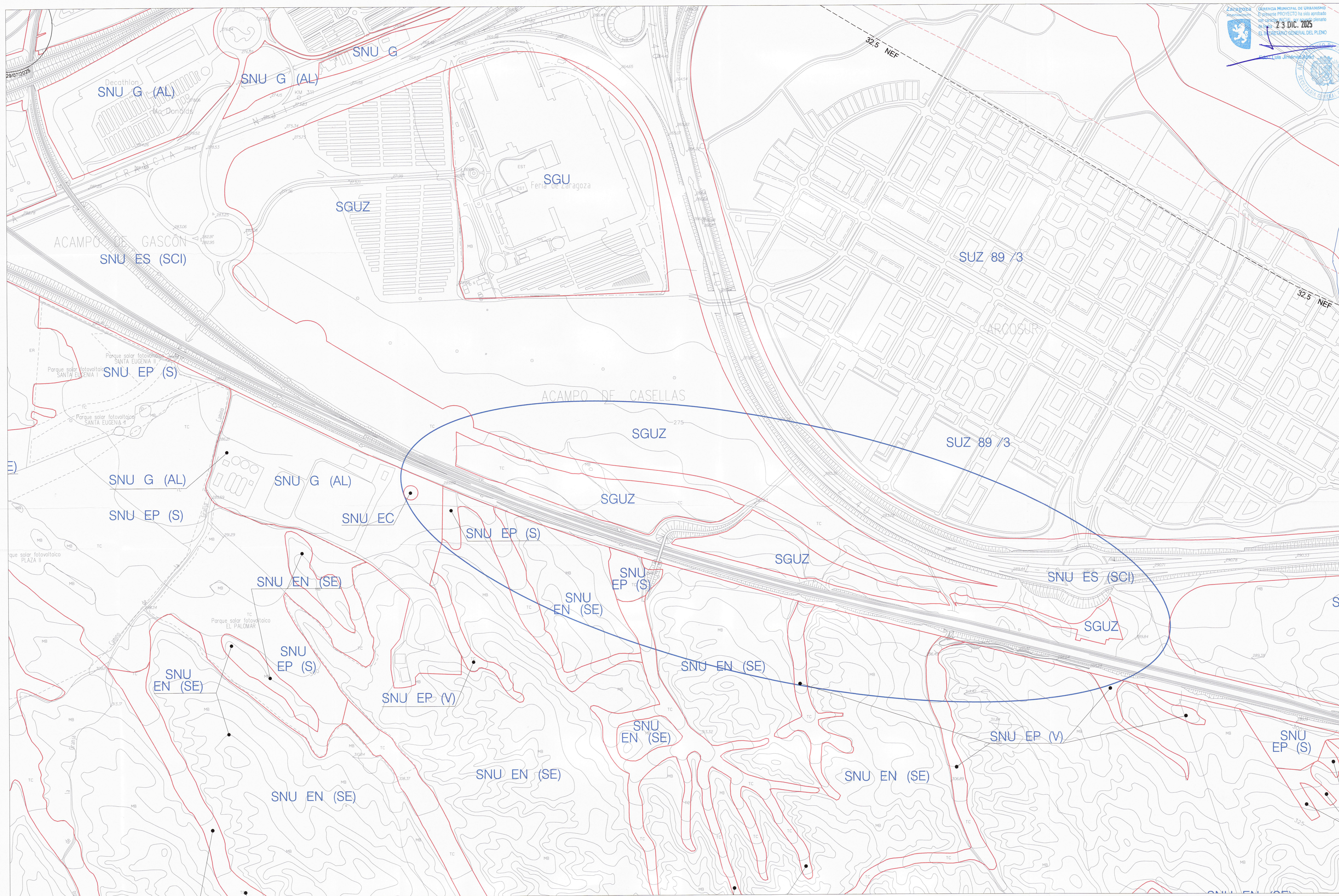
MODIFICACIÓN AISLADA TR24/17
NUEVA ORDENACIÓN

ESCALA 1/5.000

0 50 100 200 m

MODIFICACIÓN AISLADA PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ESTRUCTURA URBANÍSTICA



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

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

DIVISIÓN DE HOJAS		
073	074	075
083	084	085
093	094	095

ESCALA 1/5.000

MODIFICACIÓN AISLADA **TR24/17**
NUEVA ORDENACIÓN



