

MODIF. AISLADA Nº 172 - REGIMEN DE LOS USOS EN LA  
ZONA H

EJEMPLAR "1/3"

14/01/2020

TOMO B

MODIF Nº 172 - CONDICIONES USO ZONA H - ENERO 2020

Expediente: 1156375/2019 C-3

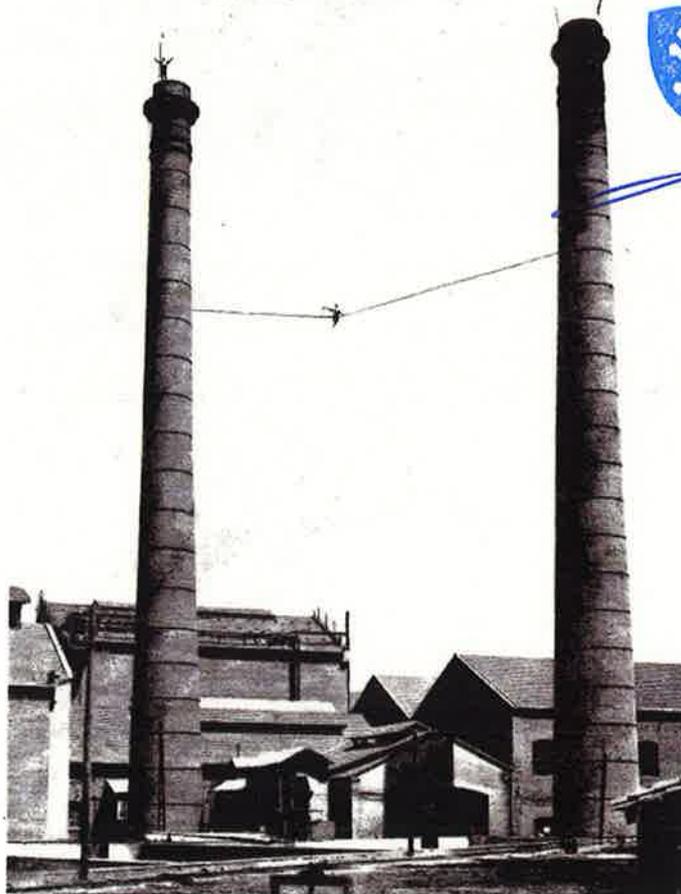
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

172

CONDICIONES DE USO EN LA ZONA H



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE 2020  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ENERO DE 2020

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 172 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

## **I. INTRODUCCIÓN**

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de múltiples modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

Promueve de oficio la modificación el Ayuntamiento de Zaragoza, y la han redactado el arquitecto Ramón Betrán Abadía, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano, y la letrada Edurne Herce Urzáiz, jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.

## **II. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN**

Por acuerdo plenario de 24 de octubre de 2016, el Ayuntamiento aprobó un plan especial para el desarrollo del área de intervención H61/5 (antigua fábrica de Pikolín), calificada como zona H2. Dicho plan se tramitó a instancia de la sociedad Iberebro, S.A., y su fin era promover sobre los terrenos antes industriales un área destinada al comercio minorista y otros usos complementarios.

Cuando el plan estaba en avanzado proceso de ejecución, fue declarado nulo de pleno derecho por dos sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, una de 19 de febrero de 2019, en el recurso contencioso-administrativo 344/2016, y otra de 19 de marzo de 2019, en el recurso 352/2016, que reprodujo la anterior en sus mismos términos.

En la sesión plenaria municipal de 25 de marzo de 2019, se acordó instar al Gobierno de Zaragoza *«a realizar los trámites oportunos para iniciar expediente de modificación del plan general de ordenación urbana al efecto de incorporar los usos previstos para el área H61/5 en el plan especial objeto de recurso»*, lo que permitiría la legalización de las obras ejecutadas conforme al plan especial declarado nulo y el ejercicio de las actividades que contemplaba. Además, en la comisión informativa de Urbanismo de 20 de marzo, la portavoz de uno de los grupos que impulsaron dicho acuerdo manifestó la necesidad de aclarar la regulación del uso dominante en las zonas H, grado 2.º, que las sentencias citadas interpretaban en sentido distinto a cómo lo había hecho el Ayuntamiento en este expediente y otros anteriores, *«en evitación de anulación de los planes especiales previamente aprobados en las zonas H61/9a, H62/2 y H56/7b»*.

La primera de las cuestiones planteadas por el pleno dio lugar al proyecto de modificación aislada número 171 del plan general, aprobado inicialmente en fecha reciente, que cambió la calificación del área H61/5 por la de zona F de usos productivos.

La modificación 172 del plan general que ahora se tramita contempla únicamente la segunda cuestión, que ya no afecta a los terrenos de la antigua fábrica de Pikolín, y su objeto principal es aclarar la regulación de los usos en la zona H del plan general, corrigiendo la redacción de los artículos correspondientes de sus normas urbanísticas de forma que no dejen lugar a dudas sobre la coherencia con la interpretación que les ha dado el Ayuntamiento desde 2001.

A la vista de todo lo expuesto, resulta indudable, no ya la conveniencia, sino la necesidad de esta aclaración, evitando la inseguridad jurídica que puede derivarse de una normativa susceptible de distintas interpretaciones en cuestiones tan importantes como el uso dominante de una zona o la cuantía del aprovechamiento subjetivo.

### III. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

#### ACLARACIÓN DEL USO DOMINANTE EN LA ZONA H, GRADO 2.º

Las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 19 de febrero y 19 de marzo de 2019 interpretaron la regulación del uso dominante en la zona H del plan general de modo distinto a como el Ayuntamiento venía haciéndolo desde su revisión en 2001, y en esta causa última y definitiva basaron la declaración de nulidad del plan especial aprobado en el área H61/5.

En el fundamento jurídico séptimo de la sentencia de 19 de febrero de 2019 se advertía que, según el artículo 2.7.6 de las normas del plan general, el uso que éste denomina «*productivo*» incluye las actividades comerciales, de oficinas y terciarias recreativas, además de la industrial. Pero, aunque el fundamento octavo reconocía que el apartado 5.4.1,1, que inaugura el capítulo dedicado a la zona H, identifica su uso dominante con el *productivo*, afirmaba a continuación que el plan general no es claro al identificar «*el uso dominante de los sectores pertenecientes a zonas H*», con un argumento basado en la redacción de los apartados 5.4.1,2 y 5.4.3,1.

El apartado 2.º del artículo 5.4.1 se limita a afirmar que los sectores calificados como zona H, en cualquiera de sus dos grados, corresponden «*al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación*»; el grado 2.º se diferencia del 1.º «*en que el plan admite la implantación de determinados usos pertenecientes al sector terciario*», es decir, productivos no industriales. Con esta base, la Sala entendió que el plan asocia «*el uso dominante productivo a la existencia de tejido industrial*» y que el plan general «*habla de uso dominante productivo, industrial*», sin entrar a valorar la diferencia entre el uso dominante actual y el que el plan general prevé en su desarrollo.

En cuanto al apartado 1.º del artículo 5.4.3, la sentencia advirtió que, al referirse a los usos del grupo 1 (letra a), llama *dominante* a la industria tradicional de fabricación o de servicios, los talleres, el almacenamiento y la distribución, y, al referirse a los del grupo 4 (letra d), indica que se admiten, con ciertas condiciones, «*usos terciarios relacionados con el dominante*», como «*oficinas de servicios –no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación–, locales de reunión o negocios, servicios personales, hoteles, hostelería, ocio y otros análogos*». A partir de esta redacción, se concluía que los usos terciarios no forman parte del dominante, y que éste es, específicamente, el industrial, tanto en el grado 1.º como en el 2.º de la zona H. También se daba por hecho, aunque no se entrara en ello, que el uso dominante de una zona (en este caso, la H) ha de ser también el de todas sus áreas de intervención.

Por las razones señaladas, la Sala entendió que todos los planes especiales que desarrollen áreas calificadas como H, en cualquiera de sus dos grados, deberían dedicar a usos industriales al menos el 50% de la superficie edificable; de lo contrario, el uso complementario se convertiría en principal, subvirtiéndose la estructura fundamental del plan general.

No tendría sentido juzgar aquí si las sentencias identificaban correctamente o no el uso dominante en la zona H2. Como se ha señalado, son varios los argumentos que podrían haber matizado sus conclusiones en relación con esta cuestión, considerando la nitidez con que el apartado 5.4.1,1 se refiere al uso productivo, que el 5.4.1,2 añade al industrial determinados usos terciarios, y que, a la vista de estos preceptos, cabe interpretar que el apartado 1.a del artículo 5.4.3 se refiere al uso dominante actual y también proyectado en el grado H1, añadiendo el apartado 1.d que a ese uso pueden añadirse los terciarios indicados y el hotelero (que no es productivo sino residencial), manteniéndose el carácter dominante del productivo.

Más aún, la memoria expositiva de la revisión del plan general de 2001, que es el documento básico a tener en cuenta para la interpretación de sus normas, expresa claramente en su capítulo 9.II.5 (Ordenación del suelo urbano: Suelo urbano no consolidado: Zonas H) que en el grado 2.º de la zona H no sólo el uso dominante es el productivo, sino que los planes especiales que posibiliten los usos de los grupos 3 y 4 han de crear *subpolígonos con una cierta entidad y autonomía*, evitando la mezcla *disfuncional* de usos industriales y terciarios:

[Las zonas H] Son sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo. Si las zonas G eran el equivalente a las F residenciales con plan especial incorporado al general, las zonas H son el equivalente en los usos productivos. [...]

En el segundo de los grados, se permite la implantación de determinados usos pertenecientes al sector terciario: comercial, de oficinas, hotelero o recreativo. En el caso del comercial, se restringe el tipo de implantaciones a aquellos establecimientos de gran superficie que no tienen cabida entremezclados con el suelo urbano residencial, que es el lugar que se considera más adecuado para el comercio urbano [...]. Para implantar este tipo de actividades productivas no industriales, por otra parte, se exige la aprobación previa de un plan especial que afecte a una superficie mínima de 15.000 metros cuadrados, con dos intenciones básicas: por una parte, garantizar que en los polígonos industriales no se produce una mezcla anárquica y disfuncional de naves industriales con usos terciarios, sino que éstos se ordenan en subpolígonos con una cierta entidad y autonomía; por otra parte, se quiere que el Ayuntamiento mantenga la capacidad de decisión –permitida por el margen de discrecionalidad asociado a la formación de los instrumentos de planeamiento– que le otorgue la capacidad de controlar eventuales procesos de terciarización periurbana, bien limitándolos, bien evitando que el comercio de una zona residencial se traslade a una inmediata productiva, etc.

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

Independientemente de estas consideraciones y por claras razones de seguridad jurídica, la Corporación ha considerado procedente corregir la redacción de las normas de modo que quede claro el propósito que las inspiró, que en este aspecto concreto se ha aplicado en más planes que el anulado en el área H61/5, y que no es otro que admitir que los planes especiales en zona H2 puedan ordenar los usos de los grupos 3 y 4 indicados en el artículo 5.4.3 con las limitaciones que señala en plan general y entendiendo como uso dominante el *productivo*, concepto más amplio que el de

*industrial*, pero más restringido que el conjunto de usos permitidos dentro del grupo 4, por figurar entre éstos el residencial hotelero.

Para ello, sólo es necesario ajustar la redacción de los siguientes apartados del capítulo 5.4 de las normas, con fines de aclaración más que de modificación del contenido material del plan tal como lo aplica el Ayuntamiento desde su revisión:

- a) En el artículo 5.4.1,2b se especifica, en su referencia a los «*determinados usos pertenecientes al sector terciario*» admitidos en la zona H, grado 2.º además del industrial, que se trata de usos «*productivos*».
- b) En el artículo 5.4.3,1a se sustituye la frase «*edificios destinados al uso dominante: industria tradicional de fabricación o de servicios...*» por «*edificios destinados a los usos de industria tradicional de fabricación o de servicios...*»; análogamente, en el párrafo siguiente se sustituye «*se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante*» por «*se admiten los siguientes usos compatibles con los anteriores*», y se corrigen en consecuencia los dos apartados a que da pie, considerando la industria uso principal en el grupo 1.º, pero no en la zona H2.
- c) En el artículo 5.4.3,1d se sustituye la frase «*edificios destinados a usos terciarios relacionados con el dominante:...*» por «*edificios destinados a actividades terciarias susceptibles de ubicación en zonas de uso dominante productivo:...*». Además, el uso hotelero, que el capítulo 2.7 del plan general incluye entre los residenciales, se extrae de la relación de usos productivos terciarios admitidos para citarlo aparte como uso compatible.

Además, y como resultado de la estimación parcial de una alegación presentada en el trámite de información pública por la Federación de Empresarios de Comercio y Servicios de Zaragoza y Provincia, se añade al cuarto párrafo del apartado 3.º del artículo 5.4.5 de las normas que los planes especiales que contemplen la implantación de usos de los grupos 3 y 4 incluirán un estudio de impacto sobre las actividades terciarias propias del tejido residencial o ya existentes en el término municipal. Como las actividades que se permitirán tras la aprobación de la modificación 172 son las mismas que se admitían antes y, desde 2001, ese artículo determina que «*el Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de un plan especial para la ordenación de actividades de los grupos 3 y 4 cuando entienda que, por su efecto acumulativo, por las especiales características de las actividades propuestas o por su situación en relación con la ciudad, puede producir efectos desfavorables por atracción de implantaciones que serían más propias del tejido urbano residencial*», con este estudio sólo se facilitará que la administración ejerza la capacidad discrecional de denegar o condicionar la aprobación de los planes especiales que ya le atribuía el plan general.

## EJECUCIÓN DE LOS PLANES ESPECIALES PARA LA INTRODUCCIÓN DE USOS DE LOS GRUPOS 3 Y 4 EN ÁREAS CALIFICADAS COMO ZONA A2

A las aclaraciones citadas, relacionadas con la definición del uso dominante en la zona H2, se añaden otras referidas a cuestiones que desde tiempo atrás han provocado dudas de interpretación o que se han resuelto en expedientes concretos de licencias o de planeamiento, sin el conveniente rango normativo general.

En el artículo 5.4.5,3 de las normas se introducen dos correcciones relativas al desarrollo de las zonas H2 que podrían considerarse implícitas en su redacción actual, pero que, aprovechando el trámite y en previsión de posibles interpretaciones futuras discordantes, se prefiere aclarar.

Por una parte, se indica que la autorización de las construcciones destinadas a los grupos 3 y 4, una vez aprobado el plan especial que delimite el área y señale las condiciones en que pueden promoverse, requerirá la reparcelación y la urbanización del ámbito del plan especial, o, lo que es lo mismo, que no podrán autorizarse esos usos por el procedimiento de la autorización previa a la urbanización regulado en el artículo 2.1.3 de las normas. Aparte de que la eficacia de este artículo se limita explícitamente, ya en su título, a las «*construcciones industriales*», se ha tenido en cuenta que la aprobación del plan especial implica una transformación del destino de su ámbito que debe acompañarse del proceso de ejecución convencional en el suelo urbano no consolidado, sin margen para justificar la materialización de los aprovechamientos sin el cumplimiento de las obligaciones establecidas por el planeamiento.

La segunda aclaración, muy ligada a la anterior, se refiere al supuesto de delimitación mediante plan especial de un ámbito donde se admitan usos de los grupos 3 y 4 y que no comprenda en su totalidad el área H2 definida por el plan general, y determina que el plan especial deberá acompañarse de la división del área en dos unidades de ejecución, una correspondiente al ámbito de aquél, donde habrá de promoverse un proyecto de reparcelación y otro de urbanización, y otra al resto, donde seguirán operando los mecanismos convencionales de la zona H.

#### APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN ZONAS H2 CON PLAN ESPECIAL APROBADO PARA INTRODUCIR USOS DE LOS GRUPOS 3 Y 4

El apartado 5.º del artículo 5.4.1 se ha adaptado a las determinaciones de la ley de urbanismo de Aragón aprobada en 2009, mantenidas en este aspecto por la reforma de 2013 y el texto refundido de 2014, hoy vigente.

Cuando se aprobó la revisión del plan general de 2001 estaba vigente la ley urbanística de Aragón 5/1999, cuyo artículo 102.1 determinaba que «*en suelo urbano consolidado y en las operaciones de rehabilitación o reforma integral en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario equivale al objetivo establecido por el planeamiento*».

Posteriormente, el decreto-ley 2/2007 del Gobierno de Aragón y la ley 1/2008, sobre medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico aragonés a la ley estatal 8/2007, dejaron de exceptuar las operaciones de reforma integral en suelo urbano no consolidado de la cesión de aprovechamiento al municipio. En consecuencia, el artículo 102.3 de la ley 1/2008 estableció como regla general que «*en suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución*».

Este cambio legislativo hizo que en todas las reparcelaciones tramitadas en adelante de áreas residenciales donde la revisión de 2001 había determinado la exención de cesión por considerarlas supuestos de rehabilitación o reforma (zonas G o de planeamiento recogido), el Ayuntamiento de Zaragoza pasara a exigir, sin necesidad de modificar el plan general ni de adoptar ningún criterio interpretativo, la cesión gratuita del 10%, por desaparición de la base legal que motivaba la exención anterior y de acuerdo con el régimen transitorio de la ley 1/2008, que determinaba que lo dispuesto en sus artículos 102 y 103 no sería de aplicación, únicamente, «*cuando a la entrada en vigor del decreto-ley 2/2007 se hubiese aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación*».

Por otra parte, el artículo 16.1,b de la ley estatal 8/2007 había dispuesto que el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio podría reducirse cuando *«el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado»*.

En consecuencia, el nuevo artículo 102.4 de la ley 1/2008 que *«los planes generales podrán modificar el aprovechamiento subjetivo en suelo urbano no consolidado conforme a las siguientes reglas: a) En suelo urbano no consolidado sometido a reforma interior, podrá reducir excepcionalmente y de forma específicamente motivada el porcentaje de aprovechamiento correspondiente al municipio, en aquellos ámbitos en los que el valor de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado [...]»*

Por fin, según el artículo 127,3 del texto refundido de la ley de urbanismo de 2014, que no altera el 134,3 de la ley de 2009, *«en el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario será el resultante de aplicar a la propiedad el noventa por ciento del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución o, en su caso, del sector. El resto del aprovechamiento corresponde en todo caso a la Administración»*.

Y el artículo 127,5 del texto de 2014, correspondiente al 134,5 de la ley de urbanismo de 2009, determina que en suelo urbano no consolidado *«los planes generales podrán [...] reducir la cesión de aprovechamiento al municipio, o excepcionalmente eliminar en el marco establecido por la legislación básica estatal, incluyendo un estudio económico-financiero y de forma especialmente motivada, en aquellos ámbitos en los que el aprovechamiento objetivo de las parcelas resultantes sea sensiblemente inferior al medio en los restantes del suelo urbano no consolidado»*.

Hay que observar que este último artículo no establece una ponderación general de la cesión en función del aprovechamiento, que llevaría a graduar aquella y a considerar porcentajes de cesión variables en cada caso concreto. Lejos de ello, se impone un valor universal para la cesión (el 10%), aunque después se admite que *de forma especialmente motivada* se reduzca o, *excepcionalmente*, se elimine por causa de un valor urbanístico fijado por el planeamiento *sensiblemente inferior al medio* en el resto del suelo urbano no consolidado.

La causa de este menoscabo del valor no puede referirse sólo al índice de edificabilidad, ya que, siendo la cesión un porcentaje de ésta y no un valor absoluto, un suelo con mayor o menor edificabilidad ya compensa la diferencia cediendo más o menos, de modo estrictamente proporcional. Más bien habrá que atender a la concurrencia de otro tipo de factores que sitúen al propietario de un determinado suelo en desventaja económica.

A la vista del cambio legislativo en cuanto a la motivación de la reducción o exención de la cesión, el Ayuntamiento aprobó el 22 de abril de 2009 un criterio interpretativo de las normas del plan general, con apoyo en sendos informes de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano y del Servicio de Régimen Jurídico y Actuaciones Administrativas.

El primero de ellos se refirió a varios elementos distintivos de las zonas H, como las condiciones objetivas de infradotación (actual) de este suelo industrial, la existencia de industrias en uso que conviene mantener, una edificabilidad menor que la media, la restricción de usos o una situación periférica.

Conforme a su propuesta, el Ayuntamiento acordó no exigir la cesión del 10% del aprovechamiento medio en las zonas H, ya que en ellas *«el plan general no pre-*

*tendía la obtención de plusvalías urbanísticas, sino solucionar un problema arrastrado en el tiempo en el suelo industrial del término municipal de Zaragoza, imponiendo para ello únicamente al desarrollar estas zonas completar la urbanización y las cesiones pendientes»* (del informe firmado el 13 de abril de 2009 por el entonces director de Planificación y Diseño Urbano).

El argumento se hizo extensivo a los usos de los grupos 3 y 4 por entenderse que su valor era *«menor que el de cualquiera de las zonas E, G o AC y menor también que el de las áreas de zona F de uso dominante vivienda»* (no se mencionaban las áreas de zona F de uso dominante productivo), si bien todos los razonamientos pormenorizados y apoyados en datos cuantitativos que aportó el informe técnico se referían a supuestos en que se mantienen el uso y la edificación –o al menos el uso industrial o de almacenamiento en términos genéricos–, y la urbanización existente.

Como consecuencia del criterio de 2009, la zona H es la única del suelo urbano no consolidado donde no se exige la cesión del 10%, que sí es obligatoria, por ejemplo, en las zonas F donde el uso dominante no es la vivienda, sino el productivo – industrial o terciario–, o en los usos productivos incluidos en las zonas F, G, E o AC de uso dominante residencial.

La diferencia entre las zonas H y las que se han citado no radica sólo en el valor de los usos ordenados, ya que, si éste es menor que el de las viviendas, la cesión de la parte municipal también tendrá un valor inferior a la de éstas. Mucho menos aún, en la cuantía de la edificabilidad en relación con otras zonas de suelo urbano no consolidado, que se reflejará directamente en la cuantía de la cesión; de hecho, en todas las zonas F del suelo urbano no consolidado del plan general se exige la misma cesión del 10%, al igual que en todas las zonas G, E, AC o los sectores de suelo urbanizable, al margen de que en el grado 1 de aquella zona la edificabilidad bruta sea de  $0'30 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la densidad de 12 viv/ha, mientras que en el grado 9 estos valores son de  $1'90 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y 160 viv/ha, respectivamente (art. 5.2.2 NN.UU. PGOU).

La principal distinción entre las áreas industriales existentes calificadas como zona H (no las nuevas actividades productivas situadas en otras zonas) y el resto de zonas del suelo urbano no consolidado estriba, primero, en que las primeras fueron deficientemente ordenadas y urbanizadas en su origen y hoy suelen estar mal mantenidas y ocupadas en parte por edificación más o menos obsoleta. Por causa de ese lastre, a igual edificabilidad el valor de la edificación y del suelo es manifiestamente inferior, y si se quiere mantener el tejido productivo existente, implantado la mayoría de las veces con todas las autorizaciones pertinentes, y favorecer, además, la mejora de sus condiciones urbanísticas, es preciso reconocer esa circunstancia y más que conveniente suprimir la cesión gratuita al Ayuntamiento.

Además, son áreas edificadas y donde se sigue edificando y utilizando los edificios mediante procedimientos como la autorización previa de construcciones industriales (art. 2.1.3 NN.UU. PGOU), y donde, aun en caso de reparcelación y urbanización sistemáticas, se mantienen las instalaciones y actividades actuales, e incluso la situación de buena parte de los viales. Por tanto, es razonable eximir de la cesión del 10% a las zonas H1 y a la H2 cuando se mantengan los usos de los grupos 1 y 2.

Es muy distinto el caso de las zonas H2 donde se promueven planes especiales que posibilitan la sustitución de la actividad industrial por usos de los grupos 3 y 4, comerciales, recreativos, de oficinas, hosteleros, equipamientos y servicios privados, etc. En primer lugar, estos usos son análogos a los que, en todo o en parte, se sitúan en las zonas F, G, E o AC citadas o en sectores de suelo urbanizable residencial o

productivo, como el SUZ88/3.1 (Puerto Venecia), y en todos ellos se exige una cesión del 10%. En segundo lugar, son usos nuevos, distintos de los existentes y los previstos por el plan general si no se aprueba el plan especial. Y, en tercer lugar, suponen la reparcelación y urbanización sistemáticas del área, con una ordenación que ya no completa la actual sino que la sustituye, de modo que desaparece el supuesto de hecho que motivaba la exención de cesión.

Las sentencias que anularon el plan especial del área H61/5 no abordaron la cuestión de la cesión del 10% de aprovechamiento, al considerar innecesario entrar en más cuestiones que la ya expuesta del uso dominante con que motivaron la declaración de nulidad. No obstante, el fundamento jurídico primero de la de 19 de febrero de 2019 señaló que, «*en cierto modo*», por haber admitido usos distintos del dominante *industrial*, el Ayuntamiento reclamó la cesión gratuita del 10% del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución.

Lo cierto es que no se reclamó la cesión del 10% de ese aprovechamiento sino sólo el de los usos comerciales de los grupos 8, 9 y 10 («*otros usos comerciales*»), en aplicación del criterio interpretativo aprobado por el pleno municipal de 22 de abril de 2009; esto venía a suponer, aproximadamente, una cesión del 6'46 % sobre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución. Al parecer, la Sala no percibió este matiz, e insinuó que a todos los usos no industriales les correspondería ceder el 10% del aprovechamiento.

En la propia tramitación del documento se vio también la dificultad de aplicar el criterio de 2009 a usos como los recreativos o de espectáculos que aquí se consideraban, y lo cuestionable de aplicar el criterio legal general de cesión del 10% a los usos comerciales de los llamados grupos 8 (equipamiento personal), 9 (imagen, sonido e informática) y 10 (juguetes) y no a los de los grupos 3 y 4 que había eximido el criterio municipal de 2009.

Por las razones expuestas, se considera apropiado revisar el criterio, dándole el rango normativo de que esa figura carecía, y establecer la exención de cesión para los usos de los grupos 1 y 2, que son los admitidos en la zona H1 y en la zona H2 siempre que no se apruebe un plan especial que modifique las previsiones del general, pero manteniéndola para los usos de los grupos 3 y 4 si se aprueba uno de estos planes especiales.

Es importante advertir, por fin, que esto no supone que en la zona H2 se reduzca el aprovechamiento subjetivo, ya que esto sólo ocurrirá si se aprueba un plan especial potestativo para la propiedad y dentro de su ámbito. Y, aun en este caso, no se determina simplemente que se cederá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento, sino que se cederá el porcentaje, igual o menor que éste, que resulte de aplicar un 10% de cesión a la edificabilidad correspondiente a los usos 3 y 4 ordenados, y un 0% a la que corresponda a los usos 1 y 2.

A la modificación indicada se le añade la corrección de un error de redacción contenido desde 2001 en el apartado 6.º del mismo artículo 5.4.1, que podría dar lugar a una interpretación errónea. Hasta ahora, el segundo párrafo de este apartado decía que «*cuando en un sector calificado como H se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para aquélla*»; como esta última remisión se refiere a las condiciones del sector calificado como H, y no por supuesto a la zona F, el pronombre final debería ser masculino, y así se corrige.

## ELEMENTOS FUNCIONALES SINGULARES EN LA ZONA H

En el apartado 4.3 del artículo 5.4.4 («Zona H, grado 1: áreas de usos industriales. Altura máxima») se concreta más la referencia a los elementos funcionales que pueden sobrepasar las alturas máximas prescritas con carácter general, de 10'50 m en naves y 13'50 m, con cuatro plantas, en edificios representativos. Donde hasta ahora se decía «determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos», se propone decir «determinados elementos funcionales de la instalación, tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general», añadiendo que esa mayor altura se autorizará «siempre que el Ayuntamiento considere justificada su necesidad».

Estas precisiones se avanzaron en el expediente municipal 563165/2014, una consulta sobre la posibilidad de ampliar con dos plantas más el edificio de cuatro destinado a centro tecnológico de inducción, en la fábrica de Balay del barrio de Santa Isabel (zona H71/1).

El Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informó entonces que, según las definiciones contenidas en los artículos que las normas del plan general dedican a las zonas industriales (A6 y H), aunque las instalaciones fabriles puedan incluir, como es natural, construcciones dedicadas en todo o en parte a oficinas, laboratorios o servicios, éstas no han de conceptuarse como «edificios representativos», salvo que formen cuerpos antepuestos a las naves con disposición análoga a la de la zona A6, grado 1.º (polígonos planeados de Malpica y Cogullada); con mayor motivo, tampoco cabría aplicar a esas construcciones el concepto de «nave industrial», cuya altura se limita a 10'50 m. Se advertía, finalmente, que en la zona A6, grado 2.º, donde no hay necesidad de preservar una ordenación arquitectónica homogénea, el artículo 4.2.18 de las normas del plan general no pone límite concreto a la altura de ninguno de sus elementos, indicando que «la altura se justificará en razón de los requisitos funcionales de la industria».

Por todo ello, se concluía que los laboratorios correspondían a una actividad sustancial del proceso industrial, ubicada en un edificio exclusivo y exento, y que constituían una unidad en su conjunto, no la mera yuxtaposición de plantas provistas de alguna independencia funcional, razones que justificaban aplicar la excepción contemplada en el artículo 5.4.4.3, de las normas para elementos funcionales de la instalación donde esa necesidad quede justificada.

La modificación 172 del plan no hace otra cosa que dar carácter general al criterio establecido en el expediente precedente.

## IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Esta memoria detalla el objeto de la modificación 172, básicamente limitado a la aclaración de determinados contenidos de las normas de plan general, en la regulación de la zona H del suelo urbano no consolidado, que podían resultar confusos. Por su naturaleza, no supondrá una alteración de los efectos sobre el territorio que tiene la normativa del plan general en el estado actual de su redacción.

## V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación no distorsiona la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, conforme a las determinaciones del artículo 40 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

Por ello, la modificación tiene un alcance limitado y su tramitación puede considerarse de menor entidad, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado decreto.

En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.

## VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 172

En razón de su fin, esta modificación del plan general altera los artículos 5.4.1, 5.4.3, 5.4.4 y 5.4.5 de las normas urbanísticas del plan general, de acuerdo con lo expresado en la memoria que antecede.

A continuación, se reproducen a título informativo los artículos de las normas sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas, y su estado proyectado.

No se considera necesario incluir la ficha correspondiente en el anejo V de la norma técnica de planeamiento de Aragón (NOTEPA) por no suponer la modificación alteración de la clasificación o la calificación del suelo, de las dotaciones públicas, de la densidad o de otros parámetros de aprovechamiento.

Zaragoza, a 14 de enero de 2020

El arquitecto director de servicios  
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía

La letrada jefe del Servicio de  
Ordenación y Gestión Urbanística,

Edurne Herce Urzáiz.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE 2020  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 172 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

**ESTADO ACTUAL**

# MODIFICACIÓN 172 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

## CAPÍTULO 5.4

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

#### Artículo 5.4.1. Definición

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, en edificios aislados o agrupados, pudiéndose incluir otros usos complementarios o compatibles dentro de los polígonos o corredores industriales. Su ordenación detallada está contenida en el plan general, pero están pendientes de la correspondiente gestión.

2. Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) H, grado 1.º: Corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación.
- b) H, grado 2.º: Corresponde a la misma situación que el grado 1.º, diferenciándose de él en que el plan admite la implantación de determinados usos pertenecientes al sector terciario.

3. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector

4. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como H, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general, que se dividirá por la superficie del sector. En su caso, se considerarán los coeficientes de homogeneización establecidos por el artículo 5.4.5.

5. En los suelos incluidos en la zona H, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento.

6. La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido a uno o más sectores completos, cuyas determinaciones deberán mantener las limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, y la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, así como satisfacer las condiciones de la ordenación expresadas en el cuadro de características anejo a estas normas.

Cuando en un sector calificado como H se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para aquélla. En el caso de que sobre el sector hubieran recaído licencias de edificación al amparo de lo previsto en el artículo 2.1.3 de estas normas, la ordenación que se proponga deberá respetar sus condiciones, salvo que asuma las indemnizaciones correspondientes el promotor de la nueva ordenación.

[...]

#### Artículo 5.4.3. Condiciones de uso

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

##### a) Grupo 1:

Edificios destinados al uso dominante: Industria tradicional de fabricación o de servicios, talleres, almacenamiento y distribución.

Se admiten los siguientes usos compatibles con el dominante:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso dominante.
- Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

##### b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m<sup>2</sup>, dedicados a las siguientes actividades:

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

##### c) Grupo 3:

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

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

##### d) Grupo 4:

Edificios destinados a usos terciarios relacionados con el dominante: oficinas de servicios -no necesariamente ligadas a las empresas de fabricación-, locales de reunión o negocios, servicios personales, hoteles, hostelería, ocio y otros análogos.

## MODIFICACIÓN 172 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

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

### Artículo 5.4.4. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales

1. Tipo de edificación: el mismo que en A-6, grado 1.
2. Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m<sup>2</sup>.
3. Condiciones de uso: se permiten los de los grupos 1 y 2.
4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

#### 4.1. Retranqueos:

10 m a vial y 7 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

#### 4.2. Ocupación sobre parcela neta:

70%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

#### 4.3. Altura máxima:

10'50 m en naves; 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, incluyéndose en este concepto los silos, podrá excederse siempre que quede justificada su necesidad.

#### 4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones parciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

### Artículo 5.4.5. Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos

1. Tipo de edificación: El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.
2. Parcela mínima:  
4.000 m<sup>2</sup> para usos de los grupos 1 y 2.

En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

### 3. Condiciones de uso:

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

Para implantar usos de los grupos 3 y 4 se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. La superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m<sup>2</sup>, salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo  $\Theta$ , ámbitos de superficie menor.

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

#### 4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

- 4.1. Retranqueos: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
- 4.2. Ocupación: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
- 4.3. Altura máxima: Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.
- 4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso principal.

La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

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

La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 161 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

# **NORMAS URBANÍSTICAS**

---

**ESTADO PROYECTADO**

# MODIFICACIÓN 172 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

## CAPÍTULO 5.4

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

#### Artículo 5.4.1. Definición

1. Corresponden a sectores del suelo urbano no consolidado de uso dominante productivo, en edificios aislados o agrupados, pudiéndose incluir otros usos complementarios o compatibles dentro de los polígonos o corredores industriales. Su ordenación detallada está contenida en el plan general, pero están pendientes de la correspondiente gestión.

2. Se distinguen los siguientes grados dentro de esta zona:

- a) H, grado 1.º: Corresponde al entorno de las principales carreteras de acceso a la ciudad, donde se ha iniciado la formación de un tejido industrial cuya urbanización no está completa y donde son precisas operaciones de reparcelación.
- b) H, grado 2.º: Corresponde a la misma situación que el grado 1.º, diferenciándose de él en que el plan admite la implantación de determinados usos **productivos** pertenecientes al sector terciario.

3. Cada ámbito calificado como H, caracterizado por una denominación propia, se considerará un sector

4. Para calcular el aprovechamiento medio de cada sector calificado como H, se considerará el aprovechamiento urbanístico objetivo previsto en su ámbito según la ordenación contenida en el plan general, que se dividirá por la superficie del sector. En su caso, se considerarán los coeficientes de homogeneización establecidos por el artículo 5.4.5.

5. En los suelos incluidos en la zona H, **grado 1**, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios será igual al objetivo establecido en el planeamiento. **En el grado 2, el aprovechamiento subjetivo será igual al objetivo cuando se trate de usos de los grupos 1 y 2 definidos en el artículo 5.4.3, y al 90% del objetivo en usos de los grupos 3 y 4.**

6. La ordenación contenida en el plan general podrá ser modificada, de oficio o a instancia de los interesados, mediante un plan especial de reforma interior referido a uno o más sectores completos, cuyas determinaciones deberán mantener las limitaciones de uso y aprovechamiento global, la superficie de zonas verdes públicas, y la proporción total de suelos de cesión destinados a albergar sistemas locales de equipamiento, zonas verdes y viales, así como satisfacer las condiciones de la ordenación expresadas en el cuadro de características anejo a estas normas.

Cuando en un sector calificado como H se opte por tramitar un plan especial de reordenación, quedará equiparado a una zona F con las condiciones concretas de aprovechamiento, uso y cesión establecidas para **aqué**. En el caso de que sobre el sector hubieran recaído licencias de edificación al amparo de lo previsto en el artículo

2.1.3 de estas normas, la ordenación que se proponga deberá respetar sus condiciones, salvo que asuma las indemnizaciones correspondientes el promotor de la nueva ordenación.

[...]

#### Artículo 5.4.3. Condiciones de uso

1. A efectos de su regulación en las normas específicas de cada grado, se establecen los siguientes grupos de usos:

##### a) Grupo 1:

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

Se admiten los siguientes usos compatibles con **los anteriores**:

- Comercial: solamente exposiciones comerciales sin venta minorista, complementarias del uso principal **de este grupo**.
- Oficinas, equipamientos y servicios: solamente los que guarden una relación justificada con el uso **principal de este grupo**.
- Vivienda: en las condiciones establecidas en el apartado 2 de este artículo.

##### b) Grupo 2:

Venta mayorista o exposiciones con venta minorista en establecimientos especializados de más de 2.000 m<sup>2</sup>, dedicados a las siguientes actividades:

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

##### c) Grupo 3:

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

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



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

GENERA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO por el Pleno del Ayuntamiento  
de fecha **30 ENE 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Ado: Luis Jimenez Abac

# MODIFICACIÓN 172 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

d) Grupo 4:

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

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

## Artículo 5.4.4. Zona H, grado 1: áreas de usos industriales

1. Tipo de edificación: el mismo que en A-6, grado 1.

2. Parcela mínima en segregaciones: 4.000 m<sup>2</sup>.

3. Condiciones de uso: se permiten los de los grupos 1 y 2.

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Retranqueos:

10 m a vial y 7 a otros linderos.

Los retranqueos así obtenidos no podrán destinarse a depósitos o almacenes de materiales, vertidos de residuos, etc.

4.2. Ocupación sobre parcela neta:

70%.

Los sótanos y los semisótanos no invadirán las bandas de retranqueo mínimo exigidas por estas normas.

4.3. Altura máxima:

10'50 m en naves; 4 plantas y 13'50 m en edificios representativos.

La altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación, **tales como silos o edificios específicos para laboratorios, oficinas, servicios internos y demás actividades sustanciales del proceso industrial que requieran ubicarse en construcciones exclusivas de volumen distinto del regulado con carácter general**, podrá excederse siempre que **el Ayuntamiento considere justificada** su necesidad.

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Cuando se trate de ampliaciones de edificaciones industriales existentes construidas al amparo de normas anteriores, que cumplan las condiciones de ocupación y edificabilidad pero no las de retranqueos a linderos, podrán permitirse ampliaciones par-

ciales en el perímetro de la edificación sin retranqueo al lindero correspondiente, a través de un estudio de detalle.

## Artículo 5.4.5. Zona H, grado 2: áreas de usos productivos mixtos

1. Tipo de edificación: El mismo que en el grado 1 para edificios industriales, y edificación aislada para los usos admitidos.

2. Parcela mínima:

4.000 m<sup>2</sup> para usos de los grupos 1 y 2.

En los usos de los grupos 3 y 4, las dimensiones se establecerán en el plan especial requerido para su ordenación.

3. Condiciones de uso:

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

Para implantar usos de los grupos 3 y 4 se requerirá la ordenación mediante un plan especial del ámbito a que se refieran. Dicho ámbito tendrá acceso directo desde las vías principales; el plan especial ordenará las circulaciones rodadas y pedestres y la dotación propia de estacionamiento u otros servicios comunes, así como la localización y superficie de las parcelas de distintos usos. La superficie mínima del ámbito ordenado será de 15.000 m<sup>2</sup>, salvo que el plan general afecte con estos usos, mediante una calificación adjetiva de tipo Θ, ámbitos de superficie menor.

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

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

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

4. Condiciones dimensionales y de aprovechamiento:

4.1. Retranqueos: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.2. Ocupación: Igual que en el grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 ó 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.

4.3. Altura máxima: Igual que en grado 1, salvo que se trate de usos de los grupos 3 y 4, en cuyo caso el plan especial podrá establecer justificadamente otros valores.



## MODIFICACIÓN 172 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

4.4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, referida al uso principal.

La superficie construida con destino a usos de otros grupos, se homogeneizará multiplicándola por los siguientes coeficientes de homogeneización:

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

La suma de superficies homogeneizadas divididas por la superficie neta incluida en la actuación no superará la edificabilidad límite de 1'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Fdo.: Luis Jiménez Abad



Zaragoza  
AYUNTAMIENTO  
GENERICA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario  
de fecha **30 ENERO 2020**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO