



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA
Vía Hispanidad 20
Centro Administrativo Seminario
Teléfono 976721700

Expediente: 91495/22

HORARIO

De 8,30 a 13,30 horas

23262

ASOCIACIÓN DE VECINOS RÍO GÁLLEGO
avpenaflordegallego@gmail.com

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, con fecha 28 de julio de 2026, acordó lo siguiente:

PRIMERO.- Aprobar con carácter inicial la modificación aislada TR24/14 del Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, de menor entidad, con el objeto de sustituir la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado -SUNC- por la de suelo no urbanizable, suprimiendo el área de intervención y delimitando dentro de ella un Núcleo Rural Tradicional, a instancia de Junta Vecinal de Peñaflor de Gállego, conforme al proyecto redactado de oficio por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística de fecha 15 junio de 2026.

SEGUNDO.- Someter el expediente a información pública durante el plazo de un mes, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 85.2 y 57 del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, mediante edicto a publicar en la sección provincial correspondiente del Boletín Oficial de Aragón, según dispone la Disposición Adicional Quinta del citado cuerpo legal.

TERCERO.- Notificar el acuerdo a la Junta Vecinal de Peñaflor de Gállego y a la Asociación de Vecinos Río Gállego, con la copia de los informes emitidos y dar traslado a los servicios municipales del área de Urbanismo a fin de que puedan formular sugerencias en el marco de sus competencias, si lo estiman conveniente.

CUARTO.- Finalizado el periodo de información pública, de conformidad con el procedimiento regulado en el artículo 78.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de menor entidad de los planes generales, se resolverá lo que proceda sobre la aprobación definitiva, visto que por acuerdo del Gobierno de Aragón, de fecha 22 de octubre de 2013, se ha procedido a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad del Plan General sea facultativa.

QUINTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón, el presente acuerdo de aprobación inicial determinará la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición sólo en el ámbito afectado por la modificación.

SEXTO.- Facultar a la Consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda para que adopte las resoluciones oportunas tendentes a la ejecución del presente acuerdo.

I.C. de Zaragoza a 31 de julio de 2026.



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO,
P.D. de fecha 13 de septiembre de 2017
LA LETRADA- JEFA DEL SERVICIO, P.A:
EL ADJUNTO A LA JEFATURA DEL SERVICIO:

Fdo.: David Fuertes García

NÚMERO DE SALIDA:





Expediente: 91495/2022

ASUNTO.- Modificación aislada del PGOU de Zaragoza con el objeto de desclasificar el área de intervención F-82-1 ubicada en el barrio rural de Peñafior.

AL GERENTE DE URBANISMO

Se emite este informe en relación con la Modificación aislada nº 14 del TR24 del Plan General de Ordenación Urbana vigente, redactada de oficio por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, a petición de la Junta Municipal de Peñafior de Gállego, con el objeto de sustituir la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado por la de suelo no urbanizable, suprimiendo el área de intervención delimitando dentro de ella una zona como Núcleo Rural Tradicional.

RELACIÓN DE ACTUACIONES

En fecha 4 de octubre de 2022, D^a M.^a Carmen López Miguel en calidad de Alcaldesa-Presidenta de la Junta Municipal de Peñafior, los propietarios, arrendatarios, asociaciones y vecinos y vecinas del barrio de Peñafior solicitan que se abra expediente para iniciar estudio para su posterior aprobación para la desclasificación del suelo del área de intervención F-82-1 y que se configure dentro de la misma una zona como Núcleo Rural Tradicional, clasificando el resto como Suelo No Urbanizable (S).

Tras la emisión de informes por los servicios técnicos municipales, en fecha 20 de octubre de 2025 el Consejo de Gerencia Municipal de Urbanismo acuerda por unanimidad mostrar su parecer favorable a la presente modificación en los términos concretos que se recogían en la propuesta de resolución que obra en el correspondiente expediente administrativo.

En fecha 1 de abril de 2026 la Junta Vecinal de Peñafior de Gállego solicita a este Ayuntamiento *"la redacción del proyecto de modificación aislada del Plan General que recoja las indicaciones expuestas en el exp. citado, para la nueva clasificación como Núcleo Tradicional Rural la zona comprendida entre el tramo de la C/San Cristobal y la C/ Camino de La Hoya , integradas en la F-82-1."*

El 4 de mayo de 2026 la Gerencia de Urbanismo, remite escrito al Departamento de Planificación y Diseño Urbano, en el que se indica que *"a la vista de la petición de redacción de oficio planteada por la Junta Vecinal Peñafior de Gállego en fecha 21 de abril de 2026, se considera procedente la redacción del proyecto por los servicios municipales."*

En fecha 26 de mayo de 2026, la Asociación de Vecinos Río Gállego comparece en el expediente solicitando información sobre el estado de tramitación y que se les tenga por personados en el mismo. Dicha solicitud es estimada por resolución de Gerente de Urbanismo de fecha 3 de junio de 2026.



Expediente: 91495/2022

Con fecha 5 de junio de 2026 el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística elaboran proyecto de modificación aislada TR24/14 que incluye Memoria justificativa, ficha de datos urbanísticos del anejo V de la NOTEPA, Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general, Planos de información y planos de proyecto.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación del PGOU que se propone tiene por **objeto** sustituir la clasificación de los suelos incluidos en el área de intervención F-82-1, actualmente clasificados como suelo urbano no consolidado -SUNC- por la de suelo no urbanizable, suprimiendo el área de intervención. La mayor parte de los suelos se clasifican como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario, en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional: SNUEP (S)-y en la categoría sustantiva de protección de la agricultura tradicional en el regadío alto -SNU EP (R)-en función de las características físicas de los mismos.

Adicionalmente, una porción del suelo actualmente incluido en la F-82-1 se clasifica como suelo no urbanizable genérico (SNU G) en la categoría de núcleo rural tradicional (NRT), por reunir los requisitos para ello.

La modificación se **justifica** en los valores agrarios del suelo y en su condición fáctica de Núcleo Rural Tradicional, en parte de la zona F y en la inexistencia de interés por parte de los propietarios de suelos en desarrollar el ámbito, lo que conlleva una cierta paralización en los usos afectados desaconsejable desde el punto de vista urbanístico en la que, por un lado, no se produce su transformación y urbanización y, por otro, se restringen actuaciones que en general se permitirían en el suelo no urbanizable si se reúnen las condiciones establecidas en las normas y que en este caso en particular quedan restringidas para no dificultar el desarrollo del planeamiento.

En este área de intervención de uso residencial no se ha presentado a trámite ningún plan especial ni instrumento de gestión asociado al mismo, habiendo transcurrido ampliamente el plazo previsto por el plan general de 6 años para su desarrollo. Asimismo, cabe señalar que el Plan general de 1986 este ámbito se correspondía también con un área de intervención, la U-82-3, con uso de zona industrial de carácter agrícola. No obstante, durante la vigencia de dicho plan tampoco o se presentó a trámite ningún instrumento para el desarrollo de la misma."

La supresión de este área de intervención reduciría las previsiones de desarrollo de Peñaflores en 203 viviendas, no obstante, tal y como se explica en memoria del proyecto de modificación, en el barrio de Peñaflores todavía existirá suelo susceptible de desarrollo urbanístico con capacidad suficiente para acoger los aumentos de población previstos a medio y largo plazo en el este barrio.

Por otro lado, de acuerdo con lo informado por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano dicha supresión podría tener repercusiones en el resto de áreas en lo concerniente a las soluciones de infraestructuras de saneamiento ya que este área (F-82-1) dejaría de participar en los costes, cuestión que como se indica en la memoria del proyecto no debe ser impedimento para que el suelo se clasifique y califique conforme a las circunstancias concurrentes en el mismo, la normativa y al interés general.


Expediente: 91495/2022

Asimismo, en la memoria también se indica que la modificación de Plan General TR24/16, aprobada inicialmente ha proporcionado alternativas para reducir los costes de las infraestructura de los ámbitos de desarrollo de los barrios rurales.

El **ámbito** objeto de esta modificación, según medición realizada en junio de 2025 por el Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano tiene una superficie de 170.206 m². Los suelos afectados por esta modificación, tal y como se ha expuesto, se encuentran clasificados como suelo urbano no consolidado inducidos en el área de intervención F-82-1. Estos suelos se encuentran pendientes de ordenación mediante un plan especial de reforma interior y de la consiguiente gestión.

Por el límite oeste del ámbito, bordeando el mismo, discurre la vía pecuaria del Cordel de Camarera, cuyo trazado coincide con el denominado camino del Monte. Respecto a esta superficie se estará a lo que determine la legislación sectorial en la materia.

Dentro del ámbito, se encuentra también un suelo clasificado como sistema general urbano, destinado a sistema de comunicaciones cuya obtención está prevista a cargo del área de intervención F-82-1.

En el primer tramo del camino de San Cristóbal, se alienan 28 parcelas catastrales incluidas en el ámbito de esta modificación, de las que 21 cuentan con algún tipo de construcción. Alineadas al camino de La Hoya existe una agrupación de 11 construcciones, anteriores en su mayor parte a 1959, destinadas a uso residencial y usos vinculados al medio agrario así como dos parcelas sin edificar.

Atendiendo a las infraestructuras existentes, a su destino y morfología, procede calificar la agrupación de construcciones descrita y que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 6.2.2 de la normas urbanísticas del Plan General, así como aquellas que edificaciones o parcelas sin edificar que resulten imprescindibles para garantizar una mínima continuidad del núcleo en el tramo comprendido entre la acequia y las piscinas municipales, como Núcleo Rural Tradicional a excepción de la parcela de referencial catastral 3161801XM8236B, por estar destinada de manera efectiva a cultivo y no estar edificada, y clasificar el suelo que las alberga como suelo no urbanizable genérico. Esta parcela pasaría a clasificarse como suelo no urbanizable especial de protección de la agricultura tradicional en el regadío alto (SNU ER R) en atención a sus características físicas.

En el caso de la parcela catastral 3161802XM8236B según catastro, cuenta con una franja de 132 m² que estaba excluida del área F-82-1, ubicada ente este área y una acequia. Esta franja se incluye en la delimitación del núcleo rural al objeto de adaptar la delimitación al límite físico existente de la acequia.

De acuerdo a lo anterior, la delimitación del núcleo rural tradicional comprende las 42 parcelas catastrales o parte de las mismas enumeradas en el apartado V de la Memoria, exceptuándose la superficie que se encuentra afectada por el sistema general viario. De estas, 27 se alinean al Camino de San Cristóbal y 15 al camino de la Hoya. Además, se incluye en la delimitación la parte del camino de San Cristóbal y del Camino de la Hoya que las conecta, excluida la superficie clasificada como sistema general.

Asimismo, se mantiene la previsión del viario que actualmente constituye el sistema general en la anchura de 15 m prevista. De acuerdo con lo informado por el Servicio de Conservación de Infraestructuras este sistema viario es necesario para conectar la futura "variante de Peñaflor" de la carretera A-123 con la calle San Cristóbal dando así acceso al propio núcleo urbano de Peñaflor. Por lo que procede mantener la previsión de este sistema general, pero sustituyendo su clasificación de sistema general urbano por la de suelo no urbanizable especial sujeto a

**Expediente: 91495/2022**

protecciones sectoriales complementarias con la categoría sustantiva de protección de sistema de comunicaciones en infraestructuras (SNU ES SCI) excluidos estos suelos de la delimitación como núcleo rural tradicional, cuya alineación deberá respetar la anchura del actual sistema general.

Por todo lo expuesto, el suelo incluido en el área de intervención F-82-1 quedaría clasificado tras la modificación con las siguientes categorías:

- Se clasifica como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP) en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el secano tradicional (S) la mayor parte del suelo afectado por esta modificación, en atención a las características físicas del suelo, suponiendo una superficie de 120.205 m² identificada en los planos de esta modificación.
- Se clasifica como suelo no urbanizable especial de protección del ecosistema productivo agrario (SNU EP) en la categoría sustantiva de protección de la agricultura en el regadío alto tradicional (R) una porción de 6.551 m² situada al sur susceptible de ser regada por gravedad desde el acequión alto de la acequia Camarera así como la parcela catastral 3161801XM8236B que también es susceptible de riego por gravedad.
- Se clasifica como suelo no urbanizable especial sujeto a protecciones sectoriales complementarias con la categoría sustantiva de protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras (SNU ES SCI) los suelos actualmente clasificados como sistema general urbano que suponen una superficie de 131.581 m².
- Se clasifica como suelo no urbanizable genérico (SNU G), en la categoría de Núcleo Rural Tradicional (NRT) en el ámbito de 43.450 m² identificado en los planos de esta modificación que cumple los requisitos para ello

DIRECCIONALIDAD DE LA DECISIÓN

Por tratarse de una modificación de las determinaciones del planeamiento general que no resulta obligada a consecuencia de legislación sectorial, corresponde a los órganos de gobierno valorar la conveniencia de adoptar esta decisión, a la vista de la propuesta planteada y de los informes que se emitan en relación con este planteamiento.

RÉGIMEN JURÍDICO APLICABLE

Este procedimiento de modificación de las determinaciones del PGOUZ se rige por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

En relación con la formulación de la modificación del plan general, el artículo 83.4 del texto refundido citado atribuye al municipio o, en su caso, a la Comunidad Autónoma, la iniciativa en los procedimientos de modificación del plan general, a diferencia de los supuestos de planeamiento de desarrollo en los que se admite, junto con la formulación de oficio, la iniciativa privada.

El proyecto ha sido redactado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística y el Servicio Jurídico de Ordenación y



Expediente: 91495/2022

Gestión Urbanística, y queda sometido al criterio discrecional del Ayuntamiento Pleno, que podrá pronunciarse sobre la conveniencia de aprobar la modificación propuesta.

CONTENIDO FORMAL DEL PROYECTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, *"las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:*

a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

b) *La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación".*

Dado el limitado alcance de la modificación que se pretende, la documentación obrante en el expediente se considera suficiente desde un punto de vista formal. El nuevo contenido del plan tiene un grado de precisión similar al modificado, ya que consta de todos los documentos que resultan afectados por su contenido.

CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

Es el que consta en el proyecto incorporado al expediente administrativo y elaborado por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación y el Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, cuyo contenido se ha resumido al inicio de este informe.

El objeto, ámbito, contenido y necesidad de la modificación propuesta, la justificación de su conveniencia, así como sus efectos sobre el territorio, se exponen de forma pormenorizada en los apartados respectivos de la Memoria del proyecto.

INFORMES A SOLICITAR EN RELACIÓN CON EL PROYECTO

Visto su objeto y salvo mejor criterio, no resulta obligado solicitar informes adicionales, sin perjuicio de la posibilidad de que durante el trámite de información pública se puedan formular nuevas sugerencias o alternativas, si se considera procedente.

PROCEDIMIENTO Y ÓRGANOS COMPETENTES

En cuanto al procedimiento de modificación del planeamiento general la Ley 4/2013 introdujo la posibilidad de tramitar modificaciones de menor entidad de los planes generales, a las que define como aquéllas que *no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley*, con la peculiaridad de que estas modificaciones pueden ser aprobadas definitivamente por el municipio, siendo la intervención autonómica de carácter facultativo, siempre que este municipio haya solicitado al Gobierno de Aragón que la intervención autonómica tenga carácter facultativo, como permite el artículo 57.4 del texto refundido de la ley de urbanismo, y que el Gobierno de Aragón haya dictado resolución, homologando la acreditación de existencia de medios técnicos suficientes remitida por el municipio.

En el caso de este Ayuntamiento de Zaragoza, se solicitó del Gobierno de Aragón esta actuación, y éste accedió a lo solicitado mediante acuerdo de 22 de octubre del 2013 por el que se

**Expediente: 91495/2022**

resuelve *Proceder a la homologación del Ayuntamiento de Zaragoza para que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y modificaciones de menor entidad de Plan General tenga carácter facultativo.*

La modificación TR24/14 de las determinaciones del plan general tiene, salvo mejor criterio, el carácter de modificación de plan general de menor entidad, visto que su objeto es sustituir la clasificación del suelo del área de intervención F-82-1, Suelo Urbano no Consolidado, para clasificarse como suelo no urbanizable atendiendo a los valores paisajísticos, agrícolas y ganaderos en ellos apreciados y definiendo en él una zona de núcleo rural tradicional (SNU-G-NRT), ya que la inexistencia de interés en desarrollar el ámbito conlleva una cierta paralización en los usos afectados desaconsejable desde el punto de vista urbanístico en la que, por un lado, no se produce su transformación y urbanización y, por otro, se restringen actuaciones que en general se permitirían en el suelo no urbanizable si se reúnen las condiciones establecidas en las normas y que en este caso en particular quedan restringidas para no dificultar el desarrollo del planeamiento.

Por lo expuesto, la tramitación de la petición planteada será la siguiente.

Una vez adoptado acuerdo por el Consejo de Gerencia procede la adopción de acuerdo de aprobación inicial, si procede, por el Ayuntamiento Pleno, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 123.1.i) de la ley 57/2003, de medidas para la modernización del gobierno local, por tratarse de una modificación del planeamiento general.

Este acuerdo deberá adoptarse por mayoría absoluta del número legal de sus miembros, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 47.2.ii) de la ley 7/1985 reguladora de las bases del régimen local y 126.4.i) de la ley de administración local de Aragón. Este quórum exige que obre en el expediente informe del Secretario, tal como prevé el artículo 120 de la ley de administración local de Aragón.

En este acuerdo se indicará, tal como se indicaba en el informe previo a la propuesta de solicitud de esta homologación, de 18 de julio del 2013, si se considera necesario en este caso concreto que se solicite informe facultativo del órgano autonómico. Se remite esta decisión al Ayuntamiento Pleno, dado su carácter discrecional.

El artículo 57.1 prevé que tras la adopción del acuerdo de aprobación inicial se abrirá un período de información pública por plazo mínimo de un mes, mediante publicación en BOP.

En los documentos que se sometan a esta información pública se extenderá la oportuna diligencia del Secretario del Ayuntamiento, en la que se haga constar que dicha documentación escrita es la aprobada con carácter inicial.

Transcurrido el plazo de información pública, a la vista de lo que resulte en este trámite, se podrá proponer la aprobación definitiva de la propuesta, adoptando el acuerdo correspondiente que deberá ser remitido al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, tal como se disponía en el acuerdo citado del Gobierno de Aragón, de 22 de octubre del 2013.

EFFECTOS DEL ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL

El acuerdo de aprobación inicial produce como efecto, de forma automática, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y demolición en el ámbito de la modificación, según prescribe el artículo 77 del texto refundido de la ley de urbanismo, para aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente.



SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Expediente: 91495/2022

La suspensión de licencias tiene una duración máxima de dos años y se extingue con la adopción de acuerdo de aprobación definitiva, señalando esos mismos preceptos que no podrán acordarse nuevas suspensiones una vez extinguidos los efectos de la suspensión a la que nos hemos referido durante el plazo de cuatro años por idéntica finalidad.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, se remite el expediente a los órganos municipales con capacidad de resolver este expediente, para que se valore la procedencia de otorgar la aprobación inicial al proyecto presentado a trámite.

I.C. de Zaragoza, a 10 de julio de 2026.

LA JEFE DEL SERVICIO

Fdo.: Vanesa Laguarda Soro

Conforme:
LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA,

Fdo.: Edurne Herce Urzaiz.

Visto el contenido del presente informe y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 122.5.e).2º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 120 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón y el artículo 173 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y el art. 3-4 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional se suscribe el mismo por la Secretaría General.

LA SECRETARIA GENERAL DEL PLENO, CON CARÁCTER ACCIDENTAL

Fdo.: Astrid García Graells

