



EXPTE. Nº 0032930/2025

Al Gerente de Urbanismo:

Vista la solicitud formulada por VALENTIN RUFRANCOS RECIO con documento 30664335E (en representación de S.E. CORREOS Y TELEGRAFOS SA SME con documento A83052407) para la emisión de informe urbanístico relativo a Informe urbanístico (X103) en SOLAR PLATAFORMA LOGISTICA PLAZA. AREA IDENTIFICADA ALI-16.1.2. CALLE LERICI S/N.

Visto el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 09/06/2025

Considerando lo establecido en el artículo 5.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), en los artículos 19 g) y 27 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en los artículos 146 y 147 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, así como lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza, se somete a la consideración del Gerente de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 12.1.J del Reglamento de la Gerencia Municipal de Urbanismo, aprobado por el Ayuntamiento Pleno con fecha 28 de noviembre de 2003, y con los Decretos de Alcaldía de fecha 19 de enero de 2009 y 12 de marzo de 2020, la siguiente Propuesta de Resolución:

PRIMERO.- Informar a VALENTIN RUFRANCOS RECIO con documento 30664335E (en representación de S.E. CORREOS Y TELEGRAFOS SA SME con documento A83052407) que las circunstancias urbanísticamente relevantes de la SOLAR PLATAFORMA LOGISTICA PLAZA. AREA IDENTIFICADA ALI-16.1.2. CALLE LERICI S/N son las que constan en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 09/06/2025 del que se adjunta copia.

SEGUNDO. Esta información no tiene carácter vinculante, y se emite al amparo de lo establecido en los artículos 5.d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), en los artículos 19 g) y 27 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en los artículos 146 y 147 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, así como de lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza. Esta resolución no es susceptible de recurso administrativo alguno, dada su naturaleza informativa.

I.C. de Zaragoza, a fecha de firma electrónica

DOCUMENTO	PROPUESTA	ID FIRMA	13936410	PÁGINA	1 / 1
FIRMADO POR 2 FIRMANTES					
				FECHA FIRMA	
1. NURIA ORTEGA CABRERA - TÉCNICA DE ADMINISTRACIÓN GENERAL				18 de junio de 2025	
2. MARIA VANESA LAGUARTA SORO - JEFATURA DEL SERVICIO JURÍDICO DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN URBANÍSTICA				18 de junio de 2025	



EXPTE. Nº 0032930/2025
Resolución del Gerente de Urbanismo

PRIMERO.- Informar a VALENTIN RUFRANCOS RECIO con documento 30664335E (en representación de S. E. CORREOS Y TELEGRAFOS SA SME con documento A83052407) que las circunstancias urbanísticamente relevantes de la SOLAR PLATAFORMA LOGISTICA PLAZA. AREA IDENTIFICADA ALI-16.1.2. CALLE LERICI S/N son las que constan en el informe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación de fecha 09 /06/2025 del que se adjunta copia.

SEGUNDO. Esta información no tiene carácter vinculante, y se emite al amparo de lo establecido en los artículos 5. d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE nº 261 de 31 de octubre de 2015), en los artículos 19 g) y 27 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en los artículos 146 y 147 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, así como de lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal nº 13 del Ayuntamiento de Zaragoza. Esta resolución no es susceptible de recurso administrativo alguno, dada su naturaleza informativa.

I.C. de Zaragoza, a fecha de firma electrónica

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc1MDMXNDE4NjU5NTQ3OTk5OTg0

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc1MDIOMDc4NTUzNTk1NDMwNjU2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos				
DOCUMENTO	Resolucion 20250032334 - RESOLUCION	ID FIRMA	13939922	PÁGINA 1 / 1
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. MIGUEL ANGEL ABADIA IGUACEN - GERENTE DE URBANISMO			18 de junio de 2025	
2. M CRUZ TOQUERO CARIELLO - FEDATARIA PÚBLICA, P.D.			18 de junio de 2025	



EXPEDIENTE: 0032930/2025 Área 90

ASUNTO: Informe urbanístico de parcela en la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA)
c/ Lerici s/n. Parcela ALI-16.1.2

El presente informe urbanístico se redacta a petición de Valentín Rufrancos Recio, en representación de SE CORREOS Y TELEGRAFOS SA SME, sobre la parcela situada en c/ Lerici s/n. Parcela ALI 16.1.2 en Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA) con referencia catastral 5722103XM6152B01YE.

Los informes urbanísticos, competencia de este Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, tienen por objeto informar de las circunstancias urbanísticas de una determinada parcela en lo relativo a la clasificación, categoría y calificación, con expresión de los instrumentos de planeamiento y de gestión de que deriven o, en su caso, el estado de tramitación de los mismos.

De acuerdo con estas competencias, cabe informar que la parcela ALI-16.1.2 se encuentra en el ámbito de la Plataforma Logística de Zaragoza (PLAZA), clasificado por el plan general de Zaragoza como suelo no urbanizable genérico de actividades logísticas SNU G (AL).



Plano del plan general de ordenación urbana de calificación y regulación del suelo

Mediante acuerdo del Gobierno de Aragón, de fecha 22 de marzo de 2002, se aprobó el proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, de conformidad con el artículo 80.3 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, publicándose dicho Acuerdo en el «Boletín Oficial de Aragón» de fecha 25 de marzo de 2002. El mencionado proyecto supramunicipal, desde su aprobación, ha sufrido varias modificaciones, siendo la última la modificación nº 12, aprobada por Acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 11 de marzo de 2024, publicado en el «Boletín Oficial de Aragón» de 22 de marzo de 2024.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC1MDMXNDE4NjU5NTQ3OTk5OTg0

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>

Código Seguro de Verificación: 50297MTC00TQ3MTk1MjM0MTY2MDAXNzM2

DOCUMENTO		Este documento contiene datos no especialmente protegidos			
PLAZA ALI 16.1.2		ID FIRMA	13896717	PÁGINA	1 / 5
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				FECHA FIRMA	
1. MARTA DELSO GIL - LA ARQUITECTO JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA				10 de junio de 2025	
2. SUSANA DOMINGUEZ HERRANZ - LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN				10 de junio de 2025	



Las normas urbanísticas de aplicación sobre el régimen urbanístico del suelo y la edificación se encuentran establecidas por el proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza aprobado definitivamente y sus posteriores modificaciones. Consultada dicha modificación nº 12 del proyecto supramunicipal de la Plataforma Logística de Zaragoza, se comprueba que la parcela situada en calle Lericí, esta calificada como ALI y denominada ALI-16.1.2.

Las parcelas ALI conforman la zona de Área Logística Industrial (ALI) que se integra en las Áreas de Usos Logísticos, reguladas en el artículo 3.2.7 de las normas urbanísticas del Texto Refundido de la citada modificación n.º 12.

Según este artículo 3.2.7, las Áreas de Usos Logísticos son de titularidad privada y se dividen en varias zonificaciones pormenorizadas cuya delimitación queda establecida en el plano P-2 de Usos Pormenorizados. En el caso concreto del Área Logística Industrial (ALI) el citado artículo dice lo siguiente:

“Área Logística Industrial ALI

Se establece como uso principal el logístico, así como el uso industrial siempre que deba considerarse vinculado y accesorio al logístico.

Se establece como uso complementario el comercial, siempre que se encuentre vinculado al uso principal. La superficie máxima destinada a comercial será del 1% de la superficie edificable máxima asignada a la parcela, sin superar en ningún caso los 1.000 m². Para el cómputo de la superficie comercial se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie efectivamente destinada a la venta, quedando excluida del cómputo la superficie destinada a oficinas o almacén.”

Las condiciones de la edificación para las Áreas de Usos Logísticos se regulan en el mismo artículo 3.2.7 y (en lo que al presente caso interesa) son las siguientes:

- Parcela mínima 4.000m² (...)
- En segregaciones y parcelaciones las parcelas resultantes se atenderán a la superficie mínima establecida.
- La construcción de edificios industriales agrupados entre medianeras no podrá hacerse con fraccionamiento de suelo por debajo de la parcela mínima, debiendo establecerse al efecto la mancomunidad del suelo necesario entre los propietarios de los edificios.
- Ocupación máxima: 75% sobre parcela neta incluyendo la parte proporcional de viario privado cuando lo haya.
- Edificabilidad: será sobre parcela neta. Se referirá al conjunto de la parcela más la parte proporcional de viales internos privados si los hubiera. Será de 1,20m²/m² (...)
- Altura máxima: 4 plantas, 16m(...). 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. La altura máxima permitida de las construcciones quedará limitada y supeditada a la determinada por las servidumbres aeronáuticas.

Las condiciones de posición para las Áreas de Usos Logísticos se regulan en el mismo artículo 3.2.7 y (en lo que al presente caso interesa) son las siguientes:

- Los retranqueos mínimos serán los siguientes:
- A alineaciones de viales rodados 10 metros (...)
- A alineaciones de viales peatonales 7 metros.
- A otros linderos 7 metros.

DOCUMENTO	PLAZA ALI 16.1.2	ID FIRMA	13896717	PÁGINA	2 / 5
FIRMADO POR 2 FIRMANTES					
1. MARTA DELSO GIL - LA ARQUITECTO JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA				FECHA FIRMA	
2. SUSANA DOMINGUEZ HERRANZ - LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN				10 de junio de 2025	



Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC1MDMXNDE4NjU5NTQ3OTk5OTg0
Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTC00TQ3MTK1MjM0MTY2MDAXNZM2

Además de los anteriores retranqueos para las áreas Logístico Industrial Comerciales (...)
Se permiten elementos volados, del tipo cornisas y aleros, sobre las zonas de retranqueo siempre que queden integrados en la composición arquitectónica de la fachada.
(...)
La disposición de los edificios y de los espacios libres permitirá que la dotación de plazas de estacionamiento y las operaciones de carga, descarga y maniobra de vehículos tengan lugar en el interior de la parcela.
Las agrupaciones de edificios industriales entre medianeras (naves nido) cumplirán las siguientes condiciones:

- La ocupación de suelo por cada edificio de la agrupación no será superior a 10.000 m².
- El cumplimiento de las condiciones de ocupación de suelo y edificabilidad se referirá al conjunto del suelo sobre el que se proyecta la agrupación. Dicho suelo constituirá una única parcela indivisible, no inferior a la señalada como mínima, de dominio común entre los propietarios de los edificios, siendo igualmente de dominio común los espacios destinados a estacionamiento, carga, descarga y maniobra de vehículos, cuyo mantenimiento y conservación serán privados.
- Los retranqueos mínimos a linderos se aplicarán al conjunto de la agrupación.
- La ordenación de la edificación, de la dotación del estacionamiento y del acceso, carga y descarga de vehículos, se establecerá mediante un estudio de detalle, salvo que el conjunto de las naves agrupadas se incluya en un único proyecto de edificación.

Las condiciones de los espacios no edificables para las Áreas de Usos Logísticos se regulan en el mismo artículo 3.2.7 y (en lo que al presente caso interesa) son las siguientes:

Su organización se fijará en el proyecto correspondiente, incluyendo la urbanización completa de estos espacios.

Usos admisibles en las zonas de retranqueo: aparcamiento, almacenamiento en superficie, instalaciones de infraestructuras, casetas de servicios, casetas de control de acceso y vigilancia de la parcela, zona ajardinada (...)

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósito de materiales y depósito de residuos.
(...)

Las condiciones estéticas para las Áreas de Usos Logísticos se regulan en el mismo artículo 3.2.7 y (en lo que al presente caso interesa) son las siguientes:

El tipo de edificación dominante dispondrá los bloques o pabellones destinados a usos no fabriles (recepción, despachos, oficinas, salas de reunión, exposición, laboratorios, servicios...) como cuerpos representativos que den fachada a la vía principal con la que linda la parcela, con un adecuado tratamiento arquitectónico, y urbanización y ajardinamiento de los retranqueos, separados del viario mediante cerramientos transparentes; tras los cuerpos representativos se situarán las naves y los elementos funcionales del proceso industrial.

El tipo incluye tanto edificios aislados como agrupaciones de naves entre medianeras formando hileras o manzanas (naves nido) que cumplan las condiciones indicadas en estas normas.

Se buscará la calidad visual en el tratamiento de los frentes de fachada y en los espacios abiertos recayentes al viario, prescribiéndose, con carácter obligatorio, el adecuado tratamiento arquitectónico como fachadas de todos los paramentos que den a viales. Se extremará el cuidado

Este documento contiene datos no especialmente protegidos				
DOCUMENTO	PLAZA ALI 16.1.2	ID FIRMA	13896717	PÁGINA 3 / 5
FIRMADO POR 2 FIRMANTES				
1. MARTA DELSO GIL - LA ARQUITECTO JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA			FECHA FIRMA	
2. SUSANA DOMINGUEZ HERRANZ - LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN			10 de junio de 2025	
			10 de junio de 2025	



estético en las fachadas que den frente a los viales y a los equipamientos y zonas verdes definidos en el Proyecto.

Tanto las paredes medianeras como los parámetros susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle, aunque ésta sea peatonal, quedarán obligadas a que todos sus paramentos de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado.

Los grandes paramentos ciegos de las fachadas se cubrirán con pantallas vegetales.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer un nivel de acabado digno que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

El proyecto de la edificación junto con la ordenación volumétrica, cuidará y definirá convenientemente el diseño, composición y color de los paramentos exteriores, prohibiéndose la utilización como vistos de materiales fabricados para ser revestidos y las combinaciones agresivas de color. Se permiten revocos siempre que estén bien terminados.

Tratamiento unitario de colores y materiales en naves y cuerpos de oficinas. Se recomienda utilizar materiales con una imagen “industrial limpia”, como vidrio, chapa y hormigón, preferentemente en colores claros y con especial atención en las naves que formen fachadas con los viarios y los espacios exteriores.

El proyecto de edificación definirá la urbanización completa de los espacios exteriores de las parcelas no ocupadas por la edificación, pavimentándose adecuadamente los espacios de acceso, aparcamiento y maniobra, tratándose los restantes con jardinería, prohibiéndose en todos ellos el almacenamiento de productos. Incluirá arbolado en las zonas de acceso, aparcamiento y aquellos que den a viales.

Cuando lo haya, el cierre de las parcelas que den a la vía pública estará formado por un zócalo de hormigón de 50cm de altura, al que se le podrá superponer un cierre metálico con carácter de transparencia de altura 2,50m. Por el interior de la parcela, adosadas al cierre, se plantarán especies vegetales conformando una pantalla arbolada.

Tratamiento de los elementos de seguridad en el proyecto, de forma unitaria e integrada con carpinterías y fachadas, evitando soluciones a posteriori.

Los tratamientos de las cubiertas y lucernarios deberán considerar ésta como una quinta fachada del edificio, utilizando soluciones más amplias y singulares que mejoren tanto la imagen como el aprovechamiento de la iluminación natural. Se evitará la reflexión de la luz solar de las cubiertas que se hallen próximas al recinto aeroportuario.

En el supuesto de utilización de equipos de climatización en cubiertas, deberán ser protegidos visualmente con celosías metálicas, armonizando con el conjunto.

Quedan prohibidos los deslumbramientos directos o centelleos que puedan afectar al tráfico rodado.

Las empresas propietarias quedarán obligadas al buen estado de mantenimiento y conservación de la edificación y espacios libres.

En las zonas de Parque Empresarial PE, los edificios serán aislados con gran calidad arquitectónica. Tendrán un especial tratamiento las fachadas que den al Parque del Canal Imperial de Aragón. Las zonas libres no ocupadas por viales y aparcamientos recibirán tratamiento de jardinería y arbolado. Se favorecerá la permeabilidad visual entre el Parque del Canal y la Plataforma.

Este documento contiene datos no especialmente protegidos

DOCUMENTO	PLAZA ALI 16.1.2	ID FIRMA	13896717	PÁGINA	4 / 5
FIRMADO POR 2 FIRMANTES					
1. MARTA DELSO GIL - LA ARQUITECTO JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA				FECHA FIRMA	
				10 de junio de 2025	
2. SUSANA DOMINGUEZ HERRANZ - LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN				10 de junio de 2025	



Se remite el expediente al Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística para que, a la vista de lo señalado, emita el informe que estime oportuno.

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc1MDMXNDE4NjU5NTQ3OTk5OTg0

Ayuntamiento de Zaragoza- Documento firmado electrónicamente. Verifique su validez: <https://www.zaragoza.es/verifica>
Código Seguro de Verificación: 50297MTc0OTQ3MTk1MjM0MTY2MDAXNzM2

Este documento contiene datos no especialmente protegidos				
DOCUMENTO	PLAZA ALI 16.1.2	ID FIRMA	13896717	PÁGINA 5 / 5
FIRMADO POR 2 FIRMANTES			FECHA FIRMA	
1. MARTA DELSO GIL - LA ARQUITECTO JEFA DE LA UNIDAD TÉCNICA			10 de junio de 2025	
2. SUSANA DOMINGUEZ HERRANZ - LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO Y REHABILITACIÓN			10 de junio de 2025	