

Polígono 204, parcela 276

Soto De Alfocea, Zaragoza (Zaragoza)
Referencia catastral 50900A20400276



Rojo: hay limitaciones serias que comprobar

3 puntos que conviene aclarar; el detalle está en el apartado 7.

Superficie	80.200 m ² (8,02 ha)
Cultivo según Catastro	Labor o labradío regadío
Uso según SIGPAC	Tierras arables, Pasto arbustivo
Clasificación urbanística (orientativa)	Suelo no urbanizable (rústico)
Altitud	200–202 m
Pendiente media	1 %
Orientación dominante	sin orientación dominante (llano)



Parcela sobre la ortofoto más reciente del PNOA (IGN).

1. Ficha catastral

Referencia catastral	50900A20400276
Localización	Polígono 204 Parcela 276 SOTO DE ALFOCEA. ZARAGOZA (ZARAGOZA)
Clase y uso	Rústica · Agrario
Origen del recinto	Catastro (parcela catastral)
Superficie catastral	80.194 m ²
Superficie medida sobre el recinto	80.200 m ² (coincide con la catastral)
Perímetro	1.436 m
Alta de la parcela en su forma actual	27 de agosto de 2013
Clasificación urbanística (orientativa)	Suelo no urbanizable (rústico)

Subparcelas catastrales

SUBPARCELA	CULTIVO O APROVECHAMIENTO	INTENSIDAD PRODUCTIVA	SUPERFICIE
0	Labor o labradío regadío (CR)	08	85.610 m ²

Clasificación según el Sistema de Información Urbana del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, que resume el planeamiento que comunican los municipios. Es orientativa: puede no recoger cambios recientes y no distingue las categorías del suelo rústico (común o protegido). Lo que se puede construir lo dice el ayuntamiento.

2. Relieve

Altitud mínima, media y máxima	200, 201 y 202 m
Pendiente media y máxima	1 % y 17 %
Superficie con pendiente superior al 20 %	0 %
Orientación dominante	sin orientación dominante (llano)
Modelo empleado	MDT de 5 m del IGN

3. Agua: zonas inundables

CAPA	RESULTADO	SUPERFICIE	% DE LA PARCELA
Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 10 años	Sí	11.881 m ²	15 %
Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 100 años	Sí	80.144 m ²	100 %
Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 500 años	Sí	80.144 m ²	100 %
Zona inundable por el mar, periodo de retorno de 100 años	No	0 m ²	0 %
Zona inundable por el mar, periodo de retorno de 500 años	No	0 m ²	0 %

Cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI). Solo cubre los tramos estudiados: «No» significa que no hay lámina cartografiada sobre la parcela, no que el riesgo sea nulo. La superficie se mide sobre la imagen oficial, con píxeles de 0,9 m.

4. Protección ambiental

CAPA	RESULTADO	SUPERFICIE	% DE LA PARCELA
Red Natura 2000	Ninguno sobre la parcela	0 m ²	0 %
Espacio natural protegido	Ninguno sobre la parcela	0 m ²	0 %



Zonas inundables (azul) y espacios protegidos (rayado verde) alrededor de la parcela, sobre el mapa del IGN.

Parcela Inundable a 10 años Inundable a 100 años Inundable a 500 años Espacio protegido

Polígonos oficiales del Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (MITECO). No incluye montes de utilidad pública, vías pecuarias ni figuras municipales.

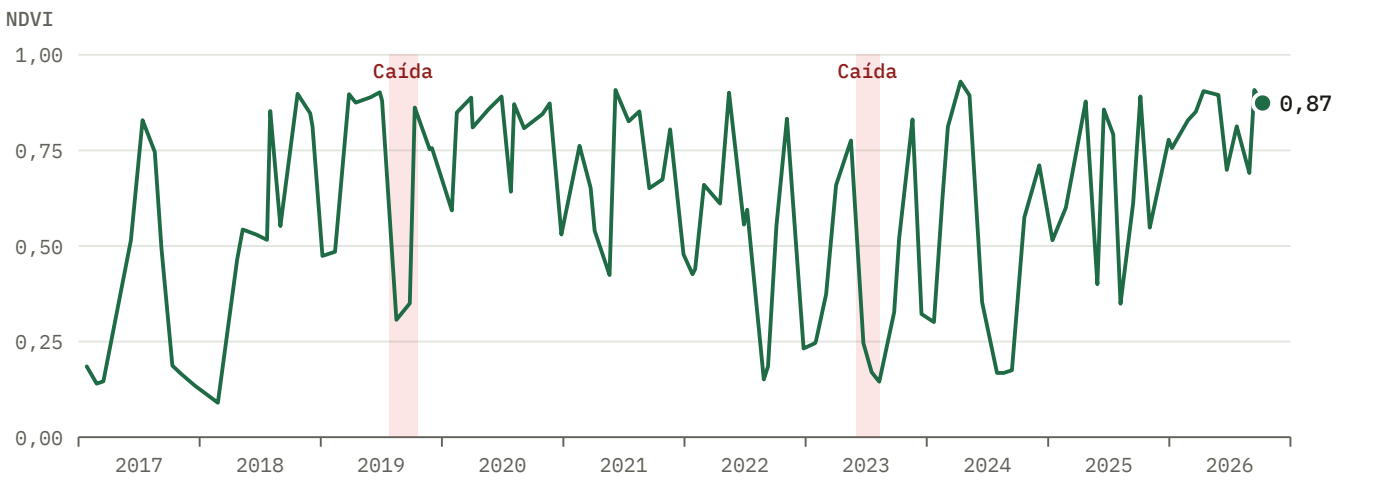
5. Uso del suelo según SIGPAC

RECINTO	USO	DENTRO DE LA FINCA	% DE LA FINCA	PENDIENTE	REGADÍO
204/276/1	Tierras arables (TA)	65.248 m ²	81,4 %	3,0 %	100
204/276/5	Tierras arables (TA)	11.605 m ²	14,5 %	2,1 %	100
204/276/7	Pasto arbustivo (PR)	2.391 m ²	3,0 %	3,6 %	100
204/276/6	Matorral (MT)	955 m ²	1,2 %	9,8 %	0

El uso SIGPAC es el que la administración agraria reconoce a efectos de ayudas; puede no coincidir con el cultivo catastral. El coeficiente de regadío es 0 en secano y 100 en regadío.

6. Historia de la vegetación (Sentinel-2)

Vigor de la vegetación (NDVI) de la parcela, una observación al mes sin nubes, de enero de 2017 a octubre de 2026: 112 observaciones.



NDVI medio: 0,61. Tendencia al alza entre años (+0,14 por década). 2 caídas bruscas.

INICIO	FIN	DESVIACIÓN MÁXIMA	RECUPERACIÓN
agosto de 2019	septiembre de 2019	-0,44	octubre de 2019
junio de 2023	julio de 2023	-0,35	abril de 2024

Una caída es un NDVI 0,20 puntos o más por debajo de lo que la finca había dado otros años en ese mes, durante dos observaciones seguidas; se da por recuperada cuando vuelve a quedar a menos de 0,10. Es compatible con talas, incendios, roturaciones u obras, pero también con sequías, barbechos o cambios de cultivo: hay que contrastarla con la ortofoto y sobre el terreno. Píxeles de 20 m.

7. Resumen y preguntas que llevar

- ! Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 10 años**
15 % de la parcela (11.881 m²)
- ! Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 100 años**
100 % de la parcela (80.144 m²)
- ! Zona inundable por ríos, periodo de retorno de 500 años**
100 % de la parcela (80.144 m²)
- i Caída de vegetación ya recuperada**
Entre agosto de 2019 y septiembre de 2019; valores normales desde octubre de 2019.
- i Caída de vegetación ya recuperada**
Entre junio de 2023 y julio de 2023; valores normales desde abril de 2024.

A QUIÉN	QUÉ PREGUNTAR
Ayuntamiento	Clasificación y categoría del suelo en el planeamiento vigente, y usos y construcciones que admite (informe o cédula urbanística).

A QUIÉN	QUÉ PREGUNTAR
Registro de la Propiedad	Nota simple: titular, cargas, servidumbres y si la superficie inscrita coincide con la catastral.
Vendedor	Acceso: ¿por camino público o por servidumbre de paso documentada?
Vendedor	Agua: ¿hay concesión, pozo inscrito o derechos de riego? ¿Y arrendamientos o derechos de pasto vigentes?
Organismo competente	¿Qué limitaciones de uso impone el organismo de cuenca en la zona inundable de alta probabilidad?
Organismo competente	¿Exige el organismo de cuenca declaración responsable o autorización para construir o vallar?
Organismo competente	¿Consta la inundabilidad en el Registro de la Propiedad o en el planeamiento municipal?

Fuentes y límites de este informe

- Parcela y datos catastrales: Dirección General del Catastro, consultados el 18 de octubre de 2026. Este documento es una obra derivada y no sustituye a la certificación catastral.
- Recintos y uso del suelo: SIGPAC, Fondo Español de Garantía Agraria (FEGA), consultado el 18 de octubre de 2026.
- Zonas inundables: Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables, Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITECO), a través de la IDEE.
- Red Natura 2000 y espacios naturales protegidos: Inventario Español del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (MITECO).
- Clasificación urbanística: Sistema de Información Urbana (SIU), Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Relieve y ortofoto: © Instituto Geográfico Nacional de España (MDT y PNOA), CC-BY 4.0, scne.es.
- Vegetación: contiene datos Copernicus Sentinel modificados (2017-2026), servidos por Earth Search (Element 84) en AWS.

Este informe es informativo y no vinculante. Resume información pública en la fecha indicada y puede contener errores u omisiones de las fuentes. La clasificación urbanística es solo orientativa y el informe no incluye una valoración económica; no sustituye a la nota simple del Registro, al informe urbanístico municipal ni al trabajo de un técnico competente.

¿Te ha servido este informe? ¿Echas algo en falta? Escribe a igoitzmateo@gmail.com.