

PROCESO PARTICIPATIVO PARA LA AMPLIACIÓN DEL PARQUE DE PIGNATELLI

(FASE III)

Este informe se suma a los que redactó la Dirección de Planificación y Diseño Urbano el 12 de abril y el 8 de julio de 2016 a propósito del proceso de participación ciudadana para la reordenación de los terrenos de los antiguos depósitos de agua de la subida de Cuéllar, junto al parque de Pignatelli. En los dos anteriores se expusieron los resultados del período de aportación ciudadana de sugerencias, de la sesión de trabajo celebrada en la sala Venecia el 10 de mayo de 2016 y de la presentación del proceso en las juntas municipales de San José (30 de marzo de 2016), Torrero (26 de abril de 2016) y Universidad (1º de junio de 2016).

La tercera fase del proceso participativo se abre con el documento que sigue, que acompaña a una propuesta de ordenación basada en aquellas sugerencias que han recibido más apoyo, resultan más acordes con lo expresado por los vecinos en las sesiones celebradas en fases anteriores, y concuerdan con las necesidades del entorno que han revelado los estudios de los servicios técnicos municipales.

Debe advertirse que esta primera etapa del proyecto corresponde a la elaboración del planeamiento urbanístico, con la figura de modificación aislada de plan general, y que en su momento le seguirán un proyecto de urbanización que definirá en detalle y de modo definitivo el tratamiento de la zona verde, y los proyectos de obras de los edificios que vayan a situarse en el ámbito. Por ese motivo, una parte de los contenidos del documento en curso de elaboración será orientativa, y no todo aquello que haya de emplazarse en el área vendrá ya definido o lo estará de forma invariable.

Aun cuando la propuesta urbanística elaborada por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano constituye una ordenación íntegra del ámbito en estudio y resulta de la confrontación de un conjunto de elementos que no pueden estudiarse ni resolverse por separado, la exposición contenida en este informe se atenderá a los apartados que se consideraron en fases anteriores.

I. ZONA VERDE

El tratamiento del espacio libre resultante de la ordenación ha de ser su rasgo dominante, y en consecuencia el suelo calificado como zona verde constituirá la porción más extensa y la que aglutine a todas las demás. Así lo ha requerido la gran mayoría de los participantes en el proceso de consulta, que, además, han solido pedir un arbolado abundante y frondoso, que haga atractivo el lugar a todos los usuarios potenciales, proporcionándoles sombra y sensación de cobijo. Se ha propuesto también que se escojan especies autóctonas y que con el tratamiento vegetal se favorezca la riqueza faunística del parque, atrayendo aves o pequeños mamíferos, pero sin encerrarlos.

Aun cuando la estructura legal de los instrumentos urbanísticos requiera que el planeamiento que ordene el área de los antiguos depósitos (una modificación del plan general vigente) se desarrolle con un proyecto de urbanización del mismo ámbito, será muy conveniente plantear al mismo tiempo un proyecto de obras que contemple la actualización y mejora de la superficie actual del parque de Pignatelli, resolviendo, entre otras cuestiones, aquellas que se han puesto de manifiesto en las sesiones de trabajo, y favoreciendo la relación con su ampliación, que exigirá casi

con seguridad una ligera reforma de la antigua avenida de Wilson, hoy su paseo longitudinal principal del parque.

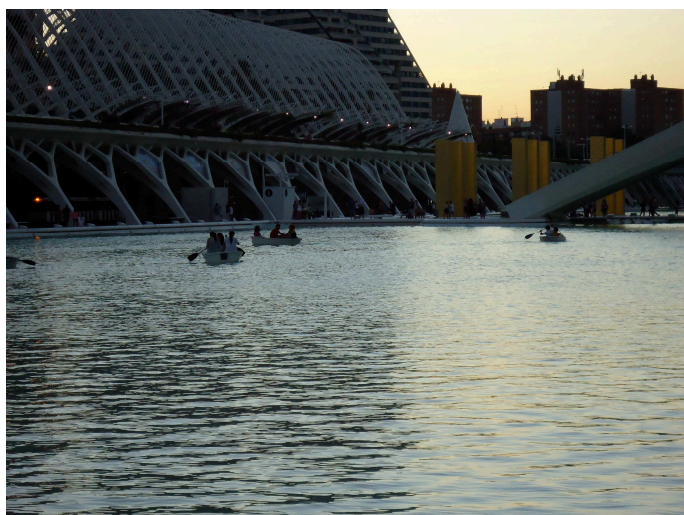
Entre las necesidades más relacionadas con la zona verde que han indicado los participantes en el proceso ciudadano, destaca el mantenimiento de las huellas de los antiguos depósitos, con expresa y frecuente mención de la preservación de los edificios protegidos como elementos protagonistas del parque; de la formación de un estanque o lago con uso recreativo u ornamental en el lugar de uno de los viejos vasos, y del aprovechamiento de éstos para dar al terreno algún relieve utilizable, por ejemplo, como anfiteatro al aire libre.

De esa peculiaridad histórica y de las condiciones concretas del entorno del parque ha de provenir un diseño que, más allá de conceptos abstractos o de la reproducción de modelos foráneos, cobre una personalidad propia, que lo haga distinguible de cualquier otro parque e idóneo en su situación y circunstancias.

Los restos de las antiguas instalaciones hidráulicas, la más importante de esas peculiaridades, no han de mantenerse como carga que lastre el uso convencional del parque, sino como la base de un diseño singular. Lo que aquí se propone es mantener ese recuerdo mediante la restauración de los elementos arquitectónicos originales (aljibe de aguas limpias y casa del guarda con la cámara de filtros), el mantenimiento de un vaso como estanque y la ordenación del resto de los terrenos de los viejos depósitos con una trama ortogonal que mantenga las líneas de los proyectos de 1876 y 1898 como ejes principales (paseos, explanadas, alineaciones de árboles, pérgolas, canales) y aplique en todo lo demás una geometría análoga.

Se vincula estrechamente a las antiguas instalaciones hidráulicas la cercanía del Canal Imperial, que no sólo permitirá dar un alcance más amplio a las actividades relacionadas con el agua que aquí se desarrollen, sino integrar el parque ampliado en un recorrido más extenso y en un corredor biológico de gran riqueza. A estos efectos, los servicios de Parques y Jardines y Conservación de Infraestructuras, tal vez con la colaboración de Medio Ambiente, podrían estudiar la conveniencia de intensificar la presencia vegetal en el tramo de Cuéllar que discurre desde el Canal al parque de Pignatelli.

De los actuales vasos, el más adecuado para convertirse en estanque parece el más próximo al parque actual, de modo que éste también se beneficie de los efectos ambientales de una masa de agua de tales dimensiones. El estanque podría ir más allá de una función ornamental, a la manera de los del paseo de San Sebastián, en el parque Grande, y utilizarse para actividades recreativas; como una versión reducida de los estanques de la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia o Senda Viva en Navarra, podrían alquilarse barquitos con remos que ampliaran el servicio de la pequeña pista para karts y motos y las camas elásticas que hoy se emplazan en la parte más próxima a la plaza de Velázquez. Cuando no se utilizara con este fin, en el estanque podrían ponerse en marcha surtidores que le dieran visibilidad desde todo el parque e hicieran presente el rumor del agua en movimiento.



Estanque navegable en la Ciudad de las Artes y las Ciencias (Valencia)

Por lo demás, será preciso manipular el vaso por razones de seguridad y uso, reduciendo su fondo hasta un valor comprendido entre cincuenta centímetros y un metro, y recortándolo ligeramente por el sur para dejar sitio a un paseo transversal que una el parque actual con la calle de Santiago Guallar, y a la banda de equipamientos comprendida entre este paseo y los edificios de la calle del Maestro Estremiana. El fondo podría reducirse mediante un relleno de tierra compactada, como en los otros dos vasos, o construirse un forjado elevado sobre pilares, formando un espacio subterráneo que pudiera incorporarse, por ejemplo, a un estacionamiento público; en el apartado V de este informe se volverá sobre esta cuestión.

El vaso colindante (depósito occidental de 1876) podría ser un buen lugar para cultivos urbanos y juegos infantiles. En el proceso de participación se observó una cierta reticencia frente a los usos propiamente hortícolas, de los que varios participantes dijeron que tendrían mejor cabida en parques mayores o suelos rústicos, y aquí deberían limitarse demasiado si no se quería que menoscabaran mucho el terreno efectivamente destinado a parque, ello sin contar con el aspecto descuidado que podrían producir de no atenderlos adecuadamente los interesados. Probablemente, sería mejor disponer parterres florales, que los ciudadanos y niños de los colegios próximos pudieran cultivar y que, en última instancia, podría mantener también el Ayuntamiento. No obstante, ésta será una decisión que requerirá el criterio del Servicio de Parques y Jardines y podrá concretarse en el futuro proyecto de urbanización.

En el trabajo que se presenta ahora, se propone segmentar el vaso central en 19 franjas transversales sucesivas, de la siguiente naturaleza:

- a) Seis bandas de 7x40 m, ocupadas por parterres de flores y plantas aromáticas.
- b) Cuatro canales de 2'5 m de ancho provistos de surtidores e interpuestos entre floresta y floresta, que rememorarán el uso original de este espacio.
- c) Tres áreas de juegos para niños pequeños de 9x40 m (tal vez alguna de aparatos gimnásticos para ancianos, que alternativamente podrían situarse junto al centro de día que se propone al sur del ámbito), flanqueadas a norte y sur por sendas bandas de flores.
- d) Entre cada área de juegos y las florestas inmediatas, sendos paseos de 2'50 m de anchura, con bancos y vallas o setos, densos y bajos, que protejan las segundas. Estos paseos se prolongarán hacia el este y el oeste para ligar la banda central con el estanque (convertidos en embarcaderos) y el anfiteatro.

Bien en hileras alineadas con las franjas, bien aleatoriamente en las florestas y, en menor medida, zonas de juego, se dispondrían de árboles de copa baja, elegidos en función de su floración. El rumor del agua, la fragmentación del espacio, el colorido y el olor de las plantas debe hacer de esta parte del parque un lugar recoleto y agradable para la estancia en todas las horas del día y las correspondientes modalidades de uso.

Aunque los cultivos florales o aromáticos se concentren en zonas como este vaso central, podrían aparecer en más áreas el parque y, en particular, por los lugares más visibles o las proximidades de las instalaciones usadas por ancianos y niños. Tampoco estas áreas de juego, compatibles con la estancia de adultos (sobre todo de jubilados en las muchas horas en que en el parque no hay niños en edad escolar), han de ser las únicas, y al menos en el amplio espacio del vaso occidental deberá haber más zonas de expansión infantil.

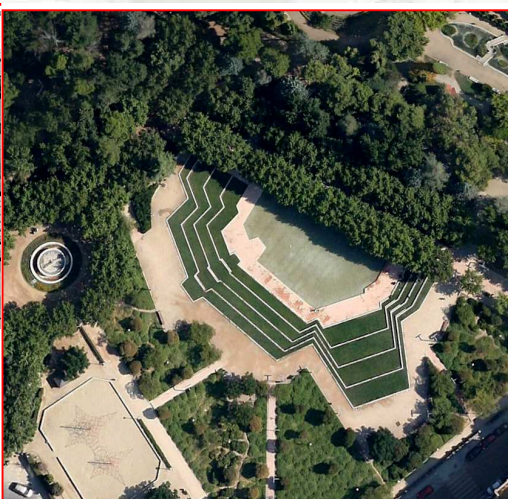
Otra sugerencia repetida en el proceso de participación ha sido la creación de un anfiteatro apto tanto para la convivencia entre los usuarios del parque, como para actividades musicales o teatrales organizadas o espontáneas. Como se comentó en anteriores informes, esta instalación podría situarse en la ampliación o en el parque actual. Si se dispone en la ampliación, que además ha de contener un estanque de cierta magnitud y algunos equipamientos, un tratamiento convencional de anfiteatro al aire libre, con gradas y pavimento duro, podría hacer que el conjunto resultara demasiado árido, contradiciendo la opinión muy extendida de que es necesario un arbolado extenso y frondoso que proporcione zonas de sombra. Por otra parte, un anfiteatro concebido

como escenario para actuaciones musicales convencionales podría producir molestias a los vecinos de las viviendas inmediatas, existentes o nuevas.

En nuestra opinión, sería más procedente disponer una pradera en suave pendiente, con algunas bancadas de obra intercaladas para facilitar el asiento y plantada con arbolado de copa alta (pinos...), que bajara hacia una zona más deprimida que el nivel general del parque, susceptible de funcionar como escenario. Se trataría así de conseguir un espacio de aspecto natural donde la gente pudiera reunirse «viéndose las caras», como decía una sugerencia vecinal, y donde también se celebraran pequeñas representaciones públicas (marionetas, teatro para niños o aficionado...) o se desarrollaran actividades relacionadas con los equipamientos insertos en el parque. Podrían servir como ejemplos próximos de lo que se pretende la pradera que actualmente se extiende ante el Rincón de Goya (no el anfiteatro demolido hace unos años, situado a sus espaldas), el anfiteatro del corredor verde Oliver-Valdefierro o el existente en el parque de Huesca.



Anfiteatro al aire libre en Santiago de Chile



Anfiteatro en el parque de Huesca

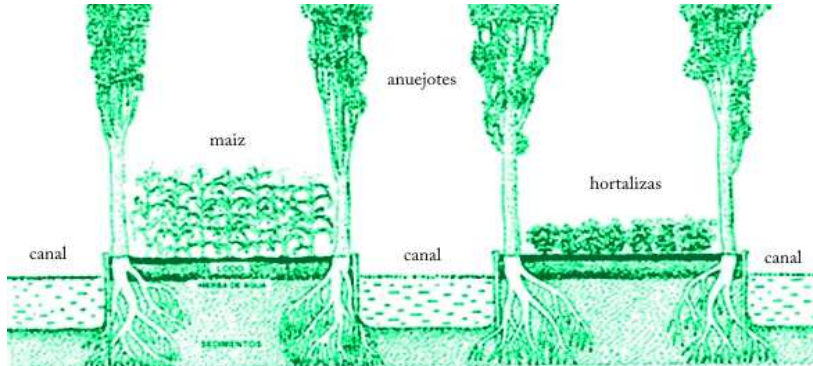
Anfiteatro del corredor verde Oliver-Valdefierro

Dentro de la ampliación, la mejor posición para este elemento corresponde al depósito de 1898, de gran superficie y situado en la parte más alejada del parque actual. Su porción más enterrada (el «escenario») habría de situarse lo más al oeste que permita la delimitación de la parcela de viviendas que se propondrá alinear con la calle de Santiago Guallar, de manera que el relleno del actual vaso pueda descender hacia ahí con la pendiente adecuada desde el nuevo paseo meridional, la explanada norte y el relleno del vaso central, de superficie horizontal.

Más allá de constituir una simple pradera arbolada en pendiente, esta zona puede diseñarse de forma que sea un buen escenario para el juego infantil abierto y activo, distinto del que permiten los aparatos más convencionales de las áreas de juego del vaso central, sin duda imprescindibles en un parque. El propio terreno accidentado puede completarse con relieves donde esconderse, árboles por los que trepar, toboganes directamente apoyados en el terreno, juegos acuáticos, grutas u hoyos rellenos de arena distintos del monótono cuadrado. En el futuro proyecto de urbanización, podría aprovecharse atractiva la idea de los pozos de barro y de arena que incluyó una de las aportaciones al proceso de participación ciudadana; cerca, deberían disponerse mesas donde se pueda jugar sentado, moldear, tallar o celebrar merendolas.

Si el vaso más oriental de los antiguos depósitos se convertiría en estanque en casi toda su superficie y el intermedio estaría cruzado por canales de agua tendidos entre los parterres florales

y a lo largo de sus lados cortos, en este vaso occidental también aparecería el agua de forma que el relleno de los depósitos pudiera verse como tal. Sin ánimo mimético, podrían servir como referencia conceptual para el tratamiento de los rellenos de los tres vasos las chinampas o camellones con que los aztecas ampliaron el suelo cultivable sobre la laguna de Tenochtitlan, formando parterres hortícolas y florales como los que aún pueden verse en el lago de Xochimilco.



Chinampas

Al norte de los tres antiguos vasos, se propone dejar una banda libre a la altura de la casita del guarda, que dará paso a los equipamientos dispuestos en el extremo septentrional de los antiguos depósitos y, provista de un pavimento duro (piedra natural o artificial, asfalto coloreado, tierra compactada...), servirá como explanada, área donde practicar juegos que requieren una superficie compacta o plaza donde puedan realizarse actividades más concurridas. Al noroeste de esta explanada, se propone mantener el arbolado existente (el único del ámbito), interpuesto entre la ampliación del parque y las viviendas que la bordean por el norte.

Ha sido muy general la petición de un vial que permeabilice el parque, se entiende que para los viandantes y no para los vehículos. Ese paseo deberá situarse próximo a la entrada actual de los depósitos, único punto donde permiten el paso las condiciones topográficas, y salir a la calle de Santiago Guallar. Hay que recordar que, conforme a las previsiones del plan general actual, ésta se abrirá a Maestro Estremiana una vez se expropie y urbanice el suelo afectado por su prolongación. En sus aspectos más técnicos, el vial deberá calificarse como tal, aun con la condición de peatonal, si da acceso a viviendas (como ocurría en el proyecto redactado por los servicios municipales en 2012) y podrá formar parte de la zona verde si es una mera circulación a través del parque, como la antigua avenida de Wilson.

Por el lado opuesto, la permeabilización requeriría una mayor apertura de la cerca del actual parque hacia Cuéllar, que podría acompañarse con el tratamiento de la banda más próxima e de este paseo, aumentándose su masa vegetal y, tal vez, trazándose un carril-bici que alejara el tráfico motorizado. También podría convenir que la cerca actual se completara, por el lado interior, con un seto denso y alto que aislara más el parque de la circulación rodada.

Otras muchas personas pidieron que en el proyecto de urbanización de la ampliación del parque y en el que pudiera formarse para reformar el actual, se garantice la accesibilidad y la ausencia de barreras que dificulten su uso a ancianos, niños y personas con dificultades motoras, lo que deberá tenerse presente, sobre todo, en el diseño de un posible anfiteatro que suponga la des-nivelación del terreno.

El colegio de La Merced solicitó que se le dotara de un acceso adaptado desde la parte norte de la ampliación del parque, lo cual no parece que haya de ser problemático en el futuro proyecto de urbanización.

Por fin, en el proyecto del parque deberá imperar una elección razonable de las especies vegetales y del resto de elementos, de modo que se minimicen las necesidades de mantenimiento y de riego, y se facilite una buena conservación del conjunto. Deberá evitarse la utilización de materiales y técnicas impropios de un espacio de intenso uso público o de la exposición al aire libre en el clima de Zaragoza: los suelos de grava o corteza suelta, los pavimentos de madera, los bancos frágiles o incómodos, las piezas metálicas de inercia insuficiente, los céspedes precarios y exigentes

de demasiada agua o las especies vegetales inadecuadas, deberán sustituirse por alternativas resistentes, propias del lugar y el uso, e idóneas para formar un parque acogedor y atractivo para los vecinos.

II. EQUIPAMIENTOS

En relación con los equipamientos, muchos participantes en las sesiones que se han celebrado coincidieron en pedir que la ampliación del parque cuente con instalaciones deportivas de barrio, indicándose también en algunos distritos la necesidad de un equipamiento cívico (se ha dicho que Universidad tiene el menor centro cívico de la ciudad, y Centro no tiene ninguno) y, en particular, de una biblioteca municipal o dotaciones dirigidas a los ancianos.

En todo caso, los equipamientos que pide una abrumadora mayoría de ciudadanos se relacionan con las necesidades cotidianas de los residentes en el entorno del área de intervención, muy denso, en general mal dotado y con una población envejecida cuya capacidad de desplazamiento es limitada, como lo es la de los niños, principales usuarios de un parque.

Según se dijo en anteriores informes, la superficie del terreno disponible no es suficiente para acoger todas las dotaciones que pudieran desearse e incluso precisarse, lo que exigirá seleccionar las más necesarias y oportunas en este lugar, siempre con el criterio de que los equipamientos sean complementarios del parque, formando algo parecido a una gran dotación urbana compleja, y no usos segregados que no le aporten nada ni reciban nada de él.

Esa complejidad ha de afectar tanto al uso como a la condición social y a la edad de los usuarios. Como escribió hace medio siglo Alfred Ledermann:

Lo que ahora se necesita no es colocar en algún área urbana (...) un parque infantil y disponer en otro extremo un taller dedicado a las actividades del tiempo libre para niños mayores, o un taller especial para los adultos, y otro en cualquier otra parte para los pensionistas. Esta especialización dentro de un grupo de edad particular (...) conduce fácilmente hacia una dispersión de los distintos elementos más allá de los confines del parque de recreo. El resultado que se obtiene es la desmembración de las familias incluso en sus horas libres, en lugar de conseguir su reunión (*Parques infantiles y centros recreativos*. Barcelona, Blume, 1968, p. 15).

Una solución idónea sería que el parque fuera el aglutinante de otras dotaciones que se abrieran hacia él y le dieran unas mayores posibilidades de uso, enriqueciéndose a la vez con su vecindad y con las relaciones mutuas que se establecieran. En un plano más elemental, el complemento de unos equipamientos con otros y de todos ellos con el parque reduciría las necesidades de espacio, ya que compartirían el espacio libre y ciertas instalaciones comunes. Una combinación así, capaz de llenar creativamente el tiempo libre de personas de todas las edades (no del «ciudadano medio») mediante distintos tipos de actividad (juego, cultura, deporte, esparcimiento, actividades sociales...), es particularmente interesante en parques inmersos en tejidos residenciales densos, que un gran número de vecinos puede utilizar sin alejarse mucho de sus casas.

En la ampliación del parque de Pignatelli, podría pensarse en un pabellón deportivo de tamaño moderado (el C.D.M. César Augusto del polígono Universidad, que en planta ocupa 47 por 21 metros, puede ser un modelo); un equipamiento cívico-social con biblioteca, talleres, salas de estudio y reuniones; una instalación cultural que integre las construcciones mantenidas de los antiguos depósitos (aljibe subterráneo y casita del guarda); un centro de día para la tercera edad, instalaciones para niños, jóvenes, voluntariado, etc.

Es claro que una posición necesaria para el equipamiento corresponde a la parte norte del área, donde se sitúan las construcciones protegidas a mantener. Como ya se propuso en su día, entre el volumen del aljibe enterrado y el actual parque de Pignatelli será muy oportuno disponer una banda edificada con acceso desde este último y, en una planta superior, desde su ampliación, lo que mejorará el vínculo entre las dos zonas y la fachada occidental del parque actual. Esta banda podría acoger actividades culturales o asociativas con las que mantuviera una relación activa el espacio recuperado del aljibe.

Hacia el interior del terreno de los depósitos, esta parte norte sería idónea para las instalaciones deportivas, incluyendo al menos un pabellón cubierto y alguna instalación al aire libre (baloncesto, tenis, pádel...) integrada arquitectónicamente. Se evita disponer pistas deportivas entremezcladas con el parque, a fin de preservar la imagen de éste como jardín y espacio abierto a la libre circulación de todos los ciudadanos, sin vallas intermedias.

Puede hacerse notar que es poco recomendable edificar sobre el aljibe enterrado, tanto por razones estructurales como de iluminación natural de este último, a través de claraboyas. Por este motivo, quedará en esa parte un espacio libre donde, si el Ayuntamiento lo viera oportuno, podrían ubicarse también pequeños huertos, en cuyo mantenimiento colaboraran los vecinos, los ancianos que frecuentaran el parque o los niños de La Merced y otros colegios próximos, sin que ello supusiera segregar el terreno del parque para incorporarlo a sus instalaciones.

La dotación cívico-cultural que comprendiera la casita y el depósito subterráneo podría incorporar a sus funciones la explicación de la historia del lugar, del abastecimiento de agua en Zaragoza y del Canal Imperial, lo que haría innecesaria la creación de un centro de interpretación como instalación especializada.

Si se prevé una superficie de viviendas menor que la prevista en el proyecto de modificación 94 del plan general (2012), a la anterior zona septentrional de equipamientos podrá añadirse parte del terreno que entonces se dedicó a ese uso, ya en la banda meridional o en la occidental del recinto de los antiguos depósitos. Esto permitiría esponjar los edificios de dotación y distribuirlos más por el parque, buscando una mejor integración.

En la propuesta que ahora se presenta, se mantiene una banda de viviendas en el límite de la ampliación del parque hacia la calle de Guallar, y se destina la banda meridional que en 2012 también se dedicó a ese uso a equipamientos preferentemente sociales y cívicos (tal vez un centro de día, casa de juventud, talleres para niños y adolescentes, biblioteca o guardería, aunque algunos de estos usos también podrían situarse al norte, en la tangente al parque actual), con alturas bajas y espacios intercalados para expansión de las nuevas actividades al aire libre. Frente a la zona de cultivos florales e inmediata, por ejemplo, al centro para la tercera edad, podría disponerse un invernadero (sugerido por varias aportaciones ciudadanas) que ampliara las posibilidades de cultivo del parque.

Para la ubicación y el tratamiento arquitectónico de los nuevos equipamientos, puede servir como referencia la biblioteca pública Eugenio Trías de Madrid, una estructura predominantemente de acero y cristal enclavada en el parque del Retiro, que integró dos pabellones de la antigua Casa de Fieras.



Biblioteca Eugenio Trías, Madrid.

En la normativa urbanística de la nueva ordenación se indicará, por fin, que las zonas no ocupadas por los edificios o instalaciones al aire libre propias de los equipamientos, deberán integrarse en el parque tanto por su tratamiento material como por su régimen de uso.

III. USOS TERCIARIOS Y RECREATIVOS

De todas las sugerencias e intervenciones de vecinos, se deduce el apoyo más o menos amplio a los mercadillos periódicos o esporádicos de artesanía, alimentación, productos locales, etc., y a algún quiosco o cafetería de escala proporcionada a la magnitud del parque resultante.

Los mercadillos podrían celebrarse en cualquier paseo o lugar del parque actual o de su ampliación, y puede hacerse notar que la reforma de 1985 ya contempló su instalación en el paseo principal (antigua avenida de Wilson) o en torno a la fuente de las columnas, espacios que siguen siendo idóneos para este fin.

En cuanto a los usos hosteleros, el parque actual cuenta con dos quioscos en sus extremos norte y sur. En su ampliación, de superficie similar, podrían disponerse uno o dos pequeños establecimientos, ya en forma de quiosco, ya integrados en edificios de equipamiento. Podría ser oportuna una terraza sobre la cornisa situada entre el vaso oriental y el actual parque, que dominaría éste desde una cierta altura, se beneficiaría de la proximidad del estanque y tendría un evidente atractivo; otra podría situarse hacia la parte noroccidental de la ampliación, ligada a las zonas de juegos infantiles y al anfiteatro al aire libre.

IV. VIVIENDAS

En los procesos de participación ha habido una clara discrepancia de criterios entre los partidarios de disponer usos residenciales y los opuestos a ellos, con argumentos que se recogieron en anteriores informes de esta Dirección de Servicios. Si una parte de las sugerencias se oponían a calificar suelo residencial en el área de los antiguos depósitos, otras lo aceptaban con ciertas condiciones, y entre otras que pudiera utilizarse para financiar la actuación.

Buscando un equilibrio entre unos y otros, la Consejería de Urbanismo ha considerado prudente delimitar un suelo donde puedan construirse viviendas, pero en cantidad inferior a las 96 previstas en el proyecto de modificación de plan general redactado en 2012. Se trataría así de buscar el equilibrio entre un moderado aprovechamiento residencial que permita, por ejemplo, acometer lo antes posible las obras de urbanización de la zona verde o la consolidación de alguna construcción existente, y una ordenación que mantenga una extensa zona verde y amplíe el suelo de equipamiento para resolver necesidades del entorno residencial que se han manifestado reiteradamente en el proceso de participación y en los estudios sobre los niveles de dotación de los distritos realizados por los servicios municipales.

Hay que recordar que bastantes intervenciones han defendido una ejecución progresiva, que vaya materializando las previsiones del planeamiento conforme sea posible, y han entendido que, en un entorno muy consolidado y con pocas posibilidades de encontrar sitio para nuevas dotaciones, es más importante garantizar una reserva lo más satisfactoria posible que su construcción en plazo inmediato.

Se daría así una situación similar a la del resto de sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado previstos por el plan general, cuya gestión proporciona gratis al Ayuntamiento las zonas verdes y los viales ya ejecutados, y las parcelas de equipamiento debidamente urbanizadas, pero sin construir. Como en Valdespartera, Arcosur o las muchas áreas no consolidadas de los barrios, la administración construiría estos equipamientos recurriendo a sus presupuestos y conforme fuera posible o necesario.

Con los datos actuales y a reserva de la evolución del mercado y el tipo de viviendas que finalmente se desarrolle, es previsible que los ingresos procurados por la enajenación de la parcela residencial (a los que se sumarían las concesiones del estacionamiento subterráneo y los quioscos) permitan al Ayuntamiento ejecutar, además de la nueva zona verde, la reurbanización de la calle

de Santiago Guallar (hoy suelo urbano consolidado, exterior al ámbito, pero con importantes carencias) e incluso obras de actualización y mejora del parque actual, que se encargará de definir el Servicio de Parques y Jardines al mismo tiempo que la Dirección de Planeamiento ultime el proyecto de modificación de plan general correspondiente a su ampliación.

Como se vio en 2012, se ha comentado en anteriores ocasiones y ha corroborado el proceso de participación ciudadana, serían emplazamientos adecuados para las viviendas la banda meridional pegada a las traseras de Maestro Estremiana y el límite con la calle de Santiago Guallar. En el proyecto de modificación 94 del plan general se previó edificar con tres plantas y ático la primera de las dos bandas y con tres plantas la segunda, obteniéndose capacidades de 72 y 24 viviendas, respectivamente, con unos volúmenes compatibles con la preservación del ambiente pretendido en el parque y accesos que no perjudicaban su disfrute general.

Si se redujera la superficie destinada a viviendas para ampliar la de equipamientos, más que esponjar esas dos bandas sería oportuno suprimir una de ellas, concentrando el uso residencial en la otra. Mantenerlo en la de la calle de Santiago Guallar tendría la ventaja de permitir que todas las viviendas tuvieran acceso desde el exterior de la actuación, lo que les daría mayor autonomía, y permitiría dedicar a equipamientos públicos la parte más relacionada con la ampliación del parque y con el parque actual.

También ha de valorarse el número de viviendas que puede haber en una y otra posición. Por su mayor longitud y como ya se dijo, la banda meridional permitiría construir hasta 72 en tres plantas y ático. Una altura mayor sería, a nuestro juicio, inconveniente por la posición con respecto al parque; por el contrario, cabría la opción de suprimir el ático y reducir el número de viviendas a cincuenta o sesenta.

La banda oriental tiene una longitud sensiblemente inferior. En 2012 se previeron en ella 24 viviendas en sólo tres plantas. Si se prolongara algo y su altura creciera tres más ático, podría llegarse a las 42 viviendas, o incluso algo más, y seguiría manteniéndose una relación muy razonable con la edificación del entorno y con el parque, dado que la posición del edificio permitiría esa mayor altura sin resultar agresivo.

En cualquier caso, la edificación residencial estará bordeada por una zona ajardinada de tres metros de anchura en el frente a la calle y de unos nueve metros hacia el parque; en esta última banda estará prohibida la edificación bajo rasante para que pueda plantarse un arbolado que mejore la relación visual entre el ámbito privado y el público. En el extremo norte de la hilera prevista se deja una banda de suelo público de cinco metros de anchura que proporcionará una entrada adicional al parque desde la calle de Guallar (útil, por ejemplo, para el acceso directo a las instalaciones deportivas o a la trasera de la Merced), y permitirá el paso más directo y económico de conductos de infraestructura desde el parque hacia el viario.

En la normativa del futuro planeamiento deberá determinarse que la parcela residencial será indivisible o que, de dividirse, la construcción de los edificios requerirá un proyecto arquitectónico común o un estudio de detalle que determine con total exactitud su tratamiento exterior y las condiciones del estacionamiento.

Con las viviendas y los equipamientos descritos, el área, de 37.720 m², contendría una zona verde de unos 24.385 m² (64,65%), dos parcelas de equipamientos de unos 10.500 m² en total (27,85%), y una parcela residencial de 2.835 m² (7,50%). Las 42 viviendas (aproximadamente) supondrían unos 4.900 m² construidos, con los que el aprovechamiento medio del área sería 0,1300 m²/m².

Por último, puede advertirse que la reforma de los antiguos depósitos deberá acompañarse con la de la calle de Santiago Guallar, actualmente pendiente de apertura a Maestro Estremiana, sin instalación de alcantarillado y con aceras de anchura inferior a la exigida por la normativa sobre barreras arquitectónicas, a pesar de ocupar buena parte de sus márgenes varios edificios de vivienda y una residencia de ancianos (antigua clínica Ruiséñores).

V. ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

Por último, la mayoría de los vecinos y asociaciones que han participado en las sesiones celebradas hasta ahora han creído conveniente construir en la ampliación del parque un aparcamiento enterrado que compense el déficit de plazas en los alrededores, permita despejar de coches calles como Ruisñones o Estremiana, y, de paso, aporte fondos para llevar adelante el proyecto.

Se ha visto también en las sesiones que un estacionamiento limitaría las especies arbóreas que pudieran plantarse encima, y, desde luego, condicionaría en mayor o menor medida el futuro del parque. Aunque hay ejemplos en Zaragoza que demuestran que puede conseguirse una razonable compatibilidad, especialmente si hay espacio para una capa de tierra vegetal de suficiente espesor, no hay duda de que para el parque sería mejor que el estacionamiento no estuviera.

Por eso, si una de las dos bandas que en 2012 se destinaron a viviendas se dedicara a equipamientos, sería una solución mucho más satisfactoria situar el estacionamiento bajo éstos, como se previó, por ejemplo, en el plan del área de El Portillo (G19/1). Con ello no sólo se liberaría de cargas el suelo destinado a plantaciones, sino que éstas podrían acometerse sin esperar a resolver la concesión y construcción del estacionamiento, acelerando la ejecución del parque en la parte que requiere menos inversión.

Si, como se ha propuesto más arriba, la banda antes residencial y ahora de equipamiento fuera la tangente a las traseras de la edificación de Maestro Estremiana, el estacionamiento público podría incluso ampliarse bajo el estanque del vaso oriental, apoyando su fondo sobre una estructura de pilares y no sobre un relleno de tierra. También cabría que el estacionamiento público y el de la parcela residencial compartieran el acceso rodado, reduciéndose así el número de rampas.

En cualquier caso y como se dijo en fases anteriores, antes de adoptar soluciones definitivas, el Ayuntamiento deberá sondear la viabilidad económica del estacionamiento enterrado y su atractivo para posibles empresas concesionarias.

Zaragoza, a 26 de septiembre de 2016.

El director de servicios de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.