

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

138

RECUPERACIÓN URBANA DEL ÁREA ECHEANDÍA/BOGGIERO (G2/2)

Zaragoza
AYUNTAMIENTO

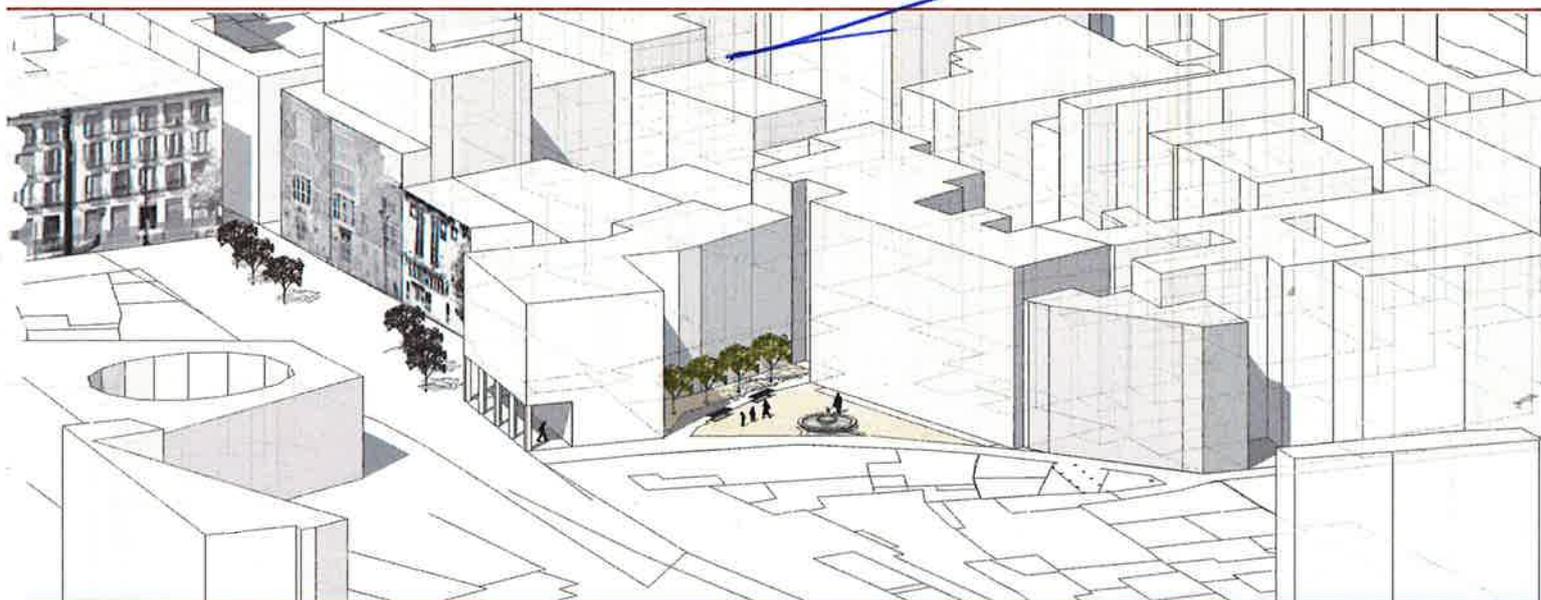


GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **- 2 DIC. 2016**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

NOVIEMBRE DE 2016

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA



Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA DE URBANISMO

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN Y
DISEÑO URBANO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001

1.2. ACTUACIONES POSTERIORES A LA APROBACIÓN DEL PGOU CON OBJETO DE IMPULSAR LA GESTIÓN Y LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

1.2.1. CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN

1.2.2. EXPROPIACIÓN DE SUELO EN C/ BOGGIERO, 24

1.2.3. PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE 2008

1.3. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. PROPUESTAS PRECEDENTES

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

3.2. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

3.4. URBANIZACIÓN

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

5. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

6. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

ESTADO ACTUAL- NUEVA ORDENACIÓN

FICHA DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN G2/2 DEL ANEJO IV DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL

PLANOS

ESTADO ACTUAL- NUEVA ORDENACIÓN

-HOJA K-14 DE LOS PLANOS DE CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO (TOMO 11)

-HOJA 5 DE LOS PLANOS DE REGULACIÓN DEL SUELO; CENTRO HISTÓRICO (TOMO 11)

- HOJA A DE LOS PLANOS DE CALIFICACIÓN DEL SUELO; CENTRO HISTÓRICO (TOMO 11)

-HOJA 40 DE LOS PLANOS DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO (TOMO 10)

- HOJA 40 DE LOS PLANOS DE ESTRUCTURA URBANÍSTICA (TOMO 10)

ANEJOS INFORMATIVOS

INFORMACIÓN- PLAZAS DE LA CIUDAD HISTÓRICA

NUEVA ORDENACIÓN -VOLUMETRÍAS

GESTIÓN

- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- CUADRO DE APROVECHAMIENTOS: PARTICIPACIÓN Y DERECHO CORRESPONDIENTE

URBANIZACIÓN

- URBANIZACIÓN EJECUTADA : PLANOS PROYECTO "REMODELACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE MIGUEL DE ARA"
- URBANIZACIÓN PENDIENTE: PRESUPUESTO ESTIMATIVO OBRAS DE URBANIZACIÓN

- PROPUESTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE ALUMNAS DE LA ESCUELA DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA EN EL ÁMBITO DE ESTA MODIFICACIÓN

138 MODIFICACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1.1. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE 2001

La revisión del plan general de Zaragoza de 2001 definió un área de intervención G2/2 correspondiente al entorno de la calle de Pedro Echeandía, donde se recogió la ordenación trazada por el antiguo Servicio de Planeamiento Público en un proyecto de plan especial referido al plan general de 1986, aprobado inicialmente por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Zaragoza el 30 de diciembre de 1998 (expediente 3111810/1998).

Ese proyecto había sido informado desfavorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza el 18 de febrero y el 22 de julio de 1999, en razón de la ausencia de un estudio histórico-arqueológico de suficiente contenido, donde se contemplara «*la peculiar traza concéntrica del parcelario*».

El Servicio de Cultura del Ayuntamiento redactó dos informes, el 22 de marzo y el 4 de junio de 1999. En el primero de ellos, sólo se refería la prospección arqueológica del solar número 20 de Echeandía, entre esta calle y el callejón del Saco, que dio un resultado negativo, con acumulaciones de escombros que en algunos puntos superaba los tres metros de espesor. Se añadía que suele admitirse que el barrio de San Pablo se formó hacia 1210 y que en esa zona han aflorado restos romanos y se ejerció una floreciente industria alfarera desde finales del siglo X, en alusión al área de esta dedicación que fue en época andalusí el ámbito urbanizado al inicio del XIII.

El segundo informe de Cultura, más amplio que el anterior, sugería la relación del trazado irregular de la actual calle de Echeandía con el parcelario bajomedieval, así como que «*su trazado y morfología encajan con la variada tipología de "adarves" que debieron existir en el sector norte de la morería cerrada, espacio urbano en el que se encuentra la actual C/ Echeandía*». Se añadía que «*el conjunto de fachadas que conforman la margen derecha de dicha calle (espacios 26, 28 y 30), y que no se ve afectado por el PERI, se adaptan a lo que podríamos denominar "segmento de círculo", permitiendo establecer la sospecha que los actuales inmuebles pudieran reproducir parte de la cimentación de un edificio de carácter monumental de época antigua. Este fenómeno no es raro en núcleos urbanos con restos romanos, como es el caso de Córdoba, Tarragona, Mérida o la propia Roma, en donde partes de teatros, odeones, exedras o circos han sido diagnosticados al comprobarse el fenómeno indicado. / En las fotografías que aporta-*

mos, junto con el plano adjunto, se observan los rasgos indicados. Buscar una explicación satisfactoria que justifique si existe realmente una relación directa entre el trazado de la calle Echeandía y algún edificio de época romana no resulta fácil ni tampoco se deduce de las inspecciones realizadas in situ (solares 25 y 30).»

El 31 de agosto de 1999, el jefe del Departamento de Planeamiento pidió la redacción de ese estudio, puesto que la Comisión Provincial de Patrimonio había vuelto a considerarlo insuficiente.

La revisión del plan general de 2001 mantuvo la ordenación de 1998, estableciendo en la ficha correspondiente del anejo IV de las normas urbanísticas las siguientes condiciones:

Fines de la ordenación y condiciones vinculantes:

- * Recuperación del tejido residencial, esponjando el espacio interior de la manzana.
- * Espacio libre interior privado de uso público. Acceso desde C/ Echeandía.

Superficie: 1.413 m².

Superficie edificable: 3.438 m².

Aprovechamiento medio: 2'43 m²/m².

Cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento: 10%.

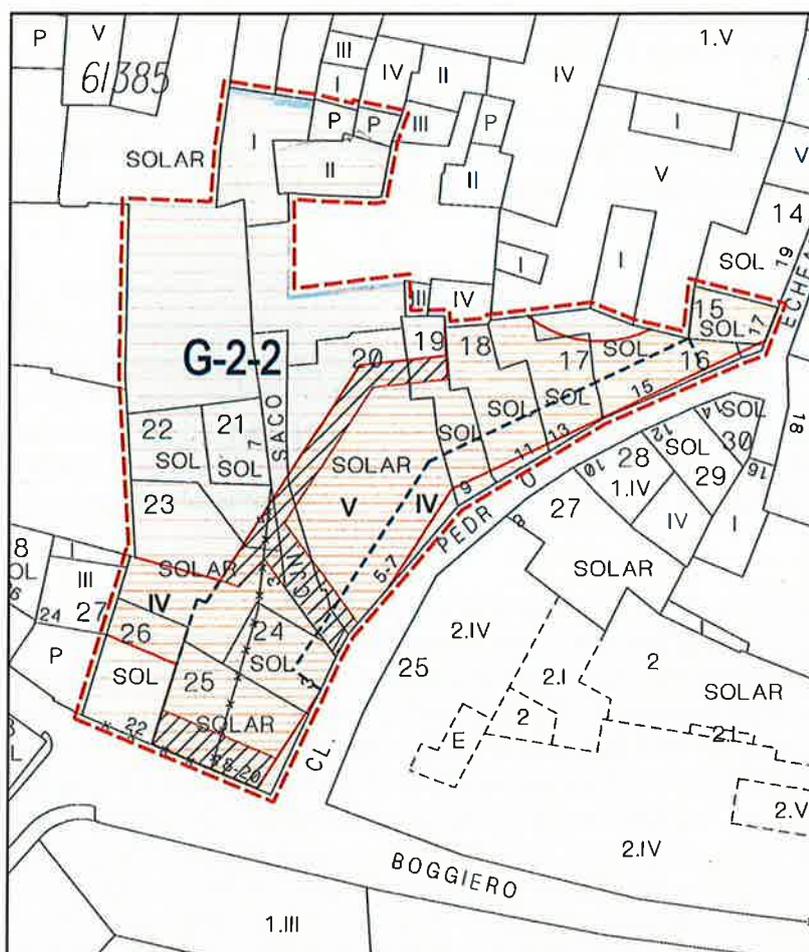
Reserva de viviendas protegidas: 0%.

Altura: B+4.

Cesiones de suelo para sistemas: 4'40% para viario.

Sistema de actuación: Compensación.

Plazo para presentar el proyecto de reparcelación: 2 años.



Hay que advertir que, aunque el plan general incluía la ordenación pormenorizada del ámbito con nivel de plan especial de reforma interior y sólo precisaba la redacción de los proyectos de reparcelación y urbanización, esa ordenación requería para ser eficaz informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza, según se especificaba en el artículo 5.3.4 de las normas, «Áreas afectadas por conjuntos de interés cultural»:

Cuando así se indique en las correspondientes fichas, por tratarse de sectores calificados como G afectados por declaraciones de conjuntos y bienes de interés cultural, y sus entornos correspondientes, la eficacia de la ordenación queda pendiente de informe del órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de patrimonio cultural.

Cuando este informe sea favorable, podrá proseguirse la tramitación del procedimiento de reparcelación una vez que el Ayuntamiento quede formalmente enterado.

Cuando el informe cultural sea desfavorable, deberá tramitarse un plan especial para recoger los cambios en la ordenación que sean precisos, en los términos previstos por el artículo 5.3.3 de las normas.

Así pues, el plan especial de 1998 y la revisión del plan general de 2001 pretendían aunar el esponjamiento del ámbito con el mantenimiento, muy poco alterado, de la calle de Echeandía, de forma que se creaba un espacio libre de propiedad privada y uso público interior a la manzana y accesible desde dicha calle a través de un paso en planta baja que seguía aproximadamente la traza del extinto callejón del Saco.

1.2 ACTUACIONES POSTERIORES A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL CON OBJETO DE IMPULSAR LA URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO

1.2.1. CAMBIO DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN

Como consecuencia de una petición de los vecinos referida a esta área y la próxima G2/1 (expedientes 009251/2002 y 009245/2002), y después de abrirse un expediente 0833718/2008 a solicitud del Servicio Jurídico de Ordenación y Gestión Urbanística, en febrero de 2010 se puso en marcha la tramitación del cambio del sistema de actuación previsto por la revisión del plan general, de compensación, por el de cooperación, en el que la iniciativa de la gestión y la ejecución de la urbanización corresponde al Ayuntamiento. La razón estribaba en lo irreal de esperar que los propietarios del ámbito iniciaran espontáneamente el proceso, las dificultades de operar mediante una junta de compensación y la progresiva degradación del área, llegada a tal punto que hoy no queda en su interior ningún solar edificado, si se exceptúa una construcción interior en la trasera del número 31 de la calle de San Pablo, con unos 183'50 m² construidos, dedicada a almacén de muebles.



1.2.2. EXPROPIACIÓN DE SUELO EN CALLE DE BOGGIERO, 24

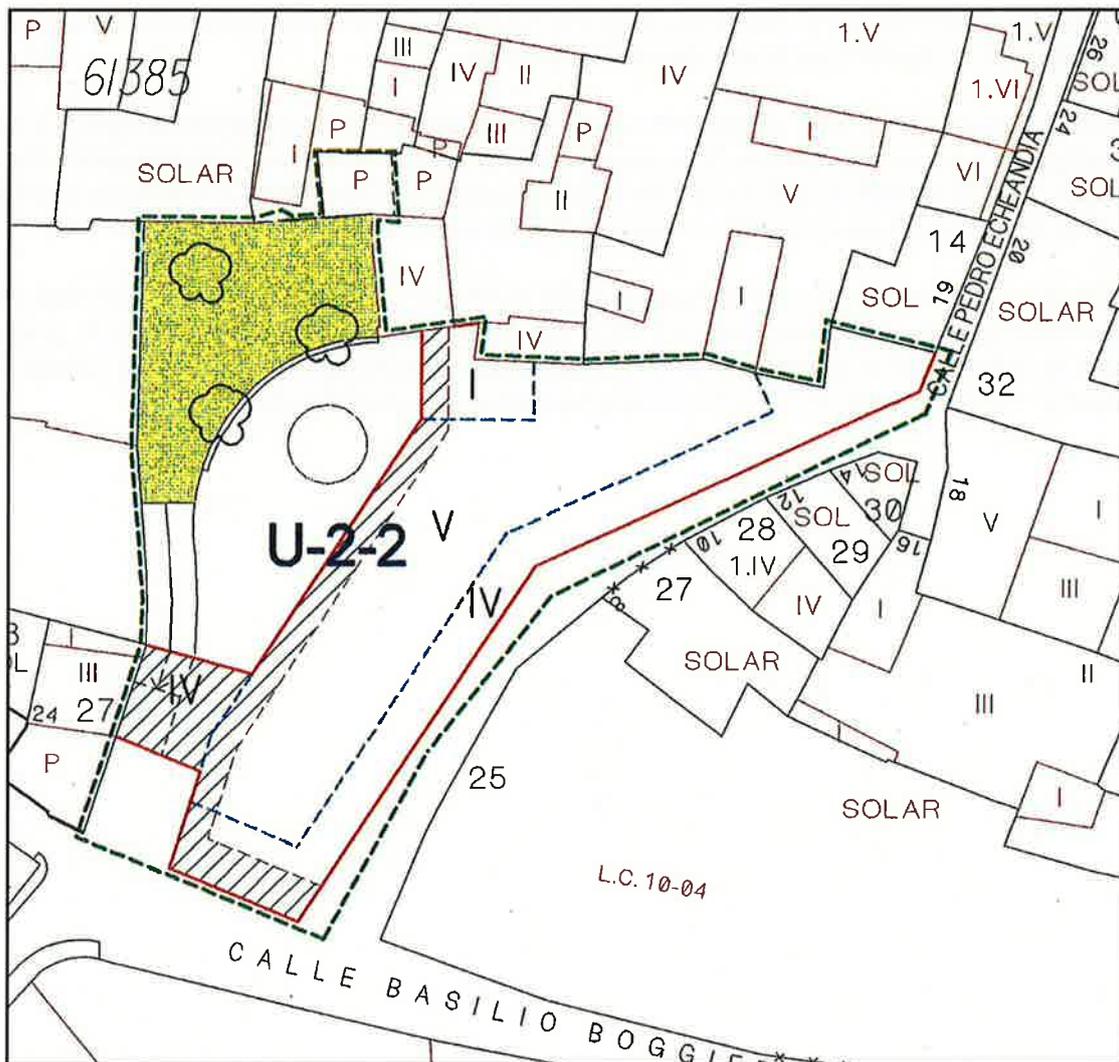
Todavía el 1 de agosto de 2008, el Consejero Delegado del Área de Infraestructuras y Participación Ciudadana del Ayuntamiento aprobó el proyecto de obras ordinarias, redactado de oficio, para la remodelación del entorno de la calle de Miguel de Ara, que afectaba fundamentalmente al área de intervención G2/1 y en menor medida a la G2/2, dentro de la que se situaba una pequeña parte de la plaza formada ante la fachada del Oasis.

Para ejecutar esta urbanización, el 7 de octubre de 2008 se pidió al Servicio de Administración de Suelo y Vivienda, desde el Área de Infraestructuras y Participación Ciudadana y la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, que fueran expropiados con trámite de urgencia

los terrenos pertenecientes a la finca número 24 de la calle de Boggiero precisos para completar la plaza. La expropiación se llevó a cabo, advirtiéndose expresamente que se trataba de una actuación provisional, por lo que ese suelo entraría a formar parte en el futuro de la reparcelación del área como aportada con derecho a aprovechamiento urbanístico; igualmente sería factible la modificación de la urbanización en ese pequeño ámbito.

1.2.3. PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE 2008

Por otra parte, el Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales elaboró un proyecto de plan especial en noviembre de 2008, donde se planteaba una modificación de la ordenación contenida en el plan general de 2001. El proyecto mantenía la alineación trazada en 2001 para la calle de Echeandía, que quedaba con una anchura variable, comprendida entre los 2'50 y los 4 ó 4'50 metros. Se mantenían también el aprovechamiento medio atribuido por la revisión del plan general ($2'43 \text{ m}^2/\text{m}^2$) y la altura de cinco plantas (B+4) para la edificación. Es de advertir que, tanto en el plan general de 2001 como en este proyecto de modificación, el tramo afectado de la calle de Echeandía, con la anchura citada, quedaría flanqueado por edificios de cuatro plantas y cuatro más ático, lo que supondría, en ambos casos, una proporción de la altura con respecto a la anchura de 3 a 4'8, cuando en las zonas A1 y A2 del plan general esa proporción es de 1'50:1.



En cuanto al patio de manzana, se mantenía su afección por una servidumbre de uso público, pero se desplazaba su acceso de la calle de Echeandía a la de Boggiero, para beneficiarlo con la construcción de la nueva plaza prevista en el área G2/1. De este modo, desaparecía el vestigio del callejón del Saco que en 2001 se había mantenido, algo rectificado y sólo en la planta baja de la nueva edificación residencial ordenada.

En ese proyecto se proponía, con buen criterio, excluir del ámbito del área G2/2 los patios traseros de los solares recayentes a la calle de San Pablo (números 23, 25, 27 y 29), que aumentaban el número de pequeños propietarios innecesariamente, no procuraban ninguna ventaja a la ordenación del área por su situación en el interior de la manzana y, en cambio, perjudicaban a los inmuebles que de ese modo se verían privados de parte de su superficie y de un espacio libre que compensaba los altos valores consolidados de la ocupación y la superficie edificada. Así pues, esa parte del ámbito original, que afectaba a 57'22 m² de suelo, quedaría calificada como zona B1/1 del suelo urbano consolidado y carente en la práctica de edificabilidad, ya que en las cuatro parcelas de San Pablo a las que pertenecían las porciones que la componían había edificios cuya superficie edificada superaba la atribuida por el plan general.

El resto del ámbito constituía el área G2/2 reformada, a la que se atribuía una superficie de 1.374'30 m², de la que se descontaban 62'39 m², correspondientes al callejón del Saco, en calidad de viales preexistentes que no contaban a efectos de edificabilidad; como resultado, la superficie edificable del área se calculaba sobre un terreno de 1.311'91 m², lo que suponía 3.187'94 m². Se preveía una cesión con destino a viario de 116'75 m² (8'50%) y una servidumbre de uso público (además del espacio libre anterior) en 38 m² de suelo recayente a la calle de Boggiero que en planta baja debían dedicarse a porches.

De la ordenación propuesta resultaban unas longitudes de alineación a vial de 88 metros y de alineación a patio de manzana de 32'5, con planta baja, tres alzadas y ático retranqueado cinco metros; aunque se evaluaba el número de viviendas posibles en treinta (cifra orientativa, puesto que no hay limitación de densidad), con esas dimensiones sería difícil ubicarlas todas.

Finalmente, el proyecto de plan especial de 2008 recogía la propuesta de creación de estacionamientos para los residentes contenida en el plan integral del centro histórico de 2005, y proponía la creación de un estacionamiento mancomunado de tres plantas bajo rasante, donde se alojarían sesenta plazas, el doble del número aproximado de viviendas del área.

1.3. NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN. PROPUESTAS PRECEDENTES

Desaparecido el Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales, el expediente iniciado pasó al Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación, se inició la redacción del proyecto de re-parcelación del área de intervención G2/2 y, al mismo tiempo, de una modificación sustancial de los criterios de ordenación. Puesto que esta modificación afecta a la delimitación del área, con paso de una porción de su superficie de suelo urbano no consolidado a consolidado (B1/1) y de otra de consolidado (B1/1) a no consolidado, se entiende adecuado encauzarla ahora como modificación de plan general y no como plan especial.

Según nuestro criterio, el abandono en que el área lleva sumida desde hace ya mucho tiempo radica, entre otras cosas, en una estructura urbana incompatible con las necesidades residenciales actuales, especialmente por la desproporción entre la densidad edificada y la anchura y trazado del viario, que no es fruto de una herencia histórica sino de su degradación por aplicación de tipos e intensidades de edificación que no son adecuados para ella.

En definitiva, el criterio de esta Dirección es que, además de la modificación en la delimitación del área ya mencionada se estudie una solución más favorable a la calidad del espacio público y a las posibilidades de recuperación del área y, por extensión, de regeneración de su entorno.

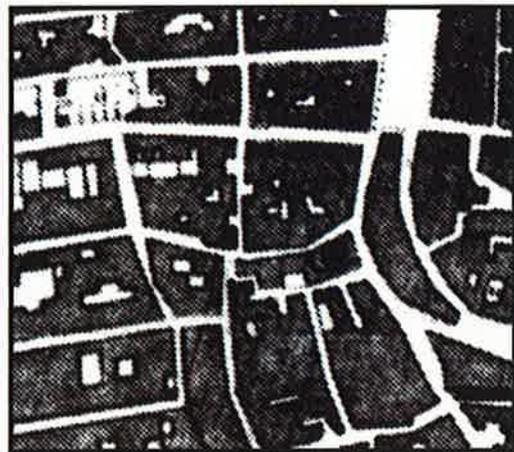
Dificulta mucho también el desarrollo del ámbito una estructura de la propiedad demasiado fragmentada, que exige la iniciativa conjunta de varios propietarios que, por separado, tienen poco que ganar. La revalorización de un área deteriorada al extremo de no quedar hoy ningún edificio en pie, podría llegar de una actuación de suficiente entidad, pero muy difícilmente de sucesivas construcciones residenciales de tamaño reducido, aisladas en medio de solares vacantes.

Tampoco puede verse como solución una reducción de la edificabilidad por debajo de los valores admitidos por el plan general en 1986 y 2001 y de los consolidados en el entorno, porque presumiblemente tendrían como consecuencia la inactividad y la perpetuación de la zona en su estado actual.

Y, con todo esto, aún debería de valorarse la proporción entre los costes de urbanización y edificación, y el beneficio privado derivado de la promoción de viviendas en esta parte del barrio de San Pablo, y las posibilidades de éxito de una iniciativa particular tan fragmentada en un momento de abundante oferta de suelo e inmuebles de uso residencial.



Plano de Zaragoza (ca. 1712)

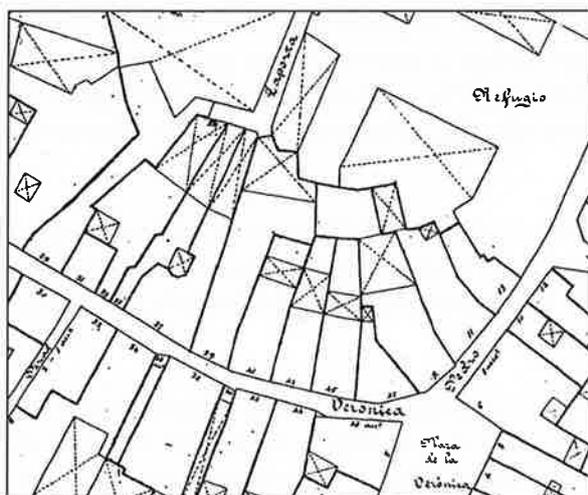


Plano de Casanova (1769)

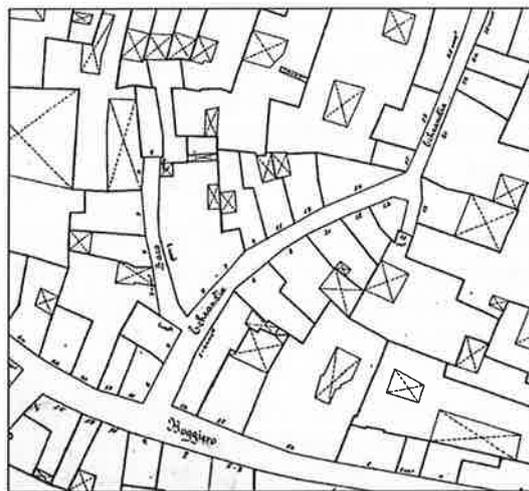
La estructura viaria del ámbito, basada en un tramo de la calle de Echeandía con planta en arco de círculo de directriz norte-sudoeste, y en un callejón sin salida transversal, aparecía ya reflejada en los planos de la ciudad más antiguos que se conservan, como el *Plano de la ciudad, castillo y contornos de Zaragoza, capital del Reino de Aragón* de 1712 o el plano anónimo, prácticamente idéntico y datable por la misma fecha, que se conserva en el Servicio Geográfico del Ejército (nº 110). Es de notar que el conocidísimo plano de Casanova de 1769 no recoge correctamente el trazado viario de este ámbito, lo que demuestra que su exactitud no es la que suele suponersele.

Parece evidente que las callejas citadas son pervivencias de una formación anterior a la ordenación planificada de la *población del señor Rey* o barrio de San Pablo (ca. 1200), tal vez de origen musulmán.

En la Comisión Provincial de Patrimonio de Zaragoza se sugirió en su día la posibilidad de que las trazas de la calle de Echeandía y el callejón del Saco, que junto con los linderos interiores del parcelario tienden a una estructura claramente radiocéntrica centrada en el punto de inflexión de Echeandía y que tanto recuerdan formaciones como la visible en el plano de Casañal de 1911 en la zona de la Verónica donde sesenta años después aparecería el teatro romano, fueran pervivencia de una construcción antigua provista de graderío semicircular. Aunque no hay por el momento ninguna constancia arqueológica, deberá tenerse presente esta posibilidad en su momento.



Parcelario en C/ Verónica (Casañal, 1911)



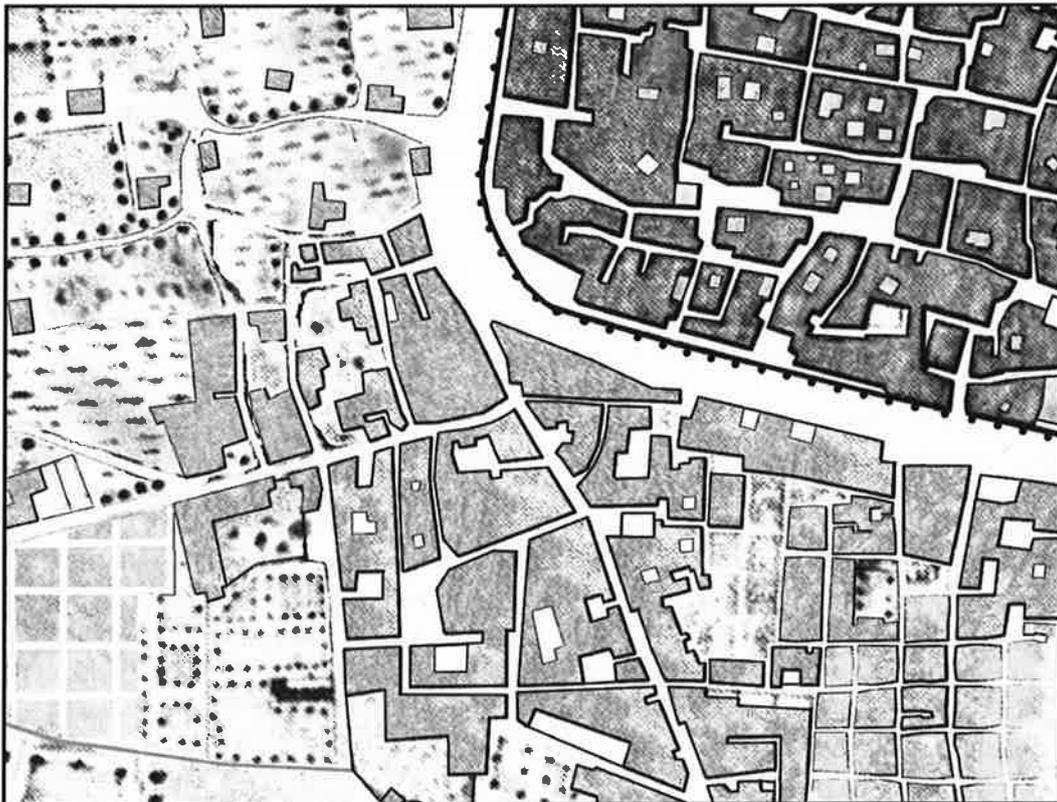
Parcelario en C/ Echeandía (Casañal, 1911)

En la publicación *Colonia Caesaraugusta. La ciudad de Augusto (El Periódico de Aragón/ Ayuntamiento de Zaragoza, 2014)*, se reprodujo una maqueta de la ciudad romana donde se representaba el circo al oeste de la muralla bajoimperial y alineado, se sur a norte, con el supuesto anfiteatro romano del hotel Palafox. Si esto hubiera sido así, el tramo curvo meridional del graderío quedaría bajo la plaza de Echeandía, más o menos conforme a la hipótesis expuesta más arriba. No obstante, la maqueta no parece apoyada por más datos que los que ya conocemos, y en ella se ve que, de haber estado ahí el circo, hubiera interrumpido la prolongación hacia el oeste del decumano máximo de Caesaraugusta.

Si puede haber dudas más o menos fundadas en relación con la estructura de la ciudad antigua, no parece que puedan atribuirse las atípicas características del viario en el ámbito de estudio a patrones urbanísticos propios de la ciudad islámica por el hecho de que el tramo curvo de la calle estuviera dentro de la morería cerrada o en sus inmediaciones, entre otras cosas porque

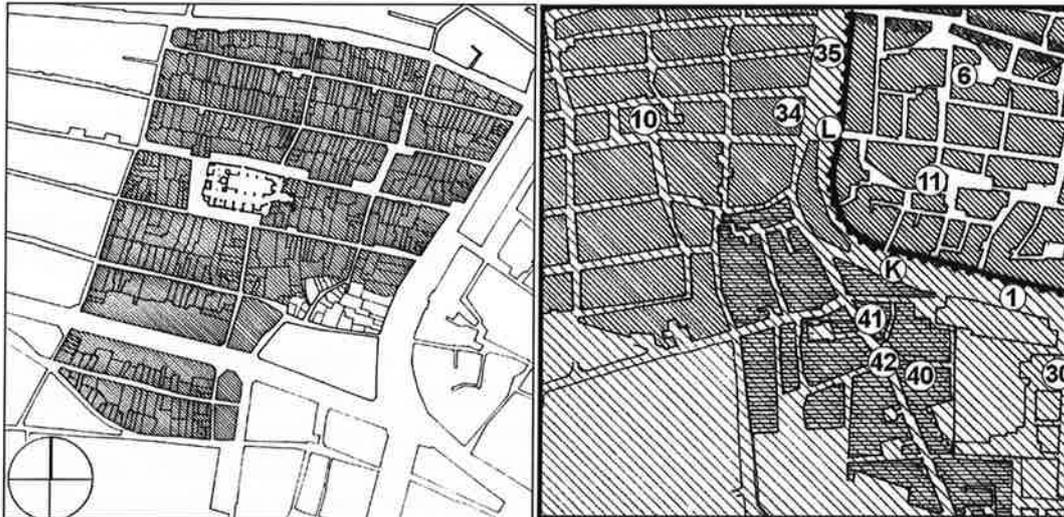
en estos recintos, creados por las ciudades cristiano-feudales a partir del siglo XIII, no operaban las leyes del derecho civil islámico, ya que la propiedad de las casas no era de sus habitantes. Cabría suponer el viario de la morería y su entorno inmediato fuera herencia de un barrio anterior andalusí, intermedio entre los ensanches taifas planificados de la puerta de Sinhaya y del Campo del Toro, lo que no es en absoluto improbable. En efecto, la morería cerrada es una creación de algún momento del siglo XIII, posterior a la planificación de San Pablo, y sin embargo parece claro que esta zona del parcelario es anterior a esta actuación, pudiendo identificarse con el núcleo urbanizado en las inmediaciones del mercado que aparece documentado ya en el último cuarto del siglo XII.

Por otra parte, no hay que olvidar que el callejero de las ciudades cristiano-feudales de esta época, exceptuados ciertos burgos planificados, abundaba también en calles tortuosas, estrechas y oscuras, a veces sin salida y frecuentemente formadas como consecuencia de reiterados abusos de los particulares sobre el suelo público. Del mismo modo que el Islam, sobre todo en épocas ya avanzadas en la consolidación de las estructuras estatales, practicaba una planificación urbanística regular suficientemente acreditada en los ensanches saraqustís del siglo XI, que sólo con el paso del tiempo fue sufriendo abundantes deformaciones amparadas por el privatismo del derecho civil musulmán.



Situación hipotética del área sureste de Saraqusta en el siglo XI (Ramón Betrán, 2005)

En el caso concreto que se estudia, sería plausible que el tramo curvo de la calle, el muñón hacia el sur en su encuentro con el tramo recto proveniente de San Pablo, y el callejón del Saco fueran vestigios de la convergencia primitiva del viario próximo a la morería o interior a ella hacia la puerta abierta en el paño norte de su cerca perimetral, conforme al mismo principio morfológico que dio origen a las calles en tridente en las inmediaciones de tantas puertas de ciudades.



Núcleo original de la Población del Señor Rey (Ramón Betrán, 1992)

La Población del Señor Rey y la morería cerrada en la baja Edad Media (Ramón Betrán, 1992)

Como conclusión, hoy por hoy no es posible resolver si las peculiaridades del callejero y el parcelario del entorno de Echeandía se deben a las pervivencias del viario conformado en los primeros tiempos de la Zaragoza feudal o incluso en época andalusí, o si manifiestan la presencia de un edificio monumental anterior, probablemente de época romana, posibilidad que carece de testimonios arqueológicos y documentales. Más fundado estará cualquier juicio cuando puedan ejecutarse las pertinentes prospecciones arqueológicas, motivadas precisamente por el desarrollo del planeamiento y dificultadas hoy por pertenecer los solares afectados a propietarios particulares, como en su momento indicó el Servicio de Cultura. Por el momento, la ordenación que se proponga deberá aunar una ordenación más adecuada para soportar una vida urbana normal con el respeto por las estructuras heredadas, conocidas o por conocer.

Hay que advertir también que hasta el siglo XIX la estrechez de calles como las de Echeandía, e incluso como las demás del barrio, de anchuras rara vez superiores a cinco metros, venía compensada por edificios de altura mucho menor que la actual y amplios espacios libres privados en el interior de las parcelas, especialmente hacia el eje de las manzanas. La reedificación especulativa de la segunda mitad del XIX y comienzos del siglo XX, con sucesiva adición de plantas y crecimiento hacia el fondo, llevó al barrio de San Pablo a un hacinamiento a todas luces excesivo, que sumó a las dificultades de circulación motivadas por el progresivo incremento del tráfico rodado carencias de asoleo y ventilación de las viviendas, y falta de espacios libres que permitieran una adecuada renovación del aire y el esparcimiento de los habitantes.

Tras la ejecución en la segunda mitad de la década de 1920 de la drástica apertura de la calle del Portillo (actual Conde de Aranda) para dar salida al Coso y al barrio hacia el exterior de la ciudad por el oeste, el plan de reforma interior firmado por Regino Borobio y José Beltrán en 1939 y aprobado definitivamente en 1942 recogió un proyecto de plan especial del barrio de San Pablo en curso de formación, donde se replanteaba radicalmente la intervención en el área; se desestimaba la apertura de nuevas vías de gran capacidad e incluso se limitaba al máximo el ensanchamiento de las calles, despejando en cambio los patios de manzana para ocuparlos con jardines y espacios libres privados. En esto el plan estaba al corriente de las tendencias ya imperantes en el norte Europa, donde se tendía a desestimar operaciones de *destrípamiento* a lo Haussmann, tan caras y difíciles de gestionar como destructivas de patrimonio histórico y social, prefiriéndose en cambio el *esponjamiento* (*gelockerung*) mediante vaciados puntuales y dispersos logrados por eliminación de pequeñas manzanas completas o casi completas ahí donde

fuera más beneficioso y las secuelas en forma de medianeras vistas o calles llenas de entrantes y salientes fueran menores.

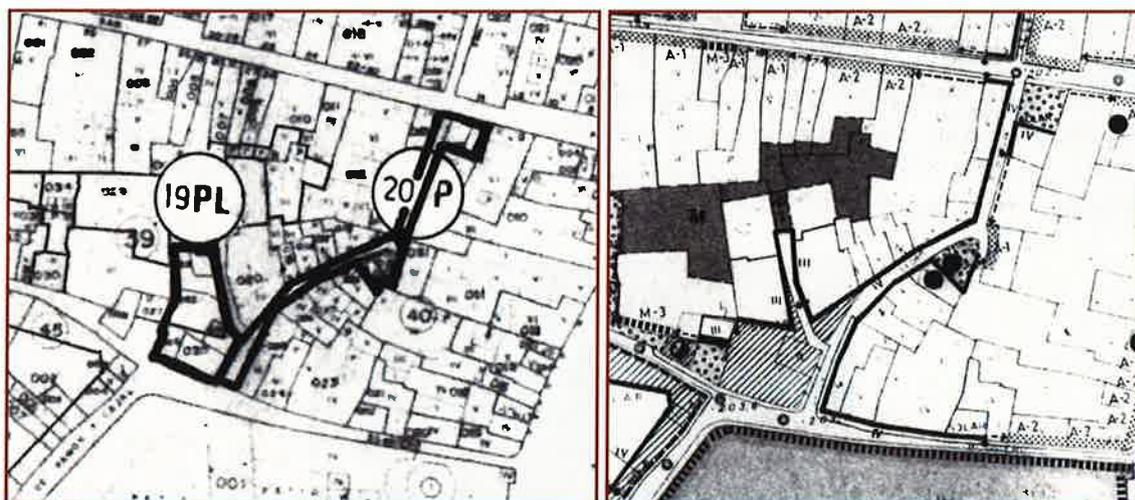
El plan de 1939 calificaba el sector de Echeandía como uno de los principales focos de insalubridad del centro de la ciudad, junto con el Boterón y el área Cerdán-Audiencia; como excepción, proponía la creación de una plaza de tamaño medio en el lugar de la calle de Echeandía y el callejón del Saco. Aunque la decisión de crear un espacio libre en un lugar tan congestionado parece correcta, se planteaba con un contorno perfectamente rectangular poco sensible a la estructura histórica y al carácter del ámbito.



La plaza no se ejecutó. A comienzos de la década de 1980, el equipo madrileño dirigido por Alfonso Fernández de Castro, contratado para redactar un plan especial de protección del casco histórico de Zaragoza, con expediente de declaración como conjunto histórico incoado el 29 de marzo de 1978, propuso formar una plaza de contorno más irregular en el encuentro de la calle de Echeandía con Boggiero. Este nuevo espacio, presente tanto en el avance de julio de 1981 como en los proyectos de plan especial de julio de 1982 y marzo de 1983, formaba parte del grupo de plazuelas que se preveía formar vaciando las esquinas de varias manzanas del barrio, que debía contribuir a la creación de una red dispersa de espacios libres públicos completada con la apertura de dos recorridos peatonales transversales a algunas manzanas, que unirían, con trazado de resultados inciertos, Predicadores con Boggiero y, más al este, con San Blas. Por último, en algunas manzanas se contemplaba la formación de espacios libres privados interiores que recordaban los previstos en 1939.

A diferencia del plan de Borobio, la plazuela de Echeandía se llevó ahora justo al encuentro de esta calle con la de Boggiero. Según planos de ordenación como el número 13, la plaza adoptaría un contorno irregular formado por estas dos calles a este y sur, el callejón del Saco al nordeste y linderos con parcelas al norte y el oeste. El plano 3 limitaba, en cambio, el fondo de la plaza, haciéndola llegar desde Boggiero al arranque del callejón citado, y completándola con un ensanchamiento del tramo inmediato de Echeandía. La actuación se completaba con una placita triangular formada por expropiación de dos pequeñísimas parcelas en el encuentro de los tramos recto y curvo de Echeandía, y otra placita de esquina en el encuentro de Echeandía con San Pablo. En las fichas del tomo II del proyecto de plan especial de marzo de 1983 correspondientes a las manzanas 39 y 40 del polígono 2 (oeste y este de la calle de Echeandía), se recogía la segunda de las propuestas descritas, especificándose que para la obtención de los dos pequeños espacios libres de la manzana oriental se actuaría por expropiación, y que se emplearía el sistema de cooperación para la formación de la plazuela del encuentro de Echeandía con Boggiero y el callejón del Saco, y para la creación de un irregular y poco convincente espacio

libre privado mancomunado interior a la manzana, accesible desde una prolongación del callejón del Saco definida como servidumbre de paso en la planta baja de un edificio.



Aunque el plan especial fue aprobado inicialmente el 10 de marzo de 1983, la tramitación no pasó de la información pública y la ordenación del centro histórico fue confiada a la revisión del plan general, por entonces en curso.

Los planes generales de 1986 y 2001 renunciaron a formar una plaza en este lugar, para mantener el viario actual sin más alteración que mínimos ensanches puntuales. Como se ha dicho, en el momento actual el deterioro ha alcanzado tal magnitud que todos los edificios del área han ido siendo demolidos.

2. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

Tal y como se ha indicado, en 2008 el Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales planteó crear un espacio de uso público en el interior de la manzana, accesible desde la calle de Boggiero por un paso abierto en la planta baja de un nuevo edificio de cuatro plantas y ático que bordearía la calle de Echeandía, mantenida casi en su estado actual.

La propuesta, nunca tramitada, se considera en principio adecuada, aunque su concreción formal pueda mejorarse. Por una parte, un espacio libre interior sería en sí mismo poco atractivo y, por tanto, de poca eficacia social, ya que estaría totalmente rodeado por traseras de edificios actuales o nuevos, sería accesible sólo por un paso privado, estaría mal soleado y tropezaría con los problemas de conservación propios de los ámbitos que deben ser mantenidos por unos propietarios y disfrutados por toda la ciudad; según la experiencia, su uso ciudadano sería mínimo, podría convertirse en un lugar sucio e inseguro (o percibido como inseguro, lo que a efectos prácticos sería igual) y tal vez acabara por cerrarse, incluso clandestinamente, a no muy largo plazo.

Por otra parte, aunque mejorara las condiciones de las nuevas viviendas del área, la solución de 2008 no evitaría que el espacio público siguiera siendo mezquino y, por ejemplo, las construcciones existentes en el lado oriental de la calle de Echeandía se enfrentarían a una fachada continua de cinco plantas a unos tres metros de distancia.

Por fin, este tipo de espacios semipúblicos no corresponde a la tradición morfológica de la ciudad medieval, de modo que, aun pretendiendo mantener las líneas heredadas con pocas variaciones, induce en realidad una innovación contraria a su esencia.

En nuestra opinión, no se debe tratar tanto de mantener de un modo literal la trama viaria actual, congelándola en un momento discutible, sino de mejorarla con criterios acordes con los mecanismos tradicionales de evolución del espacio público. Para empezar, porque la conservación debería operar en las tres dimensiones y no sólo en planta, e implicaría la recuperación de la relación original entre la altura de la edificación y la anchura de las calles; lo contrario sería afianzar un incremento de densidad que bien puede calificarse de deterioro.

Con estos criterios, la Dirección de Planificación y Diseño Urbano ha propuesto una modificación del plan general que ordenara un espacio libre de uso y también de dominio público, formado como lo hubiera hecho una plaza tradicional y no como un precario espacio semipúblico. El Ayuntamiento pleno aprobó inicialmente la modificación 138 el 22 de julio de 2016.

Es importante advertir que la nueva propuesta mantiene el trazado de la calle de Echeandía e incluso de casi todo el callejón del Saco, no alterándolos sino completándolos con una característica plazoleta como tantas formadas en el encuentro de calles oblicuas en ciudades de origen medieval; por su forma, la plaza manifestará con toda evidencia el trazado original de las calles, percepción que aún puede reforzarse con un adecuado tratamiento del pavimento, la vegetación y el mobiliario urbano; en este aspecto, la nueva plaza se atiene a pautas similares a las que en su día dieron lugar a la dispuesta en el encuentro de las calles de las Armas y Sacramento por el plan especial de la manzana comprendida entre estas dos calles y las de Casta Álvarez y Mayoral (1999), o a otras intervenciones recientes en el casco zaragozano.

Si, como pensamos, el origen del trazado viario de esta zona de San Pablo está en el direccionamiento del viario hacia la puerta de acceso de la morería cerrada o de un arrabal islámico anterior a la conquista feudal de la ciudad, entraría dentro de lo posible, incluso, que una plaza

semejante a la propuesta hubiera existido en un tiempo remoto, antes del adensamiento edificado consiguiente al progreso demográfico del barrio de San Pablo.



Estudio para la reordenación del área G2/2 (solución provisional)

Por su conformación, la nueva plaza se atendería a criterios análogos a los que en los últimos años han dado lugar, con resultados de calidad dispar, a las plazuelas formadas junto con la edificación en los encuentros de las calles de Olleta con Alcober, Palomar con Manuela Sancho, o Antonio Agustín con Cadena, que vienen a repetir las pautas formativas de las plazuelas de San Braulio, San Roque, Ecce Homo, Corona y otras características de la ciudad vieja.

Por su superficie, la plaza, de unos 410 m², sería sin duda pequeña, pero superaría holgadamente los 200 m² que, en términos abstractos, pueden considerarse límite inferior de una plazuela o plazoleta urbana, y encajaría en las dimensiones que algunos autores han considerado idóneas para plazas vecinales. Christopher Alexander recomendó en *Un lenguaje de patrones* (1977) hacerlas siempre menores de lo acostumbrado, dando a cada uno de sus lados unos 14-18 metros y nunca más de veintiuno. Por una parte, indicaba el autor, una plaza da la impresión de estar desierta en cuanto hay más de 30 m² por ocupante, y es fácil juntar a las doce o catorce personas necesarias para evitar esa sensación en plazuelas de 360-420 m². Por otra parte, dieciocho o veinte metros es la distancia máxima que permite distinguir con nitidez los rostros de las personas y percibir sus voces, de modo que se hace posible una intensa relación entre

los ocupantes de la plaza. Más recientemente, el arquitecto danés Jan Gehl ha dado razones análogas para recomendar hacer siempre las plazas menores de lo que en un primer momento se hubiera pensado (*La humanización del espacio urbano*, 1971; *Ciudades para la gente*, 2010).

Puede comprenderse mejor la magnitud propuesta comparándola con las de otras plazas de la ciudad histórica, recogidas en el cuadro siguiente (salvo que se indique lo contrario, se incluye la superficie de las calles laterales):

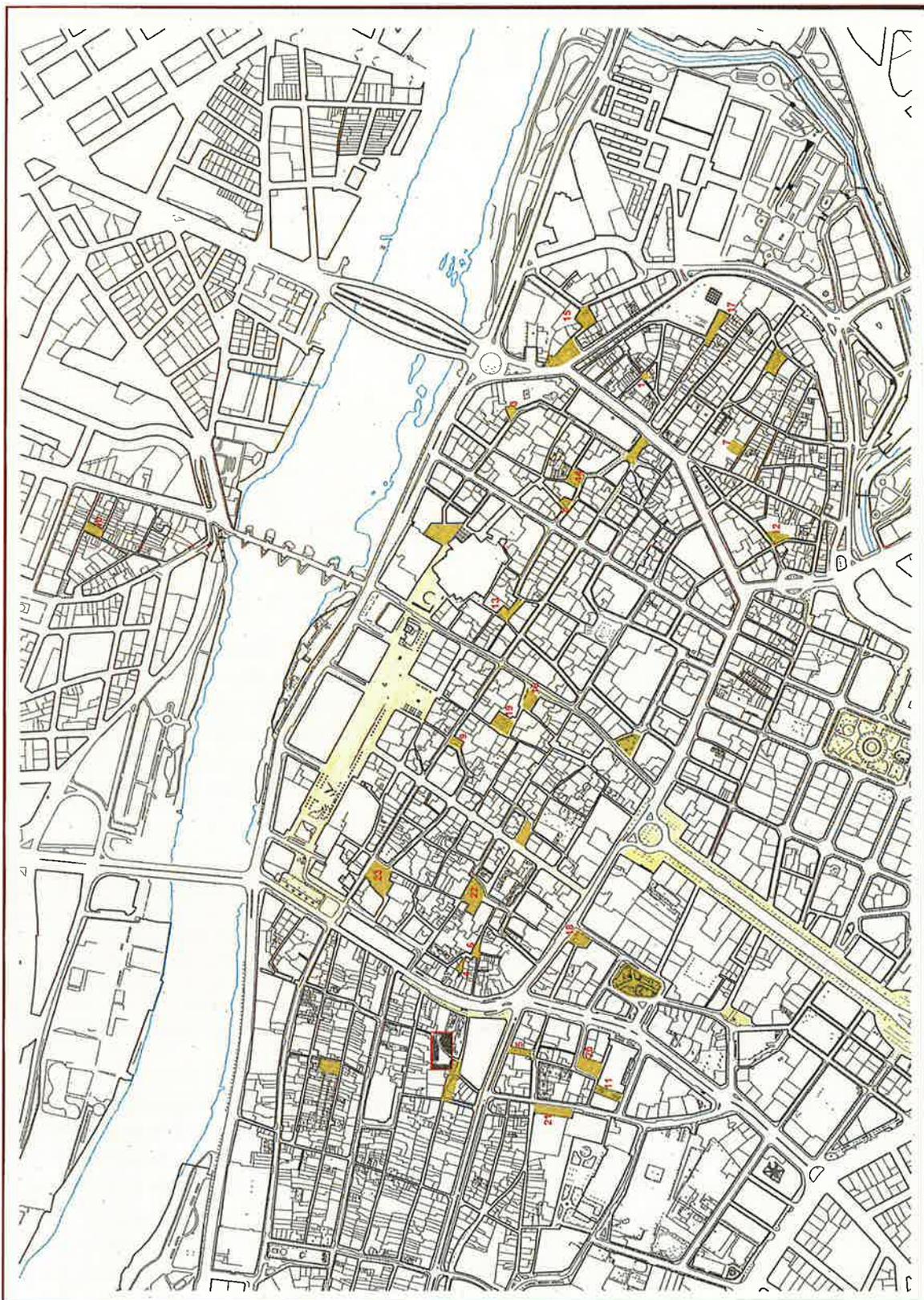
| PLAZA | SUPERFICIE APROXIMADA (m ²) |
|--|---|
| Encuentro calles Olleta-Alcober | 205 |
| Encuentro calles Palomar-Sancho | 240 |
| San Nicolás | 275 |
| Corona | 280 |
| San Martín | 375 |
| Ecce Homo | 395 |
| Añón | 400 |
| Encuentro calles Liñán-Juan de Aragón | 430 |
| San Braulio | 500 |
| Rosario | 550 |
| P ^{za} trasera de S ⁿ Idefonso (sin c/Camón Aznar) | 600 |
| Encuentro calles A. Agustín-Cadena | 760 |
| Santa Marta | 760 |
| Jordán de Asso | 815 |
| Rebolería | 840 |
| Ariño (sin Don Jaime) | 875 |
| San Agustín | 950 |
| San Roque (sin Coso) | 1.000 |
| Santa Cruz | 1.125 |
| San Lamberto | 1.385 |
| La Victoria | 1.750 |
| San Felipe | 1.800 |
| Justicia | 2.200 |

En una vista más general, la nueva plaza responde a un criterio de mejora del ámbito público en la ciudad histórica que renuncia a la apertura de espacios de tamaño más o menos grande y aspecto convencional –*internacional*– que distorsionen las jerarquías consolidadas, a favor de un mayor número de pequeñas actuaciones repartidas por el plano, proporcionadas a su entorno, acordes con las oportunidades reales de intervención y de las que los vecinos inmediatos puedan apropiarse. Algo así sugería Manuel Solà-Morales en un difundido artículo publicado en 1992 en *La Vanguardia* («Espacios públicos, espacios colectivos»):

Quizá un refinamiento menos monográfico de los programas hubiese permitido pensar proyectos que, en Ciutat Vella, entendieran como espacios públicos nuevas formas de alojamiento transitorio, pensiones, bares y clubes más modernos, agrupaciones tipológicas para artesanos y vendedores, u otras funciones ambiguas y complejas, más que establecer viviendas familiares tipo para clases medias o nuevas bibliotecas universitarias. Y los rincones fragmentarios del tejido actual, siete veces remodelado, podrían sugerir soluciones mucho más aptas a la convivencia de gentes en aquel distrito que los amplios vacíos del urbanismo sanitario centroeuropeo. La supuesta revitalización de estas imponentes cirugías no parece producirse, y la etiqueta de «público», con que espacios, viviendas o apartamentos se acompañan, no comportan inmediatamente el deseable atributo de apropiación colectiva con que quisieran identificarse.

Mucho antes, el arquitecto municipal de Barcelona Adolfo Florensa había propuesto actuaciones de este tipo en algunas de sus historicistas, pero sensatas y cultas intervenciones en el Barrio Gótico de Barcelona, entre las que puede servir de ejemplo la plaza de San Felipe Neri. En el cuaderno *El barrio de Ribera y su ordenación*, publicado por el Ayuntamiento en 1959, Florensa rechazó como norma general la apertura de nuevas calles o el ensanchamiento de las existentes en la ciudad histórica, proporcionándole en cambio luz y aire mediante «*lo que llaman los alemanes "geloockerung", que podríamos traducir por "ahuecamiento" o "esponjamiento", y que*

consiste en salpicar el denso macizo de la barriada con numerosos espacios vacíos, en general de no grandes dimensiones, para que no destruyan la escala de calles y casas; estos espacios reducen la densidad de población de la zona, introducen luz en sus calles y, con algo de jardín y sobre todo árboles, san al barrio su nota alegre, sin destruir sus valores pintorescos».



En el momento actual y en el centro de Zaragoza, considerando no sólo los valores visuales, sino también la coherencia morfológica con las tramas históricas y la capacidad del suelo de dominio público para soportar y aun estimular las actividades colectivas, un programa análogo de operaciones de *esponjamiento* bien repartidas podría ser oportuna con carácter general. La intervención que aquí se propone en la calle de Echeandía sería, así, parte de una política de alcance superior.

La plaza que aquí se propone, formada por el procedimiento de llevar la edificación a los linderos del área hacia el resto de la manzana en que se inscribe, constituye un verdadero espacio ciudadano sin duda muy necesario en este ámbito degradado del plano, y permite un óptimo asoleo y unas buenas vistas de los edificios, incluidos los exteriores al área del lado oriental de Echeandía. Hay que hacer notar que esta disposición permite que los nuevos edificios orienten sus fachadas exteriores hacia el sur y hacia el este, con indudable mejora de su habitabilidad. Se logra igualmente mayor longitud de fachada que en la solución anterior, de manera que la distribución de las viviendas permite mejores resultados.

Prueba evidente de las ventajas de la disposición que se propone es que con las alturas establecidas en el plan general, reducidas incluso hacia la calle de Boggiero, y considerando unos patios interiores y unos fondos convencionales, se obtiene una envolvente de la edificación que permite incluir mayor superficie edificable de la prevista en la revisión de 2001 y en el proyecto de modificación de 2008. Ante esto, se han considerado dos alternativas.

Una sería reducir la altura general a un límite máximo de B+3.

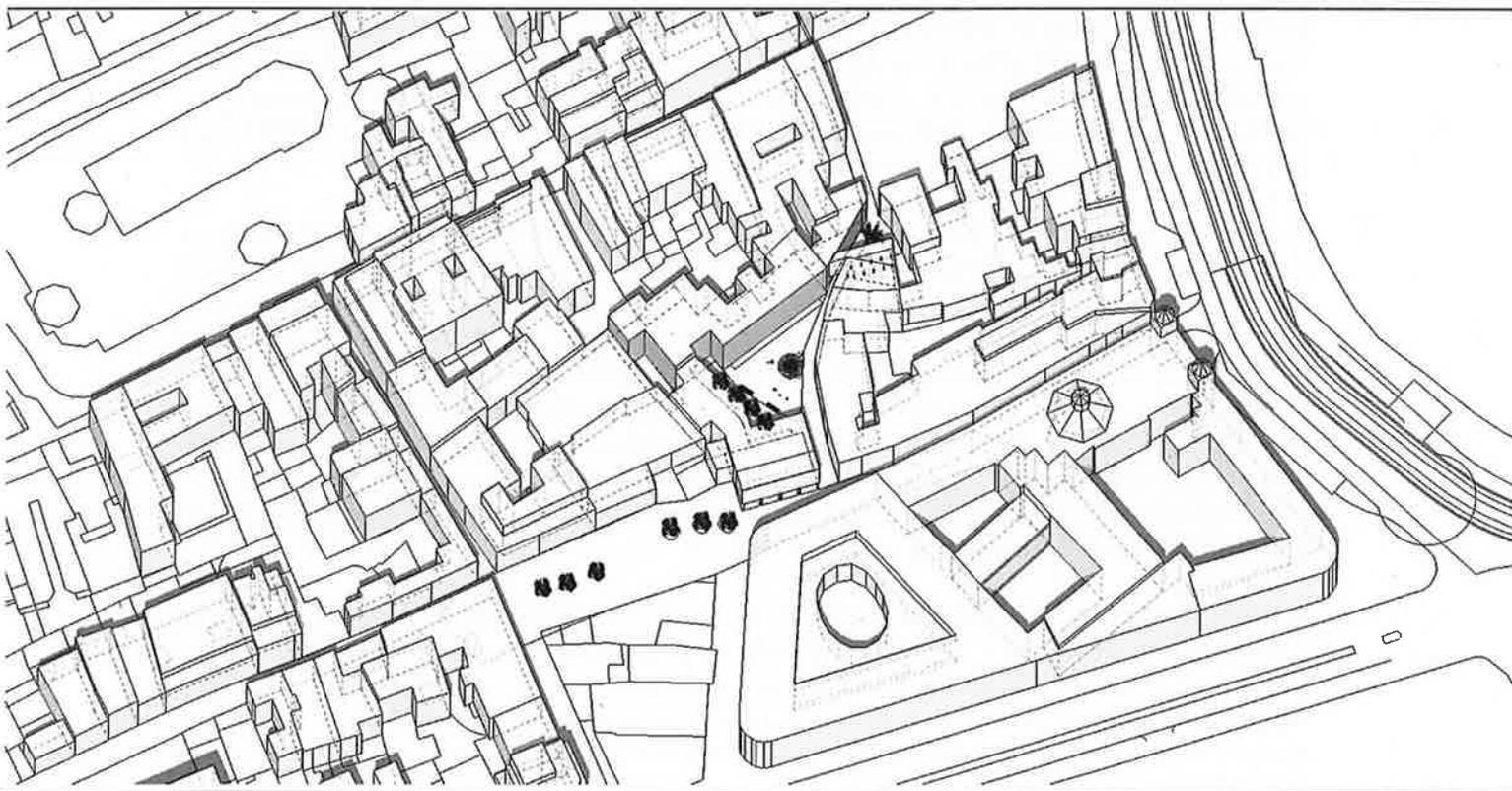
Otra, que no supondría pérdida de calidad ambiental, sería añadir a la edificabilidad lucrativa unos 400 m² construidos de local en planta baja, que se entregaría gratuitamente al Ayuntamiento con destino a equipamientos y servicios públicos. Esta segunda opción elevaría la actuación, de mero encaje de nuevas viviendas del modo menos malo posible, a formación de lo que en otro documento llamábamos *núcleo de revitalización* de la zona, donde a unas viviendas atractivas se sumarían un nuevo espacio libre y, como complemento suyo, un pequeño equipamiento municipal, preferentemente ligado a la vida cotidiana del barrio. Se realizaría así una premisa que debería ser general, y más en los barrios consolidados y en mayor o menor declive, de que toda actuación de reforma ha de contener un germen de mejora de un entorno más amplio, tendente a subsanar las carencias actuales.

El local de equipamiento público se situaría en lo posible en la planta baja del edificio donde se concentrara el derecho edificable correspondiente al Ayuntamiento, en tanto que titular de fincas aportadas y del 10% del aprovechamiento total, de cesión gratuita. En la parte que pudiera afectar a otros inmuebles contiguos, la carga de construcción que implicara se compensaría con la posibilidad de dedicar a viviendas situadas en plantas elevadas una mayor proporción de la superficie edificable, ya que no debería dedicarse a usos lucrativos toda la planta baja. También podría considerarse el coste de construcción del local como carga de urbanización y compensarse adecuadamente en el proyecto de reparcelación, de acuerdo con el artículo 25,c 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

Es con este complemento como la propuesta cobra todo su interés. Los 410 m² propuestos son una dimensión idónea para la plaza antepuesta a un pequeño equipamiento, con una función local muy distinta de plazas-parque como la de los Sitios o escenarios de grandes manifestaciones urbanas como la del Pilar. La plaza completa al equipamiento, dándole una proyección de barrio y sirviéndole de expansión al aire libre, y el equipamiento da sentido, vitalidad e incluso seguridad a la plaza.

Para lograr los dos fines, será preciso que la arquitectura colabore en acentuar la relación activa entre el interior y el exterior de los edificios, favoreciendo la fluidez en la percepción y el paso mutuos en las plantas bajas, y también las relaciones visuales y auditivas entre el espacio abierto de la plaza y el interior de las viviendas; para ello, al menos las estancias deberán contar con huecos de suficiente amplitud abiertos desde el suelo, con miradores o con balcones.

De todos modos, y con el fin de permitir que el planeamiento ampare distintas posibilidades de programa, la ordenación que ahora se promueve permitirá optar al Ayuntamiento entre la construcción del equipamiento y la construcción de un ático de análoga superficie en el frente oeste de la plaza, o bien prescindir del equipamiento público y, en este caso, también del ático.



3. ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

3.1. ÁMBITO. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La actual modificación altera en un doble sentido la delimitación que la revisión del plan general definitivamente aprobada en junio del 2001 otorgó al área G2/2.

Por un lado, se mantiene el criterio de dejar fuera del área de intervención las traseras de parcelas construidas recayentes a la calle de San Pablo, que, como explicó el informe de la Oficina de la Revisión del Plan General en febrero de 2001 acerca de una alegación de la propiedad del inmueble de San Pablo, 27-29, respondía a la intención de obtener «*un espacio interior de uso público que permite un esponjamiento de esta zona del barrio de San Pablo sin afectar a la trama tradicional*». Suprimido ese espacio de uso público interior, deja de tener sentido la afección de las traseras de las parcelas de San Pablo.

Como contrapartida, se incorporan las dos pequeñas parcelas trapezoidales de los números 12 (39 m²) y 14 (21 m²) de la calle de Echeandía, situadas en su lado oriental y junto al quiebro que forma el tramo recto procedente de San Pablo con el curvo tangente al área de intervención. Son parcelas por sí mismas inedificables, que en parte se propone calificar como vía pública, formando en el quiebro de la calle una plazoleta de unos 75 m², parecida a la que ya propuso el proyecto de plan especial del casco histórico aprobado inicialmente en marzo de 1983. El resto se edificaría para ocultar las lamentables medianeras actuales, muy visibles desde la calle de San Pablo; por la superficie del terreno, sólo sería posible erigir aquí una pequeña construcción unida a la del lado occidental mediante un paso que sobrevolaría la calle con régimen análogo al de balcones o miradores, evitaría disponer en su interior cajas de escalera y ascensor, contribuiría a la clausura visual de la nueva plaza y daría un fondo perspectivo al tramo recto de la calle de Echeandía. En conjunto, desde San Pablo hacia el sur se formaría así una sucesión de tres plazas de dimensión creciente, integrada por las dos aquí proyectadas y la recientemente formada en el tramo de Boggiero comprendido entre Echeandía y Miguel de Ara.

Como consecuencia de lo anterior, el área de intervención tiene una superficie de 1.645,48 m², de los que intervienen en el cálculo de la edificabilidad y el aprovechamiento medio 1.376,04 m² (tras excluir los 269,44 m² de viario público existentes -207,76 m² correspondientes a la calle Echeandía y 61,68 m² al Callejón del Saco-). Con un aprovechamiento de 2'43 m²/m², la superficie edificable sería de 3.343,78 m², inferior en 94,22 m² a la prevista por la revisión del plan general de 2001 a pesar del aumento del ámbito con las parcelas de Echeandía, 12 y 14.

Los 1.376,04 m² de superficie aportada están constituidos por diecisiete fincas, todas ellas sin edificación alguna. De estas fincas, son propiedad del Ayuntamiento de Zaragoza tres, que constituyen el 24,95% de la superficie aportada (fincas 9, 13 y 17 de las descritas a continuación), y otras tres pertenecen a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, con una participación del 8,27% (fincas 1, 15 y 16). La suma de ambas participaciones supone el 33,22% del suelo a reparcelar, correspondiendo las otras dos terceras partes del suelo a las once fincas restantes, de titularidad privada.

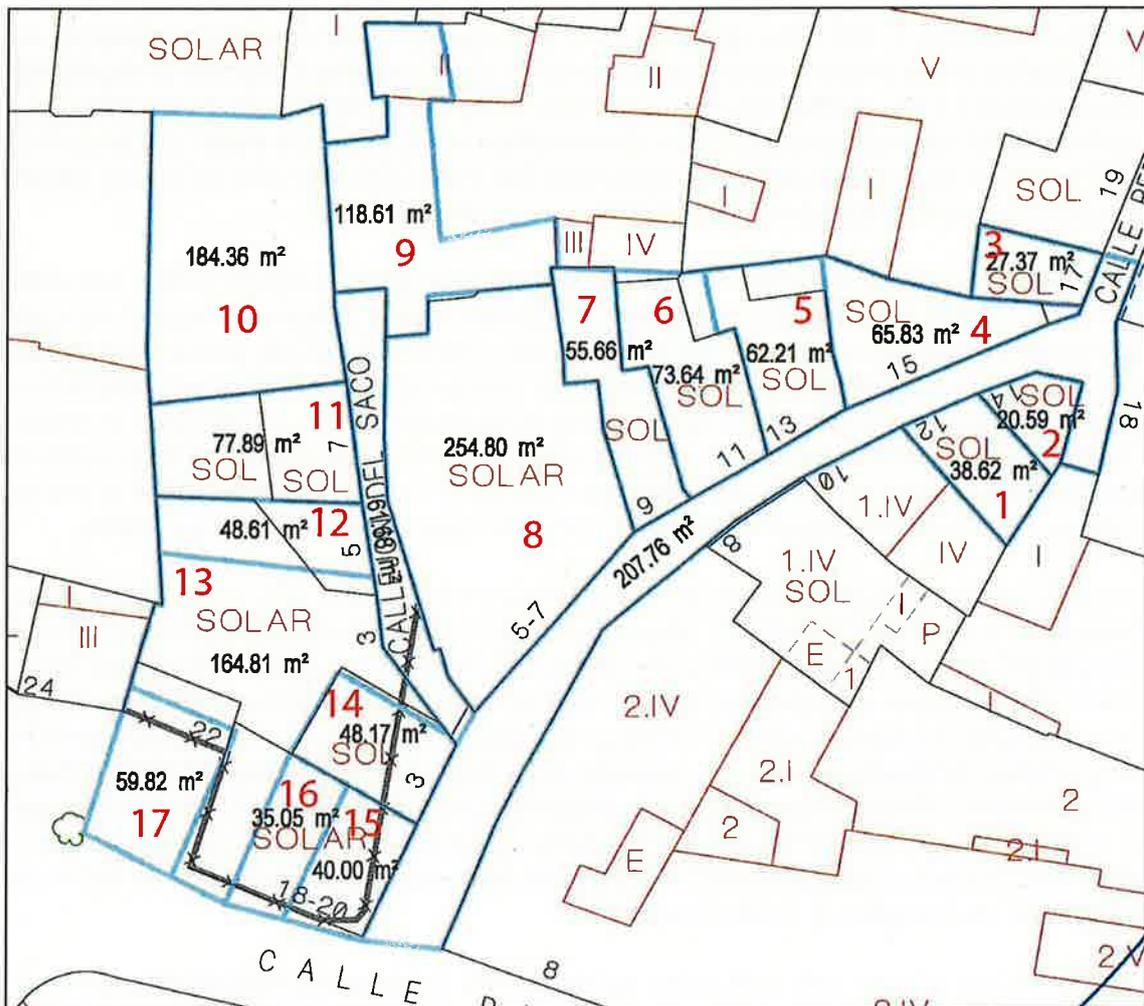
La superficie de las diecisiete parcelas varía entre los 20,59 y los 254,80 m²; siete de ellas son inferiores a 50 m², seis se incluyen en el intervalo 50-100 m² y tan sólo cuatro superan los 100 m², lo que da idea de la antes mencionada excesiva fragmentación de la propiedad. Esto se agrava además por el hecho de que la titularidad de muchas de estas parcelas, antiguamente edificadas, corresponde a varios propietarios régimen indiviso, como consecuencia de su participación en las propiedades horizontales que en su día se constituyeron.

Las fincas responden a las siguientes descripciones, completadas en un anejo informativo de esta memoria con un cuadro que refleja la participación y el derecho correspondiente a cada una de ellas:

- FINCA 1: Calle de Echeandía, 12. Parcela catastral 6238429XM7163G0001JS, cuya titularidad corresponde a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda en virtud de cesión gratuita del Gobierno de Aragón formalizada en documento administrativo de fecha 13 de marzo de 2005. Superficie de 38,62 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 39,00 m² según Catastro.
- FINCA 2. Calle de Echeandía, 14. Parcela catastral 6238430XM7163G0001XS, de titularidad privada única. Superficie de 20,59 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 21,00 m² según Catastro. Es predio dominante de una servidumbre de luces sobre la finca situada en Echeandía, 16.
- FINCA 3. Calle de Echeandía, 17. Parcela catastral 6138515XM7163G0001XS; titularidad indivisa de dos propietarios. Superficie de 27,37 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 29,00 m² según Catastro.
- FINCA 4. Calle de Echeandía, 15. Parcela catastral 6138516XM7163G0001IS; titularidad indivisa de los propietarios de los seis departamentos registrales que conformaban la antigua propiedad horizontal existente sobre la finca. Superficie de 65,83 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 74,00 m² según Catastro. Es predio dominante de la servidumbre de luces sobre la finca situada en calle de San Pablo, 19.
- FINCA 5. Calle de Echeandía, 13. Parcela catastral 6138517XM7163G0007MK; titularidad indivisa de tres propietarios como titulares de la propiedad horizontal constituida en la finca. Superficie de 62,26 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 58,00 m² según Catastro.
- FINCA 6. Calle de Echeandía, 11. Parcela catastral 6138518XM7163G0001ES; titularidad indivisa de dos propietarios. Superficie de 73,64 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 65,00 m² según Catastro.
- FINCA 7. Calle de Echeandía, 9. Parcela catastral 6138519XM7163G0001SS; titularidad indivisa de los propietarios de los seis departamentos registrales que conformaban la antigua propiedad horizontal constituida sobre la finca. Superficie de 55,66 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 56,00 m² según Catastro.
- FINCA 8. Calle de Echeandía, 5-7, callejón del Saco, 2. Parcela catastral 6138520XM7163G0001JS; titularidad indivisa de cuatro propietarios. Superficie de 254,80 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 254,00 m² según Catastro.
- FINCA 9. Callejón del Saco, 4-6. Titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza, si bien según Catastro forma parte del inmueble situado en calle de San Pablo, 21. Superficie de 118,61 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal.
- FINCA 10. Callejón del Saco, 9, calle de San Pablo, 31. Parcela catastral 6138506XM7163G0001FS; titularidad indivisa de tres propietarios. Forma parte de una parcela con 412,00 m² de superficie según Catastro y 411,30 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal, de los que 184,36 m² se incluyen en el ámbito.
- FINCA 11. Callejón del Saco, 7. Parcela catastral 6138521XM7163G0001ES; titularidad indivisa de dos propietarios. Superficie de 77,89 m² según medición realizada y 37,00 m² según Catastro. Se justifica la diferencia de superficie debido a que se utiliza como base el parcelario de Casañal de 1911 por corresponderse con la descripción registral de las fincas.
- FINCA 12. Callejón del Saco, 5. Parcela catastral 6138522XM7163G0001SS; titularidad privada única, con una superficie de 48,61 m² según medición realizada sobre la cartografía

municipal y de 66,00 m² según Catastro; se justifica esta diferencia por la misma razón que la anterior.

- FINCA 13. Callejón del Saco, 3, calle de Boggiero, 20. Parcela catastral 6138523XM7163G0001ZS; titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza, con una superficie de 164,81 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y de 140,00 m² según Catastro.
- FINCA 14. Callejón del Saco, 1, calle Echeandía, 3. Parcela catastral 6138524XM7163G0001US; titularidad indivisa de cinco propietarios. Superficie de 48,17 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y 50,00 m² según Catastro.
- FINCA 15. Calles de Boggiero, 16, y Echeandía, 1. Forma parte de la parcela catastral 6138525XM7163G0001HS; titularidad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda. Superficie de 48,61 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal.
- FINCA 16. Calle de Boggiero, 18. Como la anterior, forma parte de la parcela catastral 6138525XM7163G0001HS; titularidad de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda. Superficie de 35,05 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal.
- FINCA 17. Calle de Boggiero, 22. Parcela catastral 6138526XM7163G0001WS; titularidad del Ayuntamiento de Zaragoza. Superficie de 59,82 m² según medición realizada sobre la cartografía municipal y de 69,00 m² según Catastro.



3.2. DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN. CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Aun haciéndola continua, las propuestas de ordenación que se han desarrollado fragmentan la edificación en múltiples paños de fachada, cuyos encuentros se propone además resaltar mediante pequeños retranqueos y cambios en el número de plantas acordes con el entorno, adecuando cada altura a la longitud de la fachada correspondiente. Se han tenido en cuenta aquí las recomendaciones de Sitte, que en 1889 postuló una relación entre las dimensiones en planta de los espacios públicos y la altura de los edificios de su perímetro que garantizara la percepción de aquellos como espacios proporcionados y, cuando se tratara de plazas, cerrados; en su opinión, la dimensión menor de una plaza no debería superar la altura del edificio principal recayente a ella, y la dimensión mayor no debería ser superior al doble de esa altura, salvo excepciones. También Stübgen (1890) recomendó disponer plazas concebidas como espacios estáticos enclavados en la ciudad, ajenos al tráfico y al viario, y sujetos a una fuerte clausura espacial; como relación idónea entre anchura y altura sugirió valores comprendidos entre 1 y 4, según el efecto que se quisiera conseguir.

Así se puede lograr el efecto de partición en unidades menores sin necesidad de recurrir al socorrido disfraz de la fachada mediante tramos pintados con colores cambiantes o pequeñas variaciones en los materiales de acabado, solución siempre discutible. Al contrario, la fragmentación *real* en los sucesivos frentes que envuelven la plaza, giran por Echeandía y se abren a Boggiero y a la nueva plaza del área G2/1, permite tratar el conjunto como una entidad espacial unitaria, sin riesgo de alcanzar una escala de edificación impropia de esta zona urbana. El diseño propuesto procura que todas las vistas de la plaza queden muy controladas, evitando discontinuidades en las esquinas para que sea percibida como un espacio cerrado, y disponiendo una comunicación por encima de la segunda planta entre las construcciones de los lados derecho e izquierdo, que separa el extremo norte de la plaza con el ensanchamiento que se propicia en el encuentro con el tramo recto que sigue hasta San Pablo. Con todo ello, se conseguirá que la plaza tenga cierta cualidad de *salón sin techo* y sea más acogedora.

Puede advertirse aquí que la muy trabajada línea de división entre el espacio público y el suelo residencial trazada en los planos de ordenación responde a unos trabajos previos que se suponen correctos, pero conviene que mantenga en el plan una flexibilidad que permita ligeros ajustes, tramitados mediante un estudio de detalle que abarque el conjunto del área y anteceda al primer proyecto de edificación. Esos ajustes únicamente podrán afectar a cuestiones de detalle, manteniendo el perímetro general de la plaza y las alineaciones de la calle, aunque pudiendo alterar la forma de los entrantes dispuestos para romper la continuidad de fachadas en los encuentros, manteniendo la superficie del suelo calificado como viario o espacio libre público.

En consonancia con el pasado olvidado, que prestigia y da carácter a un área en la que de otro modo sólo ha de verse degradación, se propone tratar la urbanización con elementos adecuados a la escala de la plazuela ordenada y que han de reforzar su carácter íntimo: una fuente central circundada por un banco corrido y provista de un surtidor permanente de agua, situada en un punto tal que quede centrada desde los dos accesos a la plaza, y unos pocos naranjos ornamentales -árboles resistentes, de pequeño porte, hoja perenne y frutos y flores vistosos y muy aromáticos- alineados con el antiguo callejón del Saco, cuya traza se mantendría también en el pavimento. El proyecto de urbanización contemplará la posibilidad de trasladar también al dibujo del pavimento una reproducción esquemática del estado de la parcelación en 1911, que puede verse en la página 12 de esta memoria.

De acuerdo con lo dicho algo más arriba, puede reforzar la sensación buscada de patio arquitectónicamente controlado prescribir una unificación de los materiales de construcción. La solución más inmediata, y en principio también la de efectos más controlados y seguros, consistiría en la imposición del ladrillo no esmaltado en las fachadas, teja árabe cerámica y uso de material

cerámico o de aspecto entonado en la parte del pavimento que no correspondiera al trazado actual de la calle de Echeandía y el callejón del Saco.



Estudio de trabajo para los alzados a la plaza (indicativo)

Dentro de este tratamiento homogéneo, destacarían con una cierta monumentalidad la fachada del cuerpo que forma el lado norte de la nueva plaza, con cinco plantas y uso de equipamiento en cota de calle, y el cuerpo recayente a Boggiero, con un porticado en la planta baja. El resto de fachadas se armonizaría con las del edificio de reciente construcción que formará el lado oriental de la nueva plaza, en aras de la consecución del ambiente total unitario que se quiere conseguir (lo que no significa homogéneo, debiendo evitarse en las nuevas construcciones la fragmentación superficial de la fachada en tramos de distinto color o el sembrado de chimeneas de ventilación emergentes del tejado).

Edificio recayente a la calle de Boggiero y lado oriental de Echeandía



La importancia que el tratamiento arquitectónico de los edificios va a tener en la calidad urbana de la nueva plaza y la proximidad del edificio de las Escuelas Pías, declarado bien de interés cultural, justificarían sobradamente que se solicitara un estudio de detalle que definiera con precisión las características de las fachadas, antes del otorgamiento de licencias de edificación. En otras ocasiones se ha hecho así para garantizar una buena resolución del conjunto en un trámite no reglado, donde el Ayuntamiento puede recurrir a criterios discrecionales de valoración. En este caso, sin embargo, no se ha considerado necesario por dos razones: la primera es que, al situarse el área en la zona B del suelo urbano consolidado, declarada conjunto de interés histórico, los proyectos de edificación han de contar con informe favorable de los órganos competentes en materia de protección de patrimonio, que podrán aplicar su criterio discrecional con la libertad que les dan la legislación específica y el plan general. La segunda radica en la voluntad que inspira la ordenación de fragmentar la edificación en cuerpos dotados de cierta autonomía, que den a la plaza un aspecto de tal y no de patio interior de un edificio unitario; por eso no se ve precisa una coordinación entre los edificios que vayan a tener distintas licencias que supere las propias previsiones del plan general, y se prefiere que cada fachada se diseñe junto con el edificio al que pertenezca, sin adelantar decisiones.



Otra opción mas atrevida en la que en su momento se trabajó, aunque no se ha llevado adelante, consistiría en mantener un tratamiento convencional de las fachadas, en ladrillo visto o materiales y pautas compositivas acordes con el entorno tradicional, en aquellas que la modificación de plan mantiene en sus alineaciones actuales o apenas modifica (Boggiero y tramos mantenidos de Echeandía), y propiciar un fuerte contraste en la envolvente de la plazuela de nueva creación, tratada como el interior de un mineral cristalino en el que se practicara una ruptura. Es sugerente la similitud, no premeditada, entre la planta de la plazuela y la de la torre de oficinas proyectada por Mies para la Friedrichstrasse de Berlín en 1919, a partir de la que podría proponerse otro modo de conformar el espacio de la plaza como un interior descubierto.

En relación con ésta y otras posibles alternativas a la ordenación que ahora se propone, el plan opta por una prudente convicción de que, aunque se ha pretendido impulsar una solución de fachadas abierta a muchas posibles soluciones edificatorias, puede haber otras igualmente buenas o, por qué no, mejores. Por tanto, se permite que, cuando esté ya más avanzado el proyecto de los concretos edificios que se vaya a construir, puedan plantearse soluciones alternativas, ahora sí, mediante un estudio de detalle que, conforme a los artículos 67.2,c, de la ley de urbanismo de Aragón 3/2009 y 128 del reglamento de planeamiento de 2002, defina de una manera precisa las condiciones estéticas y de composición de los edificios.

El tratamiento indicado para la plaza permitiría, si la Corporación lo considerara oportuno, ampliar el estacionamiento del edificio residencial bajo su rasante, con resultados similares a los del proyecto de plan especial de 2008; hay que advertir que la legislación urbanística actual permite incluso calificar separadamente un suelo, dedicado a espacio libre público o sistema viario, y su subsuelo, susceptible así de uso y de dominio privado. En todo caso, mientras no se conozcan los resultados de las prospecciones arqueológicas que han de acometerse en el ámbito, se prefiere remitir la regulación de los usos bajo rasante a la normativa genérica de la zona B del plan general de Zaragoza.

Fuera de la plaza, se ha mantenido en el cuerpo edificado situado en la esquina de las calles de Echeandía y Boggiero el porche en planta baja previsto ya en 2001, mediante el que se favorece la transición entre las líneas a uno y otro lado de la primera calle. Las alturas de la edificación en ésta se han reducido hasta tres y cuatro plantas (B+2 y B+3), de modo que armonicen con los edificios inmediatos.

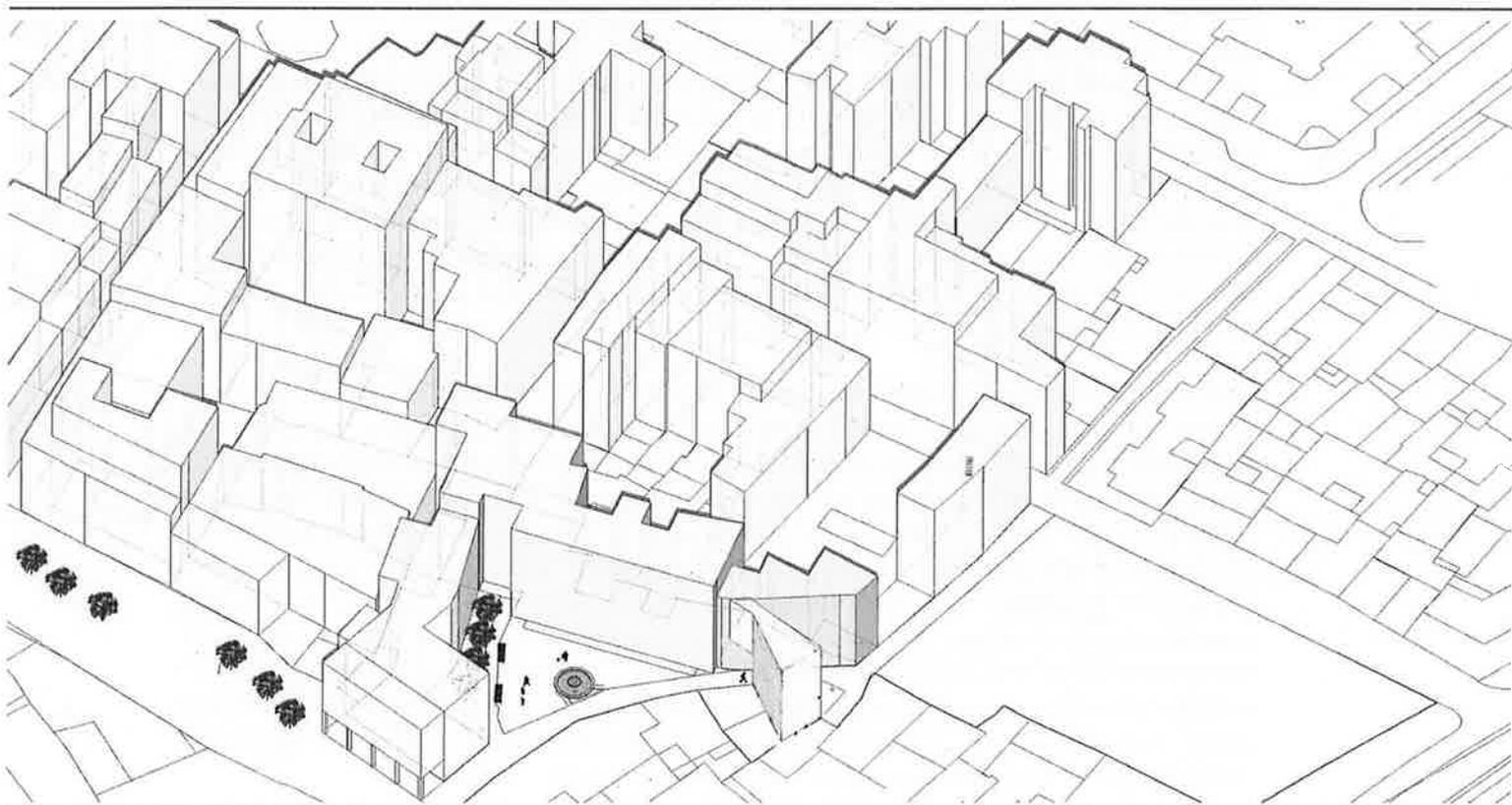
Por último, tal y como se ha señalado en un apartado anterior de esta memoria, el Ayuntamiento de Zaragoza es el propietario de suelo más importante del ámbito, con un 24,95% de su superficie; además, la Sociedad Zaragoza Vivienda posee otro 8,27%, lo que supone que entre ambas son dueñas del 33,22% del suelo a reparcelar, es decir, la tercera parte por lo que queda en propiedad privada del orden de las dos terceras partes de la superficie del sector. Los propietarios particulares más importantes son Royo Magallón, con un 18,52 %, seguidos por José Pallás y hermanos, con el 13,40% y Carya Treinta (Lacasta Lanaspá) y otros, con un 11,86%. El suelo restante está dividido en pequeñas fincas de diversos propietarios.

Esta composición de la propiedad y el tamaño del área deben tenerse en cuenta al diseñar su gestión y la futura edificación. Se han estudiado tres posibilidades distintas y viables:

- a) Construcción por los propietarios principales de edificios independientes, extinguiendo el derecho de los titulares de fincas demasiado exiguas o concediéndoles un inmueble indiviso. En principio, una solución así daría lugar a cuatro parcelas edificables, sin que se produjeran excesivos problemas teóricos para organizar los edificios sobre rasante. No obstante, se haría preciso mancomunar la planta de sótano o prescindir de ella; la mancomunación es una solución jurídicamente sencilla que permite un garaje unitario que podría extenderse también bajo el espacio de la plaza; pero, en la práctica, los problemas que plantea son muchos, ya que la edificación del solar donde estuviera la rampa condicionaría la del resto de parcelas y enrarecería la construcción en el área todavía más de lo que es imprescindible. También podría valorarse la supresión del estacionamiento en el momento de edificación, algo relativamente frecuente en el área y que permitiría abaratar las viviendas, pero que, de no ser éstas tipos tutelados o especiales, reduciría sus expectativas en el mercado inmobiliario.
- b) Construcción de un solo edificio que podría tener estacionamiento subterráneo sin ningún problema constructivo ni de gestión. Para ello podría recurrirse a diversos procedimientos (ejecución por expropiación, consideración como parcela mínima del conjunto del suelo lucrativo, asociación a la ejecución de otra área, permutas a los propietarios por aprovechamientos en otro lugar...) Dado que el Ayuntamiento y Zaragoza Vivienda son dueños del 33,22% del suelo aportado que genera aprovechamiento, sería razonable que les correspondiera la propiedad de la finca resultante única. En este caso, podría destinarse a la construcción de viviendas convencionales o a usos residenciales de equipamiento, tales como residencias de estudiantes, ancianos o personas con especiales necesidades, ya con carácter exclusivo ya mezclando las distintas posibilidades, lo que podría ser más interesante; en cualquier caso, la planta baja podría destinarse a usos complementarios con repercusión en un área más extensa (cocina o comedor social, centro de día...)

- c) Como propuesta intermedia a las dos anteriores, podrían construirse dos edificios independientes, uno de ellos perteneciente al propietario mayoritario (el Ayuntamiento de Zaragoza más la sociedad Zaragoza Vivienda) y el otro al resto de propietarios, que recibirían la propiedad indivisa de una parcela edificable. Esta solución evitaría también una estructura de la propiedad demasiado fragmentada y podría lograrse sin necesidad de expropiar, estableciendo en la ordenación las parcelas A y B+C con carácter de indivisibles y actuando por el procedimiento de cooperación.

Durante el período en que la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano ha trabajado en esta propuesta, se ha contado con la muy útil colaboración de varias alumnas de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza, que han realizado sus prácticas en las dependencias municipales. Elena Monterde, Sandra Liarte y Leticia Barbero han formulado sucesivas e interesantes propuestas de edificios residenciales concretos sobre el proyecto de plan en curso, lo que ha permitido ajustar las determinaciones de éste con mayor precisión de la que es habitual en trabajos de planeamiento.



3.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

La acreditada falta de iniciativa de la propiedad para ejecutar las previsiones del plan general de 2001 por el procedimiento de compensación y el resto de razones expresadas en esta memoria, justifican que se opte ahora por un sistema de gestión directa. Dentro de los que contempla la ley de urbanismo, y vistas las alternativas expuestas en el apartado anterior, podría ser adecuado el sistema de cooperación si se optara por las opciones primera o tercera, o el sistema de expropiación en caso de considerarse la segunda.

El sistema de expropiación permitiría el acceso del Ayuntamiento de Zaragoza a la condición de propietario exclusivo y la construcción de un edificio unitario (aunque fuera en fases sucesivas), que podría resolver del modo más satisfactorio sus aspectos arquitectónicos y funcionales, y además permitiría realizar proyectos completamente coherentes de edificación y urbanización, incluso utilizando como estacionamiento el subsuelo de la plaza.

Puesto que en el área no hay ninguna vivienda ni local, no ya habitados o en uso, sino construidos siquiera, la expropiación no tendría ningún efecto social pernicioso ni exigiría realojos o indemnizaciones complejas, e incluso podría acordarse o negociarse con los propietarios expropiados el pago en especie.

Sin embargo, la expropiación requeriría del Ayuntamiento el esfuerzo económico inicial que supondría la adquisición de todo el derecho edificable del área, y tal vez contravendría las expectativas de la propiedad en relación con el desarrollo de sus suelos. Por estas razones, en el documento que se aprobó inicialmente se consideró más oportuno ejecutar la actuación proyectada por el sistema de cooperación, de modo que la iniciativa de la gestión y la ejecución de la urbanización correspondiera al Ayuntamiento, pero el resto de propietarios mantuvieran la titularidad de suelo lucrativo. Durante la información pública del proyecto no se produjo ninguna alegación, lo que lleva a mantener esta misma opción en el documento que se somete a aprobación definitiva.

Para compensar una estructura de la propiedad excesivamente fragmentada y facilitar la futura edificación, se propone ubicarla sobre tres parcelas indivisibles A, B y C; la tercera no es sólo muy inferior a las otras dos, sino que no tiene la superficie precisa para soportar un edificio residencial autónomo. Por esta razón, su propiedad se vincula a la de la parcela B, de modo que, si soporta edificación residencial, sea indisociable de ésta. Si, conforme a la posibilidad que brinda la ficha de ordenación del área, un estudio de detalle suprimiera el destino residencial de la parcela C y previera en ella una construcción de carácter ornamental que ocultara las medianeras visibles desde San Pablo, su superficie se incorporaría al dominio público y el aprovechamiento lucrativo que se admite en ella se desplazaría a la parcela B.

En estas parcelas B y C se concentrará el derecho edificable correspondiente al Ayuntamiento, como titular de fincas aportadas y del 10% del aprovechamiento lucrativo total, de cesión obligatoria y gratuita y en la parcela A el de los demás propietarios.

Para la ejecución del ámbito, se requerirá un proyecto de reparcelación con el contenido exigido por la legislación urbanística, que deberá someterse a aprobación inicial dentro de los seis meses siguientes a la aprobación definitiva de la modificación de plan general.

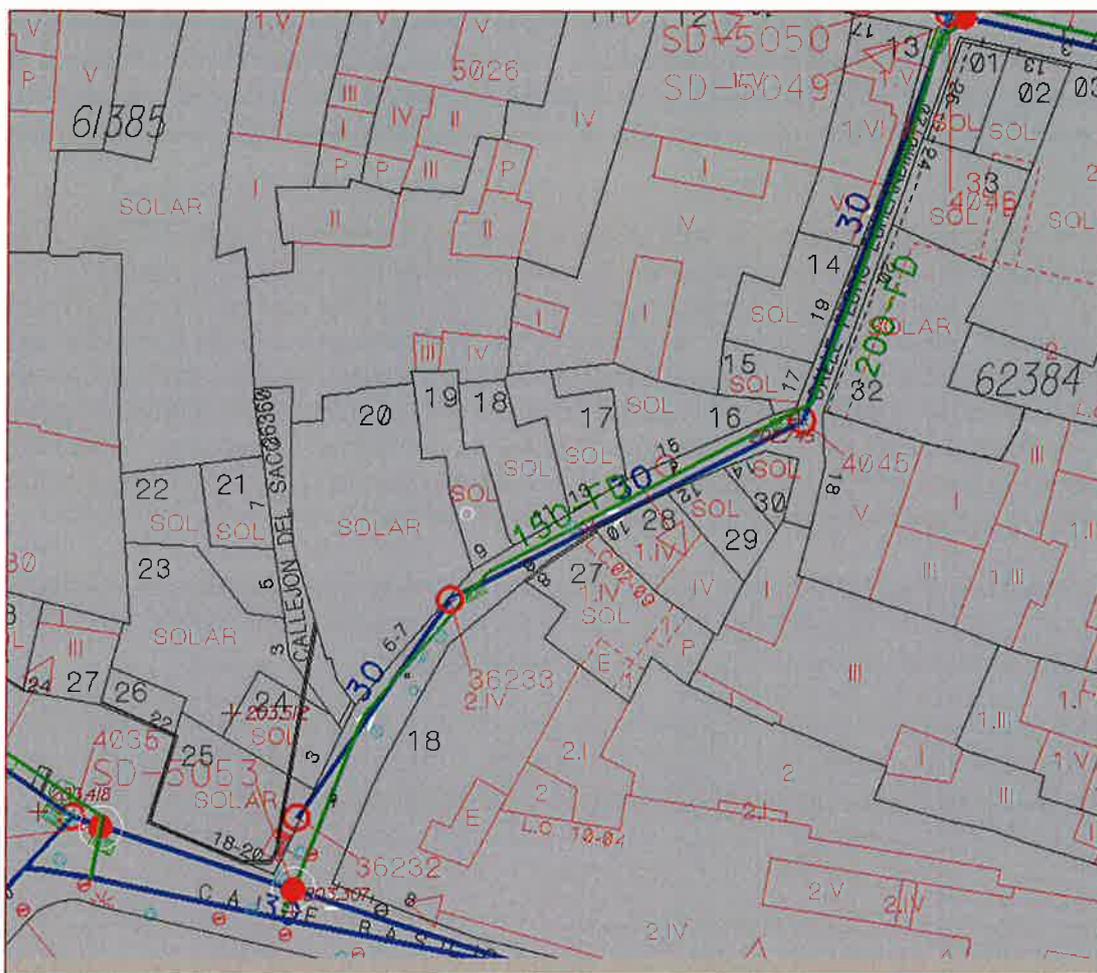
3.4. URBANIZACIÓN

El Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano ha colaborado en la resolución de la urbanización del ámbito y su valoración económica.

Recientemente, se renovaron la pavimentación y los servicios de abastecimiento y saneamiento de la calle de Echeandía, conforme al *proyecto actualizado del de remodelación del entorno de la calle Miguel de Ara*, redactado de oficio en 2008 y ejecutado en 2009 con un presupuesto de ejecución por contrata, excluido IVA, de 750.442,65 euros (870.513,47 euros, IVA incluido).

Como consecuencia, Echeandía tiene una pavimentación continua de adoquín prefabricado de color gris y losa dispuesta a modo de caz de recogida y conducción del drenaje superficial, ubicada en el eje de la calle; no presenta diferencias de nivel, por lo que es compatible con los accesos rodados a fincas.

La red de abastecimiento de agua está conformada por un conducto de fundición dúctil de 150 milímetros de diámetro y la de saneamiento por un conducto de 30 cm de hormigón; las dos redes parecen suficientes para el desarrollo de la urbanización que se plantea en el área G2/2, por lo que sólo será preciso acomodar la pavimentación de la futura urbanización a las rasantes y cotas de la pavimentación actual, de modo que se mantenga la funcionalidad de los sumideros existentes, y ejecutándose al menos dos sumideros más, conectados a los actuales pozos de registro.



Las calles de Echeandía y Boggiero disponen de instalación de alumbrado público con brazos en fachada, por lo que se estima adecuado ampliar la instalación con nuevos puntos de luz brazos anclados a las fachadas de la futura edificación, además de un punto de luz singular en la plaza formada.

Se adjunta como anejo un presupuesto detallado de las obras de urbanización estimadas, desglosado en las siguientes partidas: 1. Demoliciones (pavimentos e infraestructuras); 2. Pavimentación; 3. Alumbrado público; 4. Mobiliario, arbolado, riego y fuente, y 5. Seguridad y salud

En esta valoración se prevé mantener la urbanización actual en la calle de Echeandía, reproduciendo la misma solución en el callejón del Saco y utilizando en el resto de la nueva plaza un pavimento diferente que destaque visualmente, tal y como se recoge en las condiciones vinculantes de la ficha de ordenación del área.

Así, se propone pavimentar el callejón del Saco con adoquín prefabricado de color gris, disponiendo de bandas de losa prefabricada en caz para la recogida del drenaje superficial. Para la nueva plaza, se propone un pavimento cerámico o de piedra natural en acabado abujardado, del tipo de la piedra de la Puebla o similar, formado por losas de 20x20x8 cm, encintando su perímetro con adoquín pétreo de distinto formato. Como se ha dicho en otro lugar, se recomienda que el proyecto de urbanización definitivo dibuje en el pavimento una reproducción esquemática del estado de la parcelación en 1911, recogido la página 12 de esta memoria.

Por otro lado, se proyecta implantar cuatro alcorques para dotar de arbolado de porte mediano al espacio de estancia, así como papeleras, bancos y una fuente ornamental.

Para evitar la intrusión de vehículos en el espacio de estancia se delimitará su lado oriental con hitos de fundición.

La ejecución material de la actuación se valora en 74.024,03 euros. Para una superficie a urbanizar de aproximadamente 357,79 m², esto supone un coste unitario de 206,89 €/m².

El coste de contrata de la urbanización, equivalente al coste de ejecución material con incremento del 13% en concepto de gastos generales y el 6% de beneficio industrial, será de 88.088,59 euros, por lo que el coste total de la urbanización del sector, una vez aplicado el 21% del impuesto sobre valor añadido al coste de ejecución por contrata, ascenderá a 106.587,19 euros.

Por otro lado, deberá repercutirse en el área la urbanización de la calle de Echeandía, objeto del proyecto de urbanización designado como *remodelación del entorno de la calle Miguel de Ara*. En el proyecto de reparcelación del área G2/1, en trámite, se ha considerado que el coste de urbanización a asumir por el área es de 280,17 €/m²; considerando ese mismo coste en esta área, habría que repercutir 58.208,92 m² adicionales por la urbanización de los 207,76 m² de viario a los que se aplicaría el IVA correspondiente.

4. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación que se plantea tiene por fin adaptar el plan general a las condiciones de desarrollo más adecuadas para el área de intervención G2/2, proponiendo una solución más favorable para la recuperación de esta área y, por extensión, para la regeneración de su entorno.

Pese a que la modificación no supone mayores densidades residenciales ni aprovechamientos lucrativos, propone un pequeño local de equipamiento público que, sumado al nuevo espacio libre, potenciará la revitalización de esta zona del barrio, mitigando sus actuales carencias, y aumentará la proporción de dotaciones públicas con respecto a los aprovechamientos lucrativos y el número de viviendas que admite el planeamiento.

Además, la modificación mejorará la calidad del espacio público, ya transforma en una plaza abierta al sistema viario y rodeada por fachadas exteriores, el espacio libre público previsto por el plan general vigente, interior a la manzana, accesible desde la calle por un paso en planta baja y rodeado de traseras de edificios existentes.

Por último, el alcance puntual de la modificación permite afirmar que no provocará ninguna variación apreciable en el orden general de la ciudad y del territorio con respecto a la situación actual.

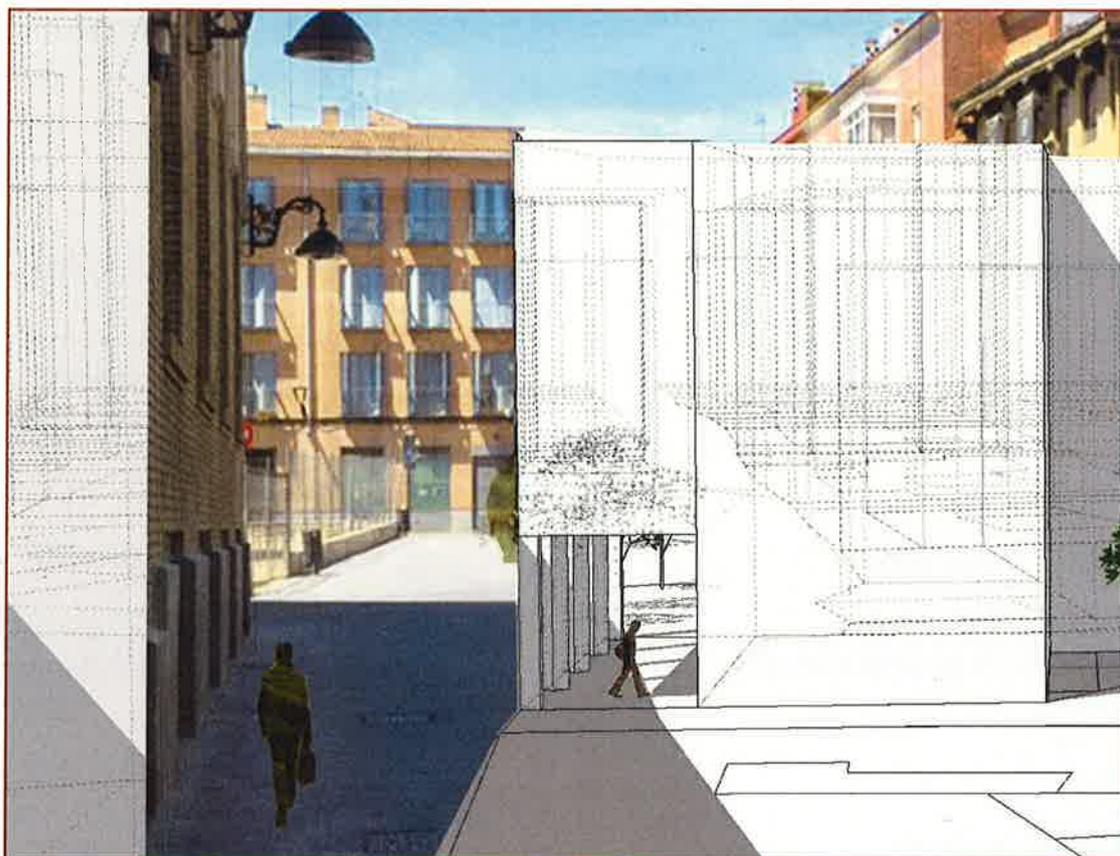


5. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación aislada 138 no afecta a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, 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.



6. CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN

En razón de su objeto, esta modificación del plan general supone la alteración de los siguientes documentos del plan general:

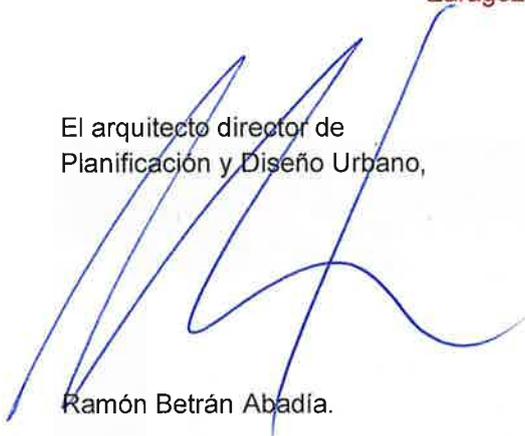
- Ficha del área de intervención G2/2 del anejo IV de las normas urbanísticas del plan general (tomo 14).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11), donde se modifica la hoja K14.
- Planos de regulación del suelo, centro histórico (tomo 11), donde se modifica la hoja 5.
- Planos de calificación del suelo, centro histórico (tomo 11), donde se modifica la hoja A.
- Planos de clasificación del suelo (tomo 10), donde se modifica la hoja 40.
- Planos de estructura urbanística (tomo 10), donde se modifica la hoja 40.

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación y a título informativo las hojas afectadas, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Una vez aprobada la modificación, las nuevas determinaciones se incorporan a los archivos digitales actualizados del plan general.

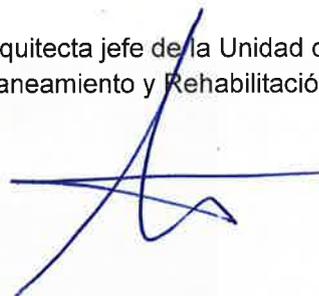
Zaragoza, 8 de noviembre de 2016

El arquitecto director de
Planificación y Diseño Urbano,



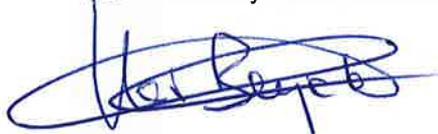
Ramón Betrán Abadía.

La arquitecta jefe de la Unidad de
Planeamiento y Rehabilitación,



Susana Domínguez Herranz.

La jefe de la Unidad Técnica de
Planeamiento y Rehabilitación,



Mª Pilar Bujeda Blanco.

La letrada jefe del Servicio de
Ordenación y Gestión Urbanística,



Edurne Herce Urzáiz.

El jefe de la Unidad de
Ingeniería de Desarrollo Urbano,



Omar Chami Masip.

El jefe del Servicio de
Ingeniería de Desarrollo Urbano,

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha - 2 DIC. 2016
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



José Ángel Nayamuel Aparicio.

Firma: Luis Jiménez Abad

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

| MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL | | NOVIEMBRE DE 2016 | | | |
|--------------------------------------|--|---|-------|--------------|--|
| DATOS GENERALES | | | | | |
| CÓDIGO INE | 50 2973 | INE | | | |
| PROVINCIA | Zaragoza | | | | |
| MUNICIPIO | Zaragoza | | | | |
| NÚCLEOS O ENTIDADES | 43 | Observatorio Municipal de Estadística | | | |
| SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL | 967'07 Km ² | Observatorio Municipal de Estadística | | | |
| POBLACIÓN | 702.426 habitantes (I/2016) | Padrón municipal | | | |
| DENSIDAD DE POBLACIÓN | 726'35 hab/Km ² (2016) | Observatorio Municipal de Estadística | | | |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | 283.932 (2001) | Observatorio Municipal de Estadística | | | |
| NÚMERO DE HOGARES | 226.473 (2001) | Observatorio Municipal de Estadística | | | |
| CARTOGRAFÍA UTILIZADA | Base cartográfica municipal | | | | |
| REDACTORES | Ramón Betrán Abadía, arquitecto, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano | | | | |
| | Susana Domínguez Herranz, arquitecta del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación | | | | |
| | M ^a Pilar Bujeda Blanco, arquitecta técnica del Servicio de Planeamiento y Rehabilitación | | | | |
| | José Ángel Navamuel Aparicio, ingeniero de Caminos jefe del Servicio de Ingeniería de D.U. | | | | |
| | Omar Chami Masip, ITOP del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano | | | | |
| | Edurne Herce Urzáiz, letrada jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística | | | | |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO | | | | | |
| SUELO URBANO | CONSOLIDADO (SU-C) | 0'00 m ² | 0% | PLANEAMIENTO | Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales. |
| | NO CONSOLIDADO (SU-NC) | 1.645,48 m ² | 0'00% | PLANEAMIENTO | Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio, con dos decimales. |
| EDIFICABILIDAD TOTAL | RESIDENCIAL | 3.343,78 m ² _t | | PLANEAMIENTO | |
| | EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 400 m ² _t | | PLANEAMIENTO | |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | LIBRES | Aprox. 30-35 | 100% | PLANEAMIENTO | |
| | PROTEGIDAS | 0 | 0% | PLANEAMIENTO | |
| DOTACIONES LOCALES TOTALES | ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES | 611,18 m ² | 100% | PLANEAMIENTO | Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales. |
| | EQUIPAMIENTOS | 400 m ² en planta baja de edificio residencial | | PLANEAMIENTO | Dotaciones locales de equipamientos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales. |
| | INFRAESTRUCTURAS | 0'00 m ² | 0% | PLANEAMIENTO | Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales. |
| | SERVICIOS URBANOS | 0'00 m ² | 0% | PLANEAMIENTO | Dotaciones locales de servicios urbanos. Al lado porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales. |

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN

ANEJO

138

A LA MEMORIA

INFORMACIÓN

PLAZAS DE LA CIUDAD HISTÓRICA



PLAZAS DE LA CIUDAD HISTÓRICA

- 1. Olleta-Alcober
- 2. Dr. Palomar-Manuela Sancho
- 3. San Nicolás
- 4. Corona
- 5. San Martín
- 6. Ecce Homo
- 7. Añón
- 8. Liñán- Juan de Aragón
- 9. San Braulio
- 10. Rosario
- 11. Pza. trasera de San Ildefonso
- 12. Agustín-Cadena
- 13. Santa Marta
- 14. Jordán de Asso
- 15. Rebojería
- 16. Ariño
- 17. San Agustín
- 18. San Roque
- 19. Santa Cruz
- 20. San Lamberto
- 21. La Victoria
- 22. San Felipe
- 23. Justicia



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN

ANEJO

138

A LA MEMORIA

NUEVA ORDENACIÓN

VOLUMETRÍAS

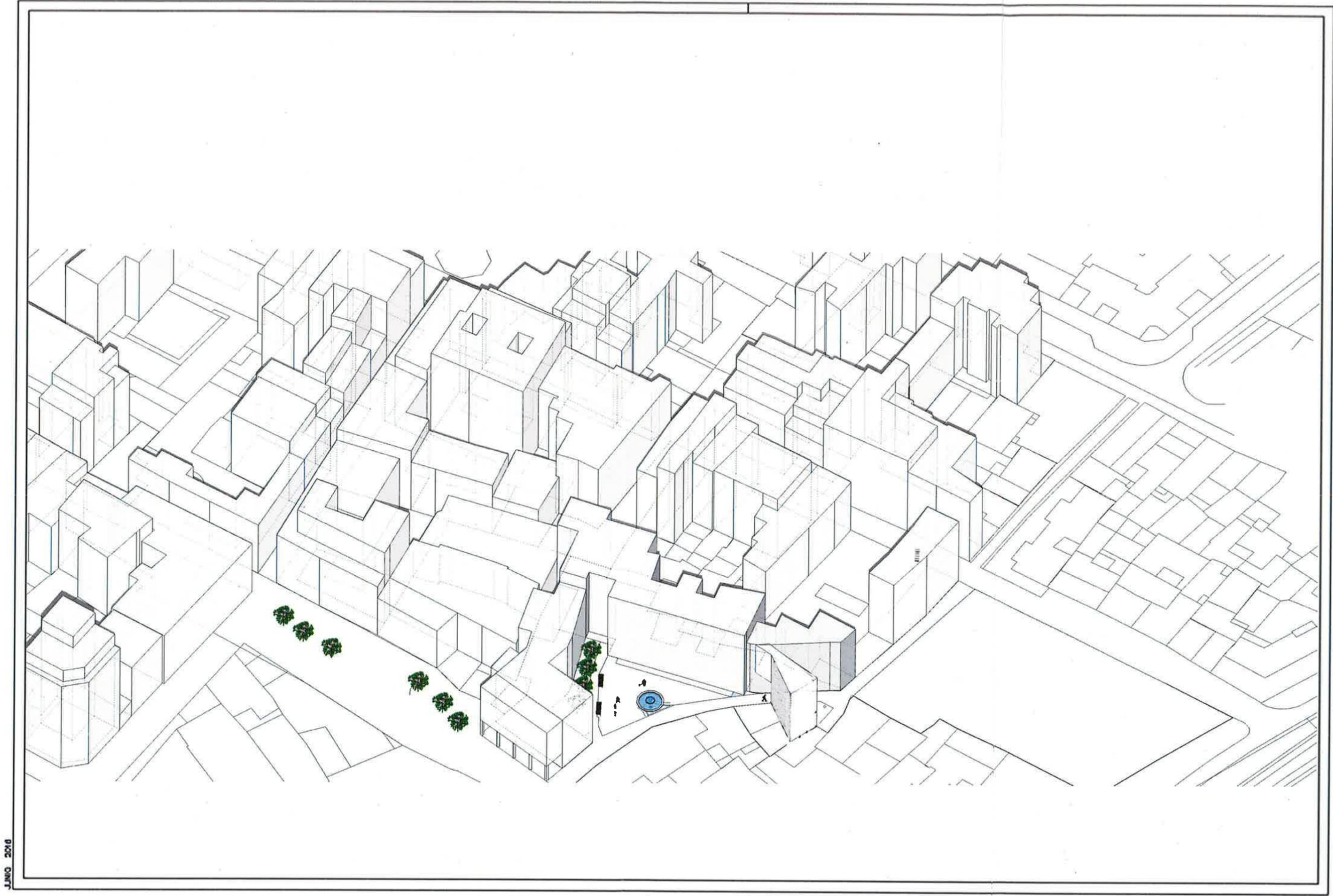


JUNIO 2010

G-2-2



G-2-2



JUNIO 2016



JUNIO 2014

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN

ANEJO

138

A LA MEMORIA

GESTIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS: PARTICIPACIÓN Y DERECHO

JUNIO 2016

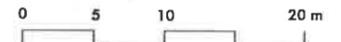


ESQUEMA DE SITUACIÓN

| | | |
|-----|-----|-----|
| J13 | K13 | L13 |
| J14 | K14 | L14 |
| J15 | K15 | L15 |

MODIFICACIÓN AISLADA 138

ESCALA 1/500



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN

ANEJO

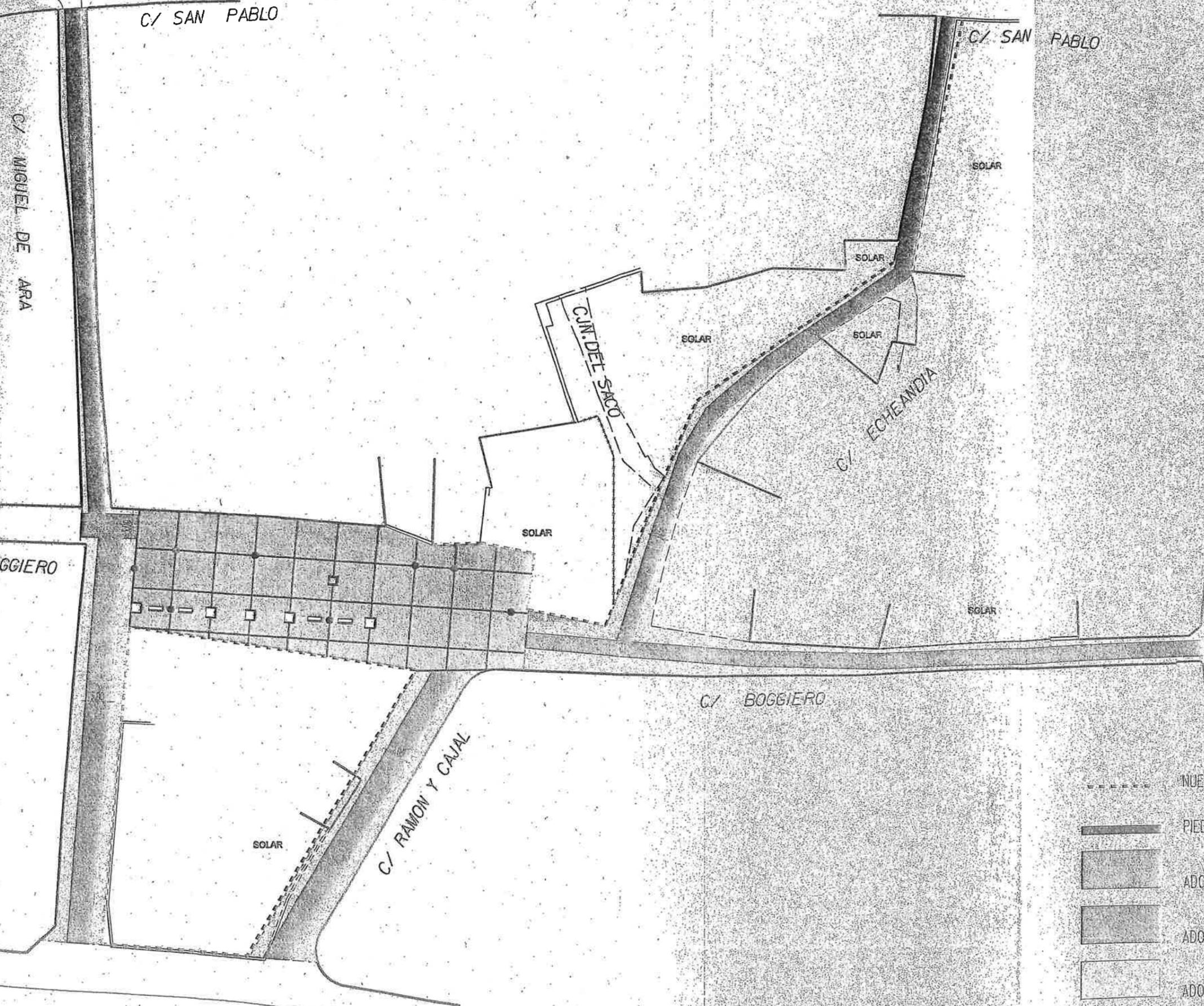
138

A LA MEMORIA

URBANIZACIÓN

URBANIZACIÓN EJECUTADA- PLANOS PROYECTO "REMODELACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE MIGUEL DE ARA"

URBANIZACIÓN PENDIENTE: PRESUPUESTO OBRAS DE URBANIZACIÓN A EJECUTAR



- NUEVA ALINEACION P.G.O.U.
- ▬ PIEDRA NEGRA DE CALATORAO
- ▬ ADOQUIN CERAMICO GRESIFICADO
- ▬ ADOQUIN PETREO ABUJARDADO
- ▬ ADOQUIN PETREO ABUJARDADO

AVDA. CESAR AUGUSTO

PRESUPUESTO

1 DEMOLICIONES

| <u>Nº</u> | <u>CP</u> | <u>Medición</u> | <u>UM</u> | <u>Descripción</u> | <u>Precio</u> | <u>Importe</u> |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|---|-------------------|-----------------|
| 1 | 0 | 125,000 | m2 | Demolición de pavimento rígido en acera, formado por hormigón o por loseta hidráulica y solera de hormigón, hasta un espesor de 30 cm., incluyendo la demolición de bordillos interiores y perimetrales, encintados y caces, recortes de juntas, carga y transporte de productos a vertedero. | 9,85 | 1.231,25 |
| 2 | 0 | 125,000 | m2 | Levante sin recuperación de adoquines, incluso demolición de su cimiento de cualquier tipo, carga y transporte a vertedero de los productos residuales. | 17,73 | 2.216,25 |
| 3 | 0 | 40,000 | m3 | Demolición de obra de fábrica con martillo hidráulico, de cualquier tipo dimensión y profundidad, incluso carga y transporte de productos a vertedero. | 31,78 | 1.271,20 |
| 4 | 0 | 4,000 | ud | Demolición de sumidero, incluyendo arqueta y conducto, carga y transporte de productos a vertedero o acopio, así como terraplenado del hueco resultante. | 106,84 | 427,36 |
| | | | | | Total Cap. | 5.146,06 |

2 PAVIMENTACION

| <u>N°</u> | <u>CP</u> | <u>Medición</u> | <u>UM</u> | <u>Descripción</u> | <u>Precio</u> | <u>Importe</u> |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|--|-------------------|------------------|
| 1 | 0 | 286,232 | m3 | Excavación en la explanación en cualquier terreno y espesor, incluso refino y compactación. | 5,25 | 1.502,72 |
| 2 | 0 | 343,476 | m3 | Carga y transporte de tierras procedentes de la excavación a vertedero, acopio o lugar de empleo. | 10,26 | 3.524,06 |
| 3 | 0 | 85,869 | m3 | Terraplenado en la explanación con suelos seleccionados de préstamos, incluso carga y transporte, extendido, humectación, compactación por tongadas, refino y formación de pendientes. | 11,34 | 973,75 |
| 4 | 0 | 51,521 | m3 | Base granular de zahorra artificial, incluso extracción, machaqueo, clasificación, carga, transporte, extendido, humectación y compactación por tongadas. | 25,24 | 1.300,39 |
| 5 | 0 | 357,790 | m2 | Solera de hormigón HNE-15/P/22 de 20 cm. de espesor, incluso compactación del terreno soporte, ejecución de juntas y curado. | 25,18 | 9.009,15 |
| 6 | 0 | 311,610 | m2 | Pavimento de losas de piedra natural de la Puebla o simila de 20x20x8 cm, capa de mortero M-250 de asiento de 4 cm. de espesor, cortes y juntas, enlechado, lavado y barrido, totalmente terminado. | 36,25 | 11.295,86 |
| 7 | 0 | 91,180 | m2 | Pavimento de adoquín prefabricado de hormigón semi-seco de 400 kg/cm2. de resistencia a compresión, con dimensiones de 22,5 x 11,25 x 8 cm., de color gris y acabado superficial tipo pétreo, incluso capa de mortero M-350 de 4 cm de espesor final, colocación, cortes, nivelación humedecido, formación de juntas y encuentros, totalmente terminado. | 36,32 | 3.311,66 |
| 8 | 0 | 120,000 | ml | Encintado de 0,40 m. de anchura con losas de piedra caliza de 20x20x8 cm., incluso mortero de asiento M-450 de 5 cm. de espesor, colocación, juntas, lavado y barrido. | 30,68 | 3.681,60 |
| 9 | 0 | 4,000 | ud | Alcorque cuadrado de 108x108 cm. formado por cuatro bordillos de piedra caliza de Calatorao de 8x20 cm., abujardados en sus caras vistas, incluso apertura de caja, excavaciones complementarias, asiento de hormigón HNE-15/P/22, colocación y rejuntado. | 160,01 | 640,04 |
| 10 | 0 | 2,000 | ud | Sumidero de calzada clase C-250 según EN-124 compuesto por arqueta de hormigón HM-20/B/22/IIa, in situ de 425x265 mm. o de 400x260 mm. de dimensiones mínimas interiores más rejilla y marco de fundición dúctil provisto de cadena antirrobo y un peso mínimo del conjunto de 40 kg., incluso obras de tierra y fábrica, demoliciones, agotamientos y demás obra complementaria de conexión a pozo de registro. | 218,83 | 437,66 |
| 11 | 0 | 20,000 | ml | Acometida al alcantarillado de sumidero con tubería de P. V. C. DN-200 y 4,0 mm. de espesor envuelta en prisma de hormigón HM-15/P/22/IIa de 45x45 cm., incluso obras de tierra y fábrica, totalmente terminado | 84,66 | 1.693,20 |
| | | | | | Total Cap. | 37.370,09 |

3 ALUMBRADO PUBLICO

| <u>Nº</u> | <u>CP</u> | <u>Medición</u> | <u>UM</u> | <u>Descripción</u> | <u>Precio</u> | <u>Importe</u> |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|---|-------------------|-----------------|
| 1 | 0 | 1,000 | ud | Punto de luz singular para alumbrado de la zona estancial a determinar por la Unidad de alumbrado público, incluida obra civil, eléctrica,.. totalmente terminado | 2.500,00 | 2.500,00 |
| 2 | 0 | 4,000 | ud | Punto de luz en fachada, incluida obra eléctrica. Totalmente terminado. | 950,00 | 3.800,00 |
| | | | | | Total Cap. | 6.300,00 |

4 MOBILIARIO, ARBOLADO, RIEGO y FUENTE

| <u>Nº</u> | <u>CP</u> | <u>Medición</u> | <u>UM</u> | <u>Descripción</u> | <u>Precio</u> | <u>Importe</u> |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|--|---------------|----------------|
| 1 | 0 | 2,000 | ud | Papelera metálica, tipo municipal, colocada en obra, incluso obras de tierra, anclajes y poste de sujección s/ modelo. | 123,75 | 247,50 |
| 2 | 0 | 4,000 | ud | Banco sencillo, tipo Modo o similar, colocado en obra, incluso obras de tierra, cimientos, anclajes, pintura, montaje e instalación totalmente terminado. | 343,94 | 1.375,76 |
| 3 | 0 | 1,000 | Ud | Fuente ornamental | 7.000,00 | 7.000,00 |
| 4 | 0 | 4,000 | ud | Plantación de Ligustrum japonicum (Aligustre de bola) de 16-18 cm., en cepellón, incluso excavación de hoyo de 0,6x0,6x0,6 m. con medios manuales y primer riego. | 75,13 | 300,52 |
| 5 | 0 | 1,000 | ud | Pequeña red de riego para arbolado | 1.500,00 | 1.500,00 |
| 6 | 0 | 30,000 | ud | Hito de fundición nodular TIPO I, modulado según planos, con una imprimación polivalente y dos manos de esmalte de resinas alcídicas con poliuretano, incluso cimiento, anclajes, montaje e instalación, totalmente terminado. | 295,37 | 8.861,10 |

Total Cap. 19.284,88

5 SEGURIDAD y SALUD

| <u>Nº</u> | <u>CP</u> | <u>Medición</u> | <u>UM</u> | <u>Descripción</u> | <u>Precio</u> | <u>Importe</u> |
|-----------|-----------|-----------------|-----------|--|-------------------|-----------------|
| 1 | 0 | 1,000 | ud | Según Anejo de Estudio de Seguridad y Salud. | 5.923,00 | 5.923,00 |
| | | | | | Total Cap. | 5.923,00 |

RESUMEN DE CAPITULO

| | |
|--|------------------|
| 1 DEMOLICIONES | 5.146,06 |
| 2 PAVIMENTACION | 37.370,09 |
| 3 ALUMBRADO PUBLICO | 6.300,00 |
| 4 MOBILIARIO, ARBOLADO, RIEGO y FUENTE | 19.284,88 |
| 5 SEGURIDAD y SALUD | 5.923,00 |
| TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL | 74.024,03 |

Asciende el presente presupuesto de ejecución material a la cantidad de:

Setenta y cuatro mil veinticuatro euros con tres cents.

Zaragoza, 06 de Julio de 2016

PRESUPUESTO BASE DE LICITACION

| | |
|---|-------------------|
| TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL | 74.024,03 |
| 13,00 % GASTOS GENERALES | 9.623,12 |
| 6,00 % BENEFICIO INDUSTRIAL | 4.441,44 |
| 0,00 % CONTROL DE CALIDAD | 0,00 |
| SEGURIDAD Y SALUD | 0,00 |
| | <hr/> |
| SUMA | 88.088,59 |
| 21,00 % IVA | 18.498,60 |
| | <hr/> |
| TOTAL PRESUPUESTO BASE DE LICITACION | 106.587,19 |
| | <hr/> |

Asciende el presente presupuesto base de licitación a la expresada cantidad de:

Ciento seis mil quinientos ochenta y siete euros con diecinueve cents.

Zaragoza , 06 de Julio de 2016

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

MODIFICACIÓN

ANEJO

138

A LA MEMORIA

PROPUESTAS DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE ALUMNAS DE LA ESCUELA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA DE LA UNIVERSIDAD DE ZARAGOZA EN EL ÁMBITO DE ESTA MODIFICACIÓN



- Local de uso lucrativo en planta baja y viviendas en plantas superiores
- Local de equipamiento municipal en planta baja y viviendas en plantas superiores
- Zona de porche en planta baja y viviendas en plantas superiores
- Acceso rampa a aparcamiento en planta baja y sótano, y viviendas en plantas superiores
- Límite modificable

PLAN ENTORNO ECHANDÍA

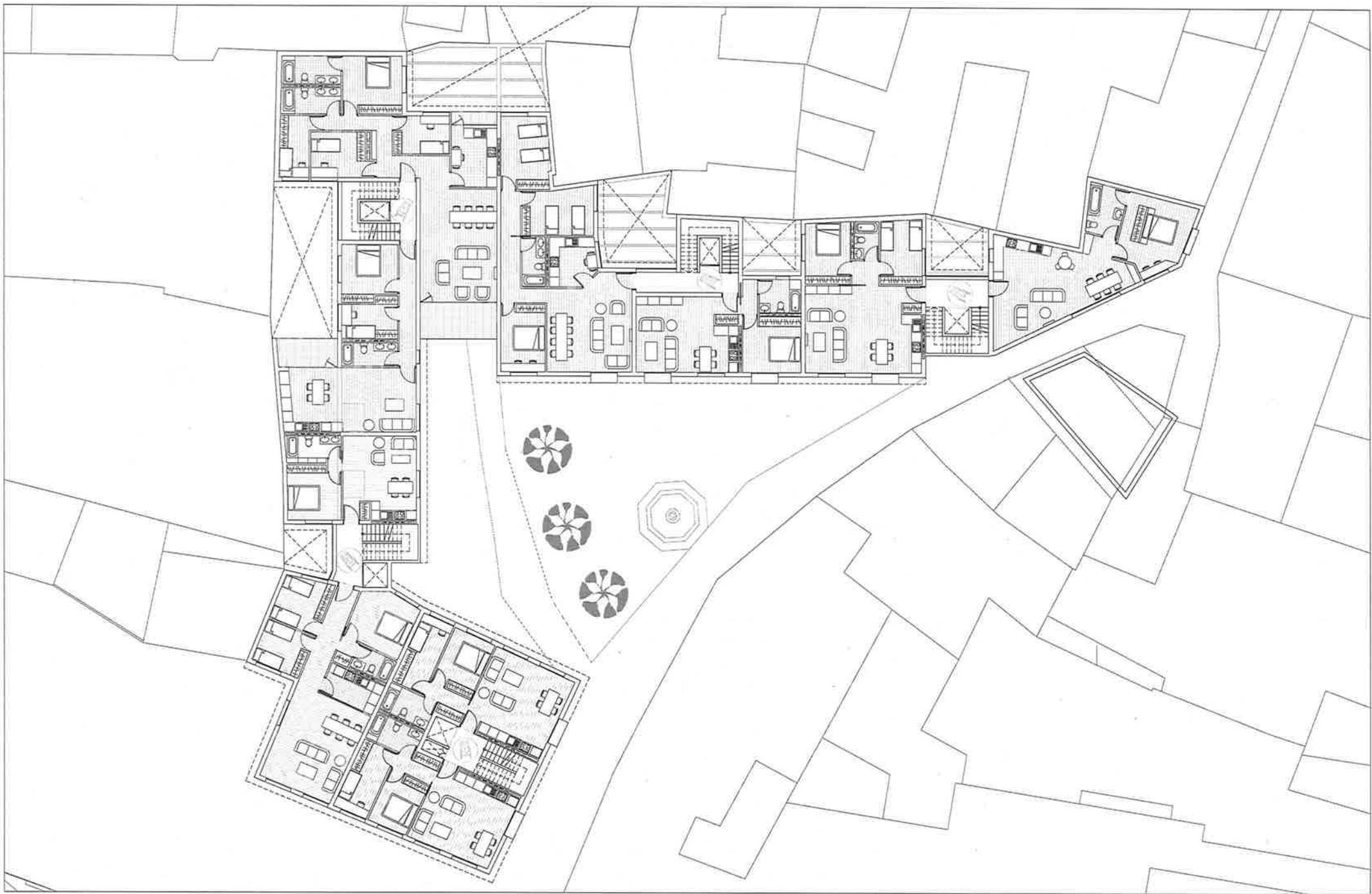
promotor: Ayuntamiento de Zaragoza
 fecha: mayo 2015

autores: Sandra Pilar LIARTE ROMERO
 Elena MONTERDE
 Leticia BARBERO COMBALÁ

revisión:
 fecha:
 motivo:

E 1:250

zonificación (usos y alturas)
 proyecto



PLAN ENTORNO ECHANDÍA

promotor: Ayuntamiento de Zaragoza
fecha: mayo 2015

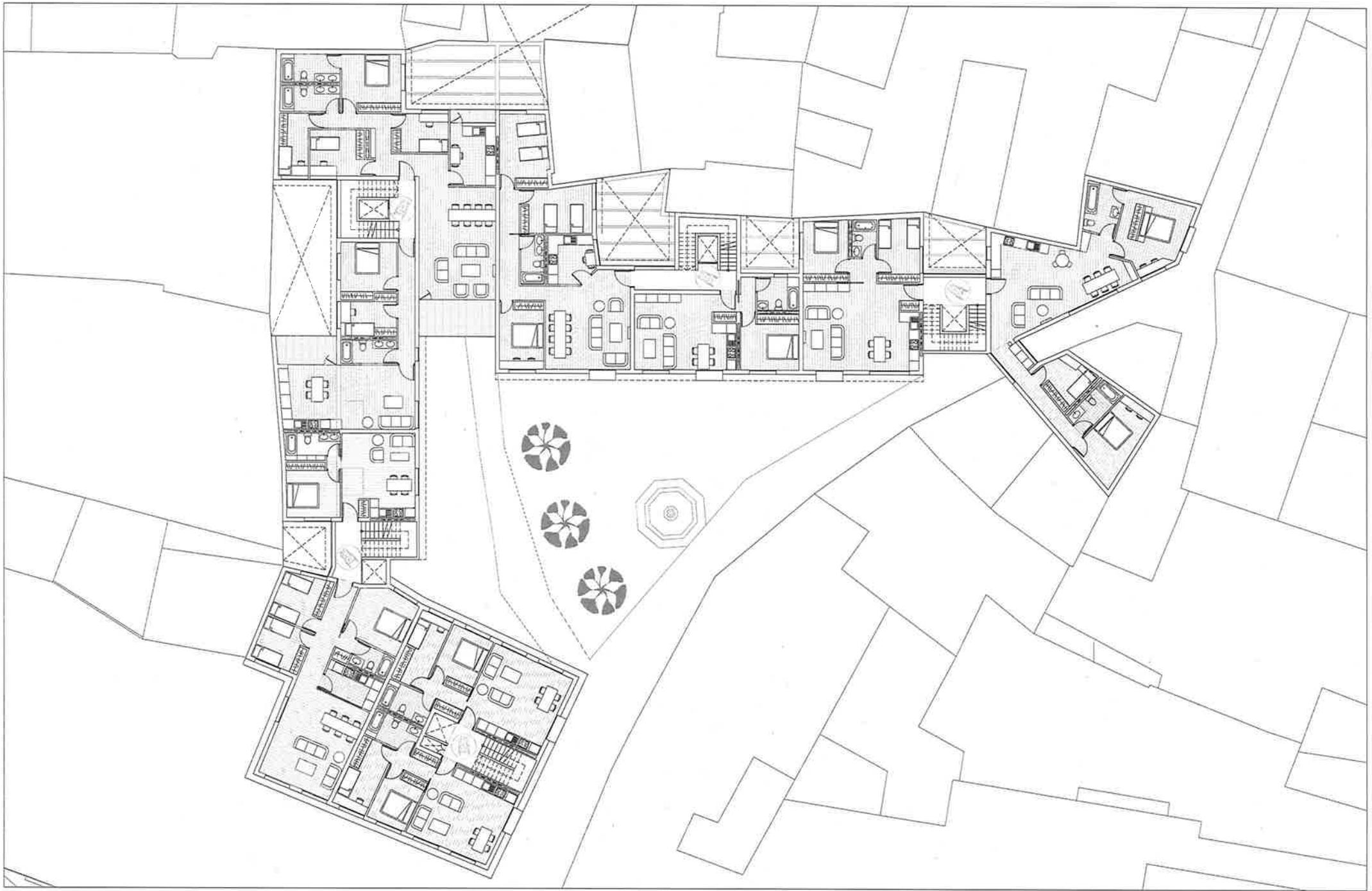
autores: Sandra Pilar LIARTE ROMERO
Elena MONTERDE
Leticia BARBERO COMBALÁ

revisión:
fecha:
motivo:

E 1:200



planta 1ª
proyecto



PLAN ENTORNO ECHANDÍA

promotor: Ayuntamiento de Zaragoza
fecha: mayo 2015

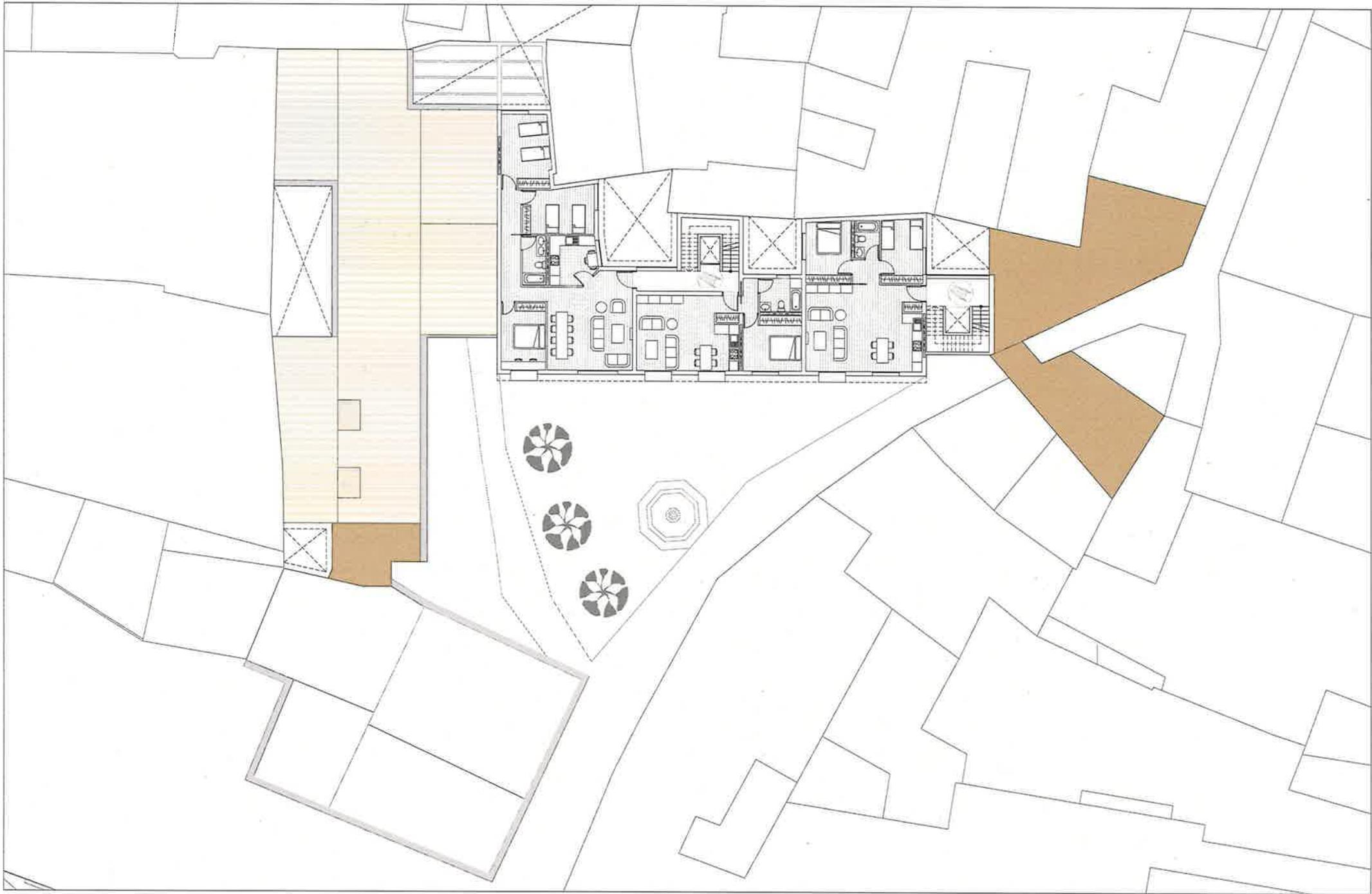
autores: Sandra Pilar LIARTE ROMERO
Elena MONTERDE
Leticia BARBERO COMBALLÁ

revisión:
fecha:
motivo:

E 1:200



planta 2ª y 3ª
proyecto



PLAN ENTORNO ECHANDÍA

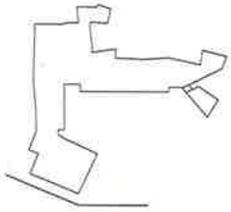
promotor: Ayuntamiento de Zaragoza
fecha: mayo 2015

autores: Sandra Pilar LUARTE ROMERO
Elena MONTERDE
Leticia BARBERO COMBALÁ

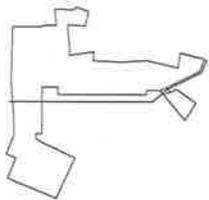
revisión:
fecha:
motivo:

E 1:200

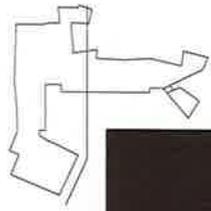
planta 4ª (versión A)
proyecto



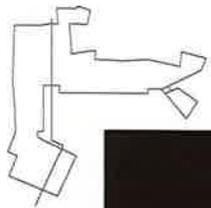
alzado sur A1



alzado-sección A2

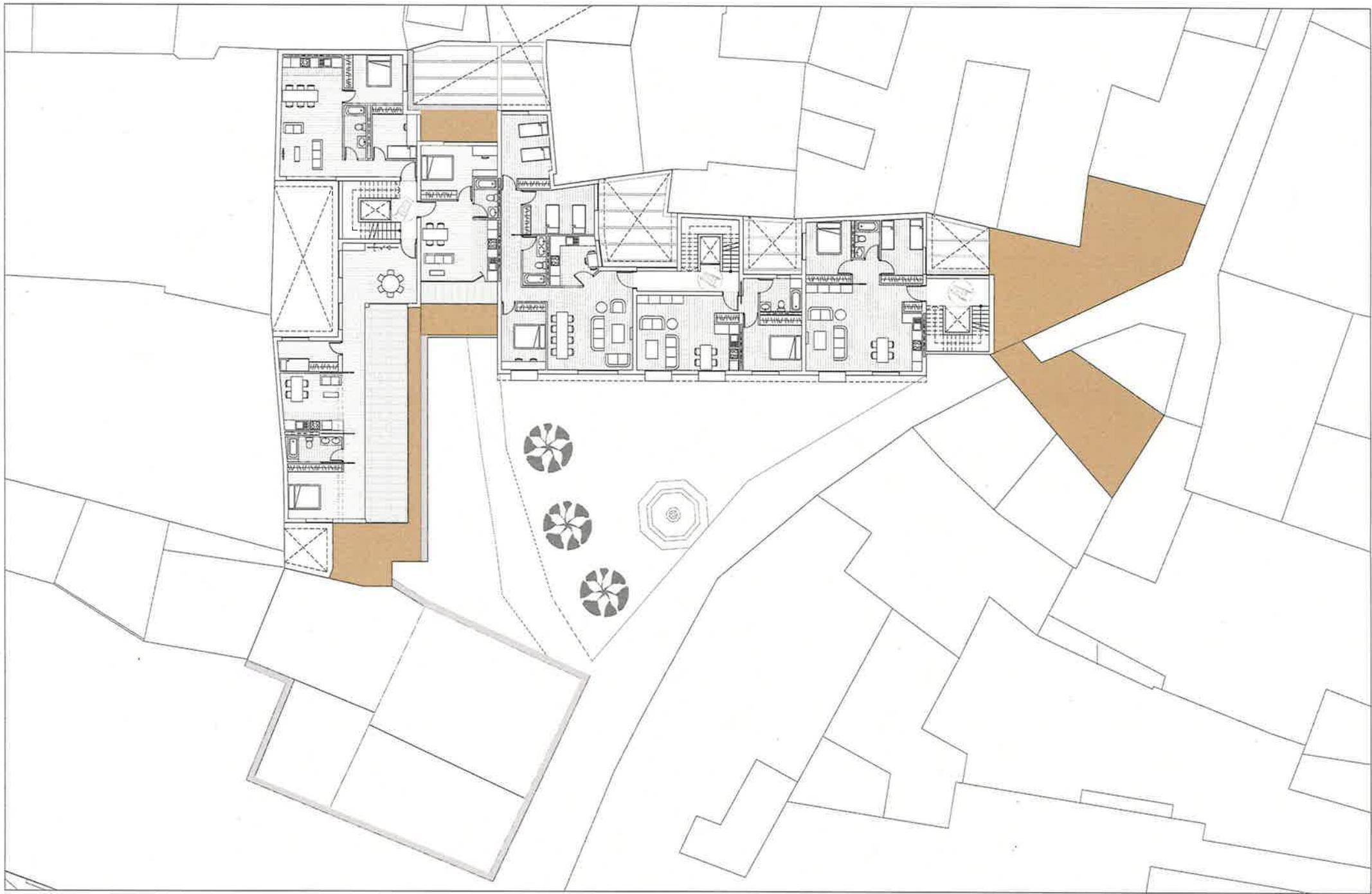


alzado-sección A3



alzado-sección A4





PLAN ENTORNO ECHANDÍA

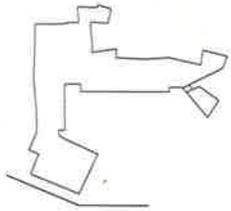
promotor: Ayuntamiento de Zaragoza
fecha: mayo 2015

autores: Sandra Pilar LIARTE ROMERO
Elena MONTERDE
Leticia BARBERO COMBALÍA

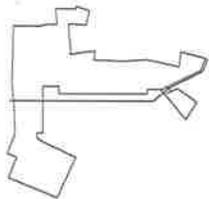
revisión:
fecha:
motivo:

E 1:200

planta 4ª (versión B)
proyecto

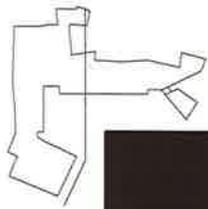


alzado B1

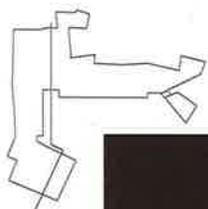


alzado-sección B2



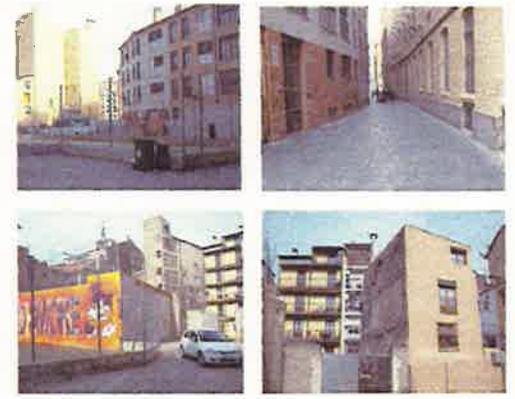
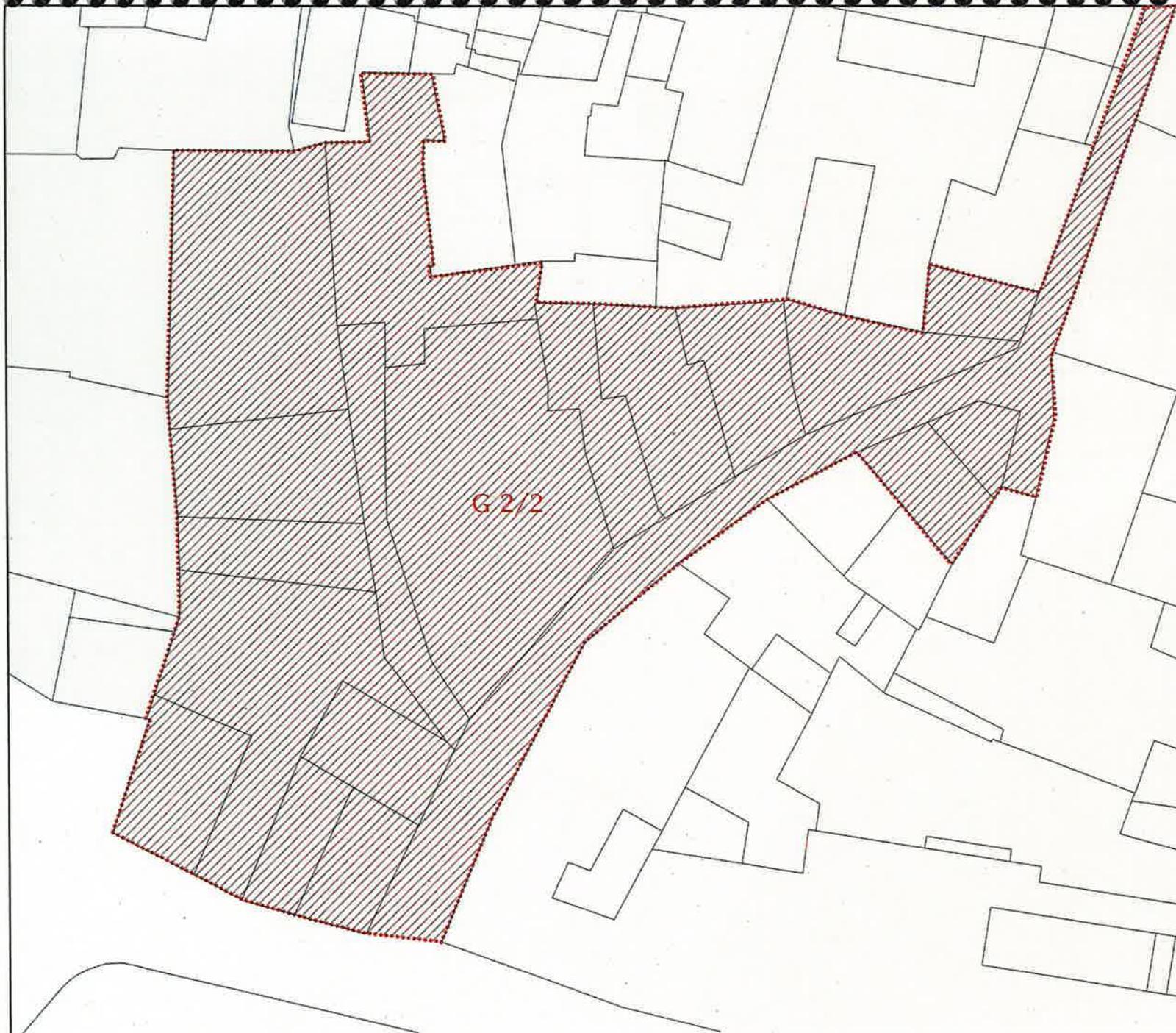


alzado-sección B3



alzado-sección B4





Se plantea actuar en el **casco urbano** de Zaragoza, más concretamente en el entorno de la calle de Pedro Echeandía, que en el P.G.O.U. está recogida como la zona G 2/2.

Actualmente se trata de un conjunto de parcelas de dueños distintos que el Ayuntamiento de Zaragoza ha pensado expropiar y por consiguiente realizar una intervención unitaria de todo el conjunto.

La intervención plantea el estudio de una edificación residencial de viviendas con una gran variedad tipológica que permite que éstas puedan ser habitadas por familias o estudiantes.

A la hora de proyectar la zona edificada, uno de los **principales objetivos** es entender el trazado medieval que originó ese barrio y por consiguiente intentar que ese trazado quede reflejado en la nueva construcción.

La **edificación** se plantea **adosada** a las medianeras ya existentes, dejando un espacio libre que sea de dominio público, y que se forme como lo hubiera hecho una **plaza** tradicional.

A partir del **tratamiento del pavimento** de dicha plaza, se pretende recordar el trazado medieval de las calles, tanto de la calle Echeandía como del callejón Saco, pero también puede ir acompañado de otros **elementos urbanísticos** que permitan matizar y enfatizarlo como puedan ser árboles, una fuente, bancos..

En cuanto al tratamiento de los **alzados** se ha pensado realizarlos en **ladrillo**, por estar rodeado de edificios construidos con ese material, ya que una de las ideas principales es que esta intervención dialogue con el entorno.

