

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAR 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo: Luis Jiménez Abad

# 178

ANTIGUO CUARTEL DE SANGENÍS Y RESIDENCIA DE OFICIALES



MODIF. AISLADA Nº 178 - ANTIGUO CUARTEL PONTONEROS-  
EDIFº VIV. OFICIALES  
EJEMPLAR "1/2"  
10/03/2021  
TOMO B  
MOD 178 PGOU - MARZO 2021  
Expediente: 563671/2020 C-3



GERENCIA DE URBANISMO  
DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE  
PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
MARZO DE 2021

ΑΣΟΘΑΡΑΝ

871



ΕΠΙΣΤΗΜΟΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝ

ΕΠΙΣΤΗΜΟΝ

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 178 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**I. INTRODUCCIÓN**

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA 30/6/2008). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

El 15 de septiembre de 2020, el gerente de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda solicitó al Área de Urbanismo y Equipamientos la redacción y tramitación de una modificación puntual del plan general que adecuara las condiciones urbanísticas de cuatro parcelas situadas en el ámbito del antiguo cuartel de pontoneros de Sangenis y de sus viviendas de oficiales, con el fin de poder desarrollar en dos de ellas una residencia de estudiantes de gran capacidad, en colaboración con la iniciativa privada, y mantener al mismo tiempo unas condiciones satisfactorias en las dos parcelas que seguirán perteneciendo al Ayuntamiento.

La solicitud se acompañó de una memoria donde la sociedad exponía las características de esta actuación y detallaba sus necesidades en relación con la nueva ordenación urbanística, y especialmente las superficies edificables precisas y la posición de los futuros edificios.

Han redactado el proyecto los arquitectos Ramón Betrán Abadía, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano, y Susana Domínguez Herranz, jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación.

## II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

Esta modificación del plan general afecta a cuatro parcelas situadas en su área de referencia 3, que corresponden a las actuales parcelas de equipamiento público EC-EE-EA(PU)3.06A, EC-EE-EA(PU)3.06B y EC-ES-EE-EA(PU)3.22, y la parcela de vivienda libre contigua a esta última por el oeste, todas ellas comprendidas entre la calle de la Madre Rafols y la plaza de José María Forqué. Conforme al planeamiento vigente, tienen las siguientes características:

Código 3.06A.

Hojas del plano: J15-K15.

Localización, identificación o emplazamiento: Calle de Madre Rafols, 8-10-12.

Superficie: 2.660'38 m<sup>2</sup> (según medición actualizada).

Superficie edificable: 6.156 m<sup>2</sup>t.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 3 (EE), 5 (EA), 6 (EC).

Código 3.06B.

Hojas del plano: J15-K15.

Localización, identificación o emplazamiento: Plaza de José María Forqué, calle de la Escopetería, calle de la Palma.

Superficie: 2.084'62 m<sup>2</sup> (según medición actualizada).

Superficie edificable: 4.823 m<sup>2</sup>t.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 3 (EE), 5 (EA), 6 (EC).

Código 3.22.

Hojas del plano: K15.

Localización, identificación o emplazamiento: Calle de Madre Rafols, 4 (lindante también con la plaza de José María Forqué).

Superficie: 2.187'94 m<sup>2</sup> (según medición actualizada).

Superficie edificable: 5.247 m<sup>2</sup>t.

Sistema general o local: SG.

Público (PU) o privado (PV): PU.

Grupos de uso: 3 (EE), 4 (ES), 5 (EA), 6 (EC).

Parcela residencial (ámbito de gestión 9 del PERI del área U3/1.2).

Hojas del plano: K15.

Localización, identificación o emplazamiento: Calle de Madre Rafols, plaza de José María Forqué.

Superficie: 1.402'39 m<sup>2</sup> (según medición actualizada).

Superficie edificable: 4.450 m<sup>2</sup>t.

Uso: Vivienda libre (nueva edificación) y oficinas (rehabilitación de dos alas del ex-cuartel de Sangenis).

Zona de referencia normativa a efectos de uso: A1/2.

La ordenación de estas parcelas proviene del plan especial de reforma interior del área de intervención U3/1.2 del plan general de 1986, aprobada definitivamente el 30 de oc-

tubre de 1992 (exp. 3140521/1988), y de las correcciones efectuadas por la revisión del plan general de 2001 y sus modificaciones aisladas número 2, aprobada el 30 de julio de 2004 (274660/2003), 97, aprobada el 28 de junio de 2013 (27138/2013), y 112, aprobada el 28 de febrero de 2014 (463766/2013).



#### ANTIGUO CUARTEL DE SANGENÍS

El plan general, que recoge la ordenación del plan especial de 1992, divide en dos parcelas rectangulares el terreno donde se ubica la antigua construcción principal del cuartel de pontoneros de Sangenís, cuyo volumen se prevé completar para formar un conjunto de planta rectangular con dos patios interiores. La parcela occidental tiene una superficie de 1.350 m<sup>2</sup> y se destina a uso de terciario (oficinas) y de vivienda libre; las oficinas se sitúan en la parte de edificación a rehabilitar incluida en la parcela (ala occidental del excuartel y el tramo de la meridional que la sobrepasa hacia el oeste) y las viviendas en un nuevo cuerpo en L que completa el rectángulo. Así, la parcela quedaría edificada en todo su perímetro, con la altura actual en la parte rehabilitada (tres plantas más bajocubierta) y cinco plantas (B+4) en la de nueva fábrica, que se elevan a siete (B+6) en la esquina noroeste. Considerando tanto el cuerpo a rehabilitar como el nuevo, se le atribuye una edificabilidad de 4.450 m<sup>2</sup>t, sin límite de viviendas. La regulación de usos se remite a la zona A1, grado 2, del plan general.

Al este de esta parcela se emplaza la de equipamiento público 3.22, que comprende la parte no calificada con usos lucrativos del edificio principal del excuartel de Sangenís, con una superficie en planta de 2.206 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 5.247 m<sup>2</sup>t. Dentro de este ámbito, el plan especial de 1992 calificó una banda de 11 m de fondo lindante con Madre Rafols (porción del ala sur del edificio del excuartel incluida en la parcela) como equipamiento de reserva y el resto como deportivo, previendo aquí implícitamente la demolición de la fábrica existente. En el texto refundido del plan general de 2002 se calificó toda la parcela 3.22 como sistema general de equipamiento de reserva (ER), y en la modificación número 2 pasó a ser de equipamiento de sanidad y salud (ES) y cultural (EC). Luego, la modificación 97 del plan general añadió a estos dos usos los de enseñanza (EE) y asistencia y bienestar social (EA).

En 2001, el Ayuntamiento rehabilitó para su Área de Cultura el ala sur completa del excuartel y el ala perpendicular occidental, por lo que dicha unidad municipal utiliza actualmente

la parte de la parcela de equipamiento 3.22 inmediata a Madre Rafols y la mitad de la planta edificable que se destinaba a oficinas en la parcela adyacente de usos lucrativos.



Debe añadirse que la construcción existente en la parcela 3.22 y en parte de la lucrativa colindante está calificada en el catálogo de edificios y conjuntos de interés como de interés arquitectónico parcial, dentro del grupo B («rehabilitación de partes originales con proyecto de conjunto»). Según este documento:

En 1789 se instalaba un Cuartel de Infantería en unas casas alquiladas frente al Hospital de Convalecientes (hoy de Ntra. Sra. De Gracia). Años después, la Junta de Contribuciones de Zaragoza, de la que dependían los establecimientos cuarteleros, decide comprar esa Casa Cuartel de Convalecientes, encargando en 1792 al arquitecto Agustín Sanz que proyectase las obras necesarias para alojar en él un Regimiento de Infantería de 1.403 plazas. Sanz, académico de San Fernando de Madrid, presentaba el proyecto el 27 de febrero de 1793, percibiendo por él 1.000 reales. El presupuesto de las obras a ejecutar ascendía a 10.854 libras, 4 sueldos jaqueses. En 1794 se compraba el edificio en 6.600 libras. Las obras debieron comenzar hacia 1796, planteándose la ampliación del edificio. Como solución más barata Sanz propone elevar una planta más al edificio ya proyectado. A pesar de las dificultades económicas (incluso el propio arquitecto y el carpintero adelantaron dinero) en 1799 las obras previstas estaban terminadas, siendo visuradas por Francisco Roche y Manuel Inchausti, ambos académicos de San Luis. El escudo de armas realizado por el cantero Cristóbal de Insausti se colocaba en este mismo año. En 1800, una vez instaladas las tropas de infantería, el mando militar se queja de las incomodidades del cuartel por escasez de diversos servicios y se hacen reformas proyectadas por el ingeniero Joaquín M<sup>o</sup> Cabrer.

A lo largo del siglo XIX (1813, Yarza; 1857, Yarza; 1864, Jelinek) se tienen noticias de la realización de diversas obras, poniéndose de manifiesto el deterioro lógico del edificio. En 1877 se da una Real Orden aprobando las obras de reparación y reforma del Cuartel de Convalecientes para acuartelamiento del Batallón de Pontoneros. Seguramente es ahora cuando el Cuartel pasará a llamarse de Sangenis en memoria del Coronel de Ingenieros Antonio Sangenis y Torres que murió en 1809 en la batería alta de Palafox. Es en esta remodelación de finales del siglo XIX cuando se debió regularizar la planta del Cuartel, que pasa a ser rectangular con el patio de armas y edificaciones anejas, construyéndose además los edificios de viviendas [Madre Rafols, 8, 10 y 12].

En 1972 el Ayuntamiento acordaba la compra del edificio dentro de la denominada "Operación Cuarteles", firmada y concluida en 1985. En el año 2001 se han concluido las obras de rehabilitación, restauración y adecuación de la mitad del edificio al uso que ahora tiene, llevadas a cabo por la arquitecta Úrsula Heredia, instalando en una de sus dependencias varios elementos (9 casetones) del artesano

nado de la Casa de Gabriel Sánchez, montada la parte principal del mismo en el Palacio de Montemuzo (Sala de Lectura del Archivo Municipal).

El edificio es una interesante muestra de la arquitectura militar dentro de la estética neoclásica del tránsito del siglo XVIII al XIX, mantenida a lo largo de todas las reformas.

La ficha del catálogo prescribe en su apartado de «Intervenciones permitidas y elementos a conservar», la rehabilitación de fachada, zaguán, caja de escaleras, decoraciones y elementos de la techumbre de la casa de Gabriel Sánchez, reinstalada en este lugar. Como el edificio tiene catalogación por interés arquitectónico parcial, ha de suponerse que son estos los elementos protegidos.



En términos más genéricos, las condiciones de intervención en los edificios de interés arquitectónico del grupo B se especifican en los artículos 3.2.4 y 3.2.9 de las normas del plan general. Según los apartados 2, 3 y 7 del primero de ellos:

2. Aparte de las obras de consolidación y de mantenimiento, o de la opción por la restauración total o parcial, el tipo de intervención admitido generalmente en los edificios catalogados por su interés arquitectónico es la rehabilitación, definida en el artículo 1.3.6 de estas normas.

En las obras o intervenciones que afecten a un edificio calificado en esta categoría deberán mantenerse las características volumétricas, estructurales, tipológicas, distributivas y ornamentales esenciales del edificio, procurándole las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional que aseguren la continuidad en su utilización. En particular, se respetarán los siguientes criterios:

- El mantenimiento de las características volumétricas esenciales implica que no podrá modificarse el sólido capaz que envuelve el edificio original. En consecuencia, no podrán aumentarse o reducirse los fondos edificados, las alturas de cornisa, los perfiles de la cubierta, etc. Será exigible en los edificios catalogados en el grupo a), salvo lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo y en el artículo 3.2.9.
- El mantenimiento de las características estructurales esenciales implica que se respetará en lo posible la estructura portante original, a cuyo comportamiento resistente global deberán acomodarse los refuerzos y las sustituciones que fueren necesarios, sin comprometer en ningún caso los nuevos elementos estructurales la relación con los sistemas compositivos, ornamentales o distributivos del edificio rehabilitado.

- El mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales implica que no podrá alterarse la razón lógica que define la relación entre los espacios públicos y los privados y colectivos (situación de los accesos, cajas de escaleras, patios interiores, etc.) El reparto entre las distintas unidades residenciales del espacio edificado en las plantas de piso podrá alterarse con relación a la distribución original siempre que se cumplan las normas de los usos y demás condiciones generales y específicas de aplicación, y que no se altere la sustancia tipológica del edificio. Excepcionalmente, y dentro de lo dispuesto por las normas específicas que sean de aplicación, podrán autorizarse obras de modificación de los patios interiores siempre que repercutan en ostensibles mejoras de iluminación y ventilación de las piezas habitables que recaigan a ellos y que no se comprometan las características tipológicas u ornamentales esenciales del edificio; podrán admitirse también obras encaminadas a la mejora de la accesibilidad y a la eliminación de barreras arquitectónicas, incluida la instalación de ascensores en los patios al amparo de lo dispuesto en los artículos 2.2.16, 2.2.19 y 2.3.12 de estas normas, siempre que lo consienta el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.
- El mantenimiento de las características ornamentales esenciales implica que no podrán modificarse las soluciones constructivas y decorativas en las fachadas exteriores ni tampoco, cuando revistan un valor protegible, en las fachadas interiores, cornisas, cubiertas y elementos especiales de ellas, elementos interiores comunes, tales como el portal, la caja de escaleras, los rellanos o los patios, y, en general, en cuantos elementos significativos puedan indicarse, motivadamente, en el trámite de autorización ante la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

3. Cuando en un edificio catalogado por su interés arquitectónico se proceda a la restauración o a la rehabilitación de las fachadas, deberán mantenerse, siempre que no sean producto de anteriores obras que hubieran desfigurado el edificio protegido, los materiales de acabado y la composición de vanos y macizos. No se admitirá el cierre de vanos que no venga claramente motivado y sea aceptado por la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ni su ampliación o rasgado; en casos excepcionales de edificios donde la composición de la planta baja esté originalmente diferenciada, se podrá permitir el rasgado vertical de los huecos de este nivel para facilitar la implantación de usos comerciales, siempre que se realice conjuntamente para todo el edificio y que dé lugar a una solución final acorde con lo conservado de la fachada del inmueble; en ningún caso podrán sustituirse machones por cargaderos ni absorber aquéllos por superficies acristaladas o cerradas con otros materiales que distorsionen la modulación de los vanos. Sólo se admitirá la sustitución de un elemento original de carpintería o cerrajería cuando la nueva pieza sea de los mismos materiales y tenga composición y secciones iguales a la sustituida.

Quando la rehabilitación supusiera la introducción de nuevos materiales y elementos constructivos, se respetarán los mismos criterios que se indicaron para la restauración en cuanto a la relación formal entre las partes nuevas y las viejas.

Así mismo, deberán preservarse o, excepcionalmente, sustituirse por piezas análogas todos sus elementos superpuestos y decorativos esenciales, tales como rejerías, balcones, miradores, aleros, cornisas, dinteles, recercados, molduras, esquinazos, zócalos, etc.

[...]

7. Cuando se autorice la sola restauración de la fachada del edificio por no tratarse de un caso de protección del grupo a), se permitirán obras que supongan la sustitución del resto de las componentes del conjunto, siempre que se mantenga una relación adecuada entre la nueva obra y la fachada conservada, lo que exigirá, además de las condiciones que en cada caso pueda imponer, motivadamente la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico:

Reconstrucción de los forjados en las mismas cotas que tuvieran los originales, al menos en la primera crujía o en un fondo de 4'50 m. Con este objeto, el Ayuntamiento podrá reducir las alturas libres mínimas que establecen las normas urbanísticas con carácter general para las distintas plantas.

Reconstrucción del faldón de la cubierta vertiente hacia la fachada con la misma cota de alero que tuviera la solución original, salvo que en el trámite de aprobación de la propuesta de intervención se autorice, con las condiciones que procedan, la sobre elevación de galerías o paños de fachada que continúen la restaurada por encima de su coronación.

Compartimentación interior que en sus encuentros con la fachada se adecue a la distribución de sus vanos, que no podrán quedar interrumpidos por elementos aparentes que los desfiguren o menoscaben la razón lógica de su composición.

El artículo 3.2.10 incluye las siguientes normas para la intervención en edificios de interés arquitectónico parcial:



En los edificios catalogados en virtud de su interés arquitectónico parcial o de su interés ambiental, podrá materializarse, en los términos expresados en los artículos 3.2.4 y 3.2.5, el aprovechamiento propio de la zona y grado en que se sitúen, salvo que la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico considere que resulta incompatible con el valor protegido del edificio.

### ANTIGUAS VIVIENDAS DE OFICIALES

En el lado oeste de la plaza de José María Forqué se encuentra el antiguo edificio de viviendas de oficiales del cuartel de Sangenís, que el plan general de 2001, de acuerdo con el plan especial del área U3/1.2, calificó como equipamiento sociocultural, con una superficie de 4.859 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 10.980 m<sup>2</sup>t. En el texto refundido del plan general de 2002, la parcela se calificó como sistema general de equipamiento cultural (EC), y la modificación aislada 97 le añadió los usos de enseñanza (EE) y asistencia y bienestar social (EA).

Posteriormente, un estudio de detalle tramitado a instancia de la sociedad Zaragoza Vivienda, aprobado el 31 de marzo de 2017 (1337383/2016), dividió la parcela 3.06 en dos, 3.06A y 3.06B; la primera de ellas correspondía al terreno sobre el que se levanta la antigua residencia de oficiales de Pontoneros y la segunda al suelo trasero libre de edificación, lindante con la plaza de Forqué y las calles de Escopetería y la Palma. La edificabilidad atribuida por el plan especial de 1992 a la parcela original (10.980 m<sup>2</sup>t) se dividió en 6.156 m<sup>2</sup>t atribuidos a la parcela 3.06A y 4.823 m<sup>2</sup>t atribuidos a la 3.06B. Más adelante, se empezó a tramitar una modificación de este estudio de detalle, instada por la misma sociedad, cuyo fin era elevar a 7.337 m<sup>2</sup>t la superficie edificable en la parcela del edificio de viviendas militares y reducirla a 3.643 m<sup>2</sup>t en la que contiene el yacimiento arqueológico, pero en septiembre de 2020 se desistió de su tramitación para pedir la modificación de plan general que ahora se formula.



El edificio de oficiales, hoy en desuso y en estado muy precario, se construyó entre 1880 y 1899, y está catalogado con grado de interés monumental. Según el catálogo municipal de edificios de interés aprobado en 2006:

Se trata de un bloque formado por tres casas contiguas, en una disposición simétrica de dos grandes alas rectangulares, casas 8 y 12, unidas a modo de chaflán por la nº 10. Constan de cuatro plantas (B+3), y se rematan en alero. Están edificadas con fachadas sin solución de continuidad, ejecutadas en ladrillo visto, y dispuesto en la planta baja simulando almohadillado. La composición es homogénea, ordenada a partir de

ejes de vanos adintelados y abalconados en las plantas alzadas que se suceden de forma monótona a lo largo de las fachadas.

El ladrillo se utiliza como elemento de cierre y como material expresivo en el que se desarrolla todos los elementos ornamentales de la fachada. En plano resaltado se usa para ejecutar la ornamentación de los vanos, enmarques, jambas, dinteles, cornisas, en un repertorio muy academicista que apenas varía de una planta a otra. Impostas molduradas marcan la línea de forjados de la primera y última planta; bandas verticales jalonan cada uno de los tres paños de fachada y una cornisa o alero de muy poco vuelo sobre canetes tipo modillón remata la fachada. La planta baja está destinada a viviendas, lo que se llamó el piso "entresuelo", y la puerta de ingreso a las fincas sólo se diferencia del resto de los vanos de planta baja por sus dimensiones.

En conjunto, estas casas ofrecen una muestra notable de la arquitectura doméstica eclectista, muy academicista todavía de formas, pero interpretada absolutamente en ladrillo, de austera monotonía en su composición.



En su apartado de «Intervenciones permitidas y elementos a conservar», la ficha del catálogo prescribe la rehabilitación integral, con mantenimiento de fachadas, volumen, cajas de escaleras, carpinterías y decoraciones.

Más genéricamente, las condiciones de intervención en los edificios de interés monumental se especifican en los artículos 3.2.3 y 3.2.9 de las normas del plan general. Según los dos primeros apartados del 3.2.3:

1. Sobre los edificios pertenecientes a este grado de protección sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento, conforme a la definición en el artículo 1.3.6 de estas normas; las obras de acondicionamiento sólo serán admisibles cuando no alteren las características arquitectónicas que determinaron la catalogación monumental del inmueble.

En particular, podrán autorizarse las siguientes obras:

- a) Operaciones de consolidación estructural, con sustitución de las partes no recuperables en caso de que sea ciertamente necesario y que se respeten en los elementos que las sustituyan los invariantes formales y la lógica estructural de las soluciones originarias.
- b) Operaciones de mantenimiento y conservación que no supongan modificaciones de los elementos estilísticos y ornamentales valiosos o representativos.
- c) Operaciones de restablecimiento del estado original o de eliminación de adiciones que deterioren el conjunto, siempre y cuando se limiten a la eliminación de añadidos o distorsiones impropiedades

que no constituyan, a su vez, elementos de interés, y que exista suficiente documentación acerca del estado previo a dichas superposiciones o deformaciones como para garantizar que la integridad del monumento no se somete a riesgos superiores a los que suponía la situación de partida.

- d) Introducción, sustitución o mejora de las instalaciones técnicas del edificio, tales como las de abastecimiento de agua, electricidad o gas, saneamiento, acondicionamiento de aire, aparatos elevadores, etc., siempre que se realice mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.
- e) Obras de acondicionamiento, tales como la mejora de cubierta, la impermeabilización, el aislamiento térmico, etc., siempre que se realicen mediante obras que no afecten a la integridad tipológica, estructural, formal o estilística del monumento.
- f) Operaciones de redistribución interior, cuando afecten solamente a espacios o elementos secundarios, sin valores específicos, pero no lo hagan a elementos sustanciales del monumento. Excepcionalmente, y siempre que no se menoscabe el valor del monumento a criterio del órgano competente en materia de protección del patrimonio, podrán realizarse obras de adecuación estrictamente necesarias en fachadas posteriores o interiores, o en cuerpos no relevantes de la edificación.
- g) Obras de reconstrucción de elementos desaparecidos o arruinados, en los términos indicados en el artículo 1.3.6 de estas normas y en el apartado segundo de este artículo.
- h) Obras destinadas a la adecuación funcional de edificios destinados a usos manifiestamente obsoletos, para acoger usos de equipamiento compatibles con la naturaleza arquitectónica del edificio, siempre que sean fácilmente reconocibles y adopten disposiciones constructivas que permitan su desmontaje o eliminación sin daño de las partes originales del monumento.

2. Las obras de restauración de los bienes inmuebles de interés cultural se atenderán a las normas vigentes sobre protección del patrimonio cultural y a los procedimientos específicos que regula, evitándose los intentos de reconstrucción de elementos constructivos que no utilicen partes originales cuya autenticidad pueda probarse. Si se añadieren materiales o partes indispensables para su estabilidad, funcionalidad o mantenimiento, las adiciones deberán ser reconocibles, evitándose todo intento de mimetismo con la construcción original.

Las restauraciones de los bienes de interés cultural respetarán las aportaciones de todas las épocas. La eliminación de alguna de ellas será excepcional, sólo podrá producirse cuando los elementos de que se trate supongan una evidente degradación del bien y deberá ser autorizada, previamente a la licencia, por los órganos competentes para la protección del patrimonio aragonés, en los términos establecidos por la legislación específica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas.

Se atenderán también a lo dispuesto en la legislación en materia de protección del patrimonio las intervenciones que se realicen en el entorno de afección de los bienes de interés cultural.

Las normas de intervención en los edificios de interés monumental son las contenidas en el artículo 3.2.9 de las normas, cuyos apartados 2 a 5 prescriben:

2. En términos generales, todos los edificios catalogados pertenecientes a estos dos grupos podrán materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente a su volumen consolidado, entendiéndose por tal el que resulte encerrado por la superficie exterior de los muros de fachada o medianera, miradores, cubiertas y demás elementos que lo aislen con respecto a la atmósfera exterior, con detracción del volumen correspondiente a patios, soportales y demás elementos no cerrados que se incluyan en su volumen.

Cuando en una intervención arquitectónica se supriman partes consolidadas del edificio, la superficie edificada correspondiente sólo podrá recuperarse si con ella el conjunto no supera la edificabilidad, altura, ocupación y demás parámetros determinados para la zona y grado que le atribuya el plan general.

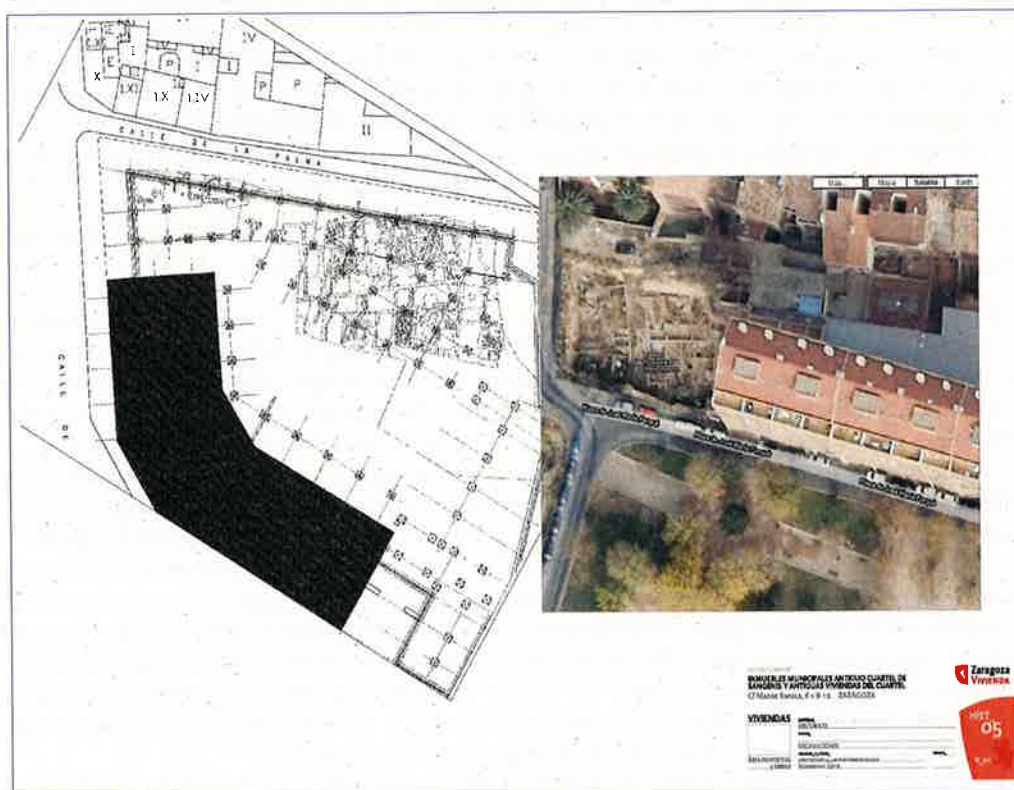
3. Dentro del volumen consolidado podrán autorizarse obras que supongan incremento de la superficie edificada computable a efectos de edificabilidad, según el artículo 2.2.19, siempre que no se supere la edificabilidad propia de la zona y grado en que se sitúe el edificio, que resulten acordes con las normas generales del plan, que no supongan menoscabo de los valores que hubieran motivado la catalogación del bien y que cuenten con acuerdo motivado favorable del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural. En particular, podrá autorizarse una mayor superficie edificable en el espacio situado bajo la cubierta o dentro del volumen consolidado de las plantas baja y bajo rasante.

4. En los edificios de interés arquitectónico global podrán autorizarse los aumentos de volumen expresados en el apartado 4 del artículo 3.2.4.

5. En parcelas que contengan edificios de interés monumental o arquitectónico global, podrán autorizarse obras de nueva planta diferenciadas del edificio catalogado situadas sobre el mismo solar, siempre que el acuerdo correspondiente del órgano competente en materia de protección del patrimonio considere que no afectan desfavorablemente a los valores que motivan su protección y dentro de los límites establecidos con carácter general por las normas específicas de la zona y el grado correspondiente.

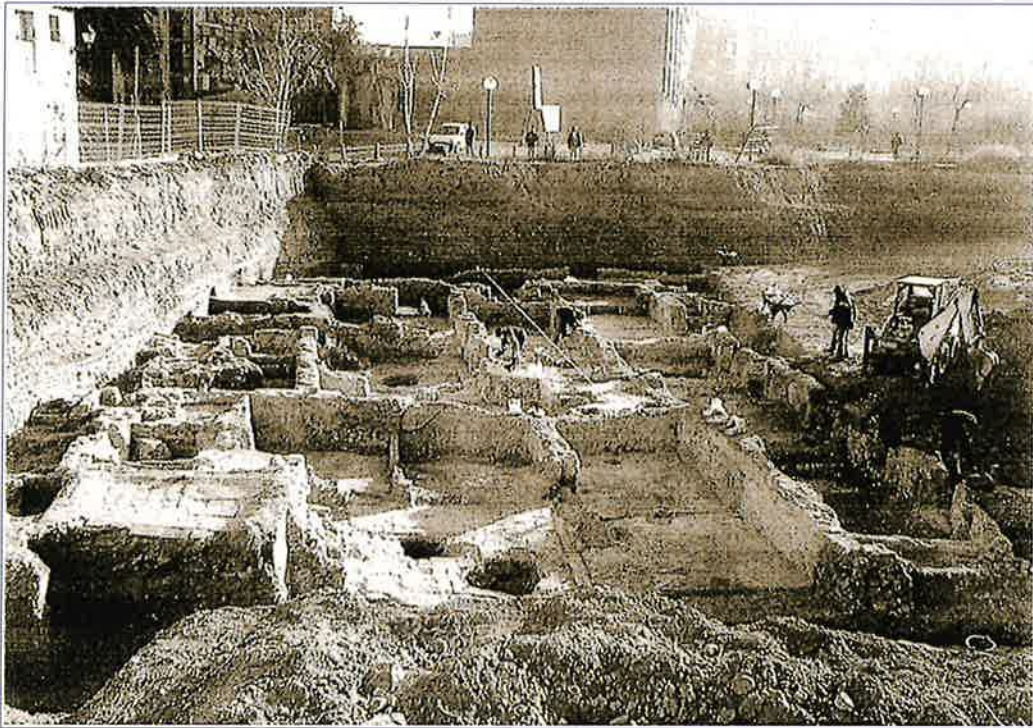
Por otra parte, el edificio de Madre Rafols, 8, 10 y 12, fue declarado bien catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés por orden del Departamento de Cultura y Turismo del Gobierno de Aragón de 24 de octubre de 2002; antes, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza había emitido informe desfavorable a la declaración como bien de interés cultural, «ya que esta categoría está reservada para los bienes más relevantes del patrimonio aragonés, entre los que éste no se encuentra, aun considerando que reúne ciertos valores desde el punto de vista patrimonial que hacen que pueda ser incluido en alguna de las categorías de protección contempladas en la ley del patrimonio cultural aragonés». A pesar de no declararse BIC, la orden le asignó como entorno de protección la parcela completa en que entonces se emplazaba la construcción, incluyendo las actuales 3.06A y 3.06B.

El 26 de febrero de 1993, el Ayuntamiento acordó la cesión gratuita de las actuales parcelas 3.06A y 3.06B a la administración del Estado, para que construyera en ellas el Archivo Histórico Provincial de Zaragoza. A finales del año 2001, con motivo de la preparación del terreno para la ejecución de esta obra, aparecieron en la actual parcela 3.06B restos de una agrupación de viviendas organizadas en torno a patios centrales, formada con la mayor probabilidad en el siglo XI, dentro del período taifa. El barrio parece algo posterior al descubierto en las mismas fechas bajo el primer tramo del paseo de la Independencia y puede datarse en el tercer cuarto del siglo, lo que lo relacionaría con la construcción de la Aljafería. El arqueólogo del Departamento de Cultura del Gobierno de Aragón José Ignacio Royo consideró «importantísimos» los restos aflorados, «de evidente monumentalidad y de enorme interés científico, histórico, patrimonial y didáctico»; entendió incompatible su conservación con el sistema de cimentación por micropilotaje del proyecto del Ministerio de Cultura, y recomendó que el proyecto se adaptara a su conservación y tratamiento museográfico.



Como consecuencia de los restos arqueológicos y de la imposibilidad de construir sótanos que les afectarían, el Ministerio de Educación y Cultura renunció a rehabilitar el edificio como sede del Archivo Histórico Provincial, de modo que la parcela, que ha permanecido en desuso y en situación de creciente deterioro hasta nuestros días, revirtió al Ayuntamiento de Zaragoza en escritura de 14 de julio de 2006.

Los vestigios andalusíes de la parcela 3.06B se describen con detalle en la memoria de la modificación 97 del plan general y en el proyecto de plan especial del área Zamoray-Pignatelli que está redactando esta Dirección de Servicios, por lo que no se considera preciso abundar aquí en esta cuestión. Sí puede adelantarse que en el segundo documento citado se propone calificar la parcela como equipamiento cultural público y exponer adecuadamente los restos, como elemento importante en la revitalización de su entorno.



La actual parcela 3.06B, en la que se localizan los restos taifa, y en menor medida la 3.06A, se vieron afectadas también por la modificación 112 del plan general, que suprimió el ensanchamiento en 5 m de la calle de la Palma que había previsto la revisión de 2001. Así se quiso preservar la benemérita tapia que limita por esta parte el solar del antiguo edificio de viviendas de Pontoneros. Aunque suprimió la ampliación de la calle de la Palma, esta modificación mantuvo la distancia entre los edificios de sus dos lados, para no empeorar las condiciones de iluminación de las viviendas del septentrional; para ello, trazó por el interior de la parcela de equipamiento una paralela a la tapia separada 5 m, que no podría ocuparse por la edificación sobre la rasante. La modificación 178 no altera esta previsión.

### **III. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN 178**

#### **CALIFICACIÓN DEL SUELO**

En septiembre de 2020, la sociedad Zaragoza Vivienda ha solicitado la redacción de una modificación del plan general que incluya los siguientes cambios en la ordenación de las cuatro parcelas afectadas:

- A) Ajuste de los límites entre la parcela de equipamiento público 3.22 y la parcela de usos lucrativos vecina, de modo que la primera corresponda a la parte del edificio del excuartel rehabilitada y utilizada por el Área de Cultura, y la segunda a la parte sin rehabilitar o construir.
- B) Reajuste de las superficies edificables en las distintas parcelas de modo que, manteniéndose igual su suma, se adecuen a las necesidades de los equipamientos previstos.

C) Modificación de la calificación en las dos parcelas donde proyecta la construcción de una residencia de estudiantes, de forma que el Ayuntamiento pueda licitar su derecho de superficie, manteniendo la titularidad del suelo y cediendo el suelo durante el plazo que permite la legislación sobre suelo y urbanismo. La necesidad de esta medida se relaciona con la incapacidad económica del Ayuntamiento para promover directamente una residencia universitaria de esta magnitud y con la constatación por Zaragoza Vivienda de que no habría particulares interesados en ejecutarla si su explotación se limitara a los plazos legales de las concesiones de suelos de equipamiento público.

Como consecuencia de estas modificaciones, la modificación 178 determina los siguientes cambios en la calificación del suelo:

- 1.º La parcela 3.06B, actualmente un solar, se mantiene como equipamiento público, con igual superficie y menor edificabilidad, puesto que no requiere la que actualmente tiene el destino previsto de equipamiento cultural relacionado con los restos arqueológicos hallados en el subsuelo.
- 2.º La parcela 3.06A, actualmente sin uso, se mantiene como equipamiento cultural, de enseñanza y asistencial, aunque de titularidad privada (PV) y con una calificación adjetiva superpuesta @/11, que obliga al Ayuntamiento a mantener la propiedad del suelo, aunque pueda enajenar el derecho de superficie. Consecuentemente con el cambio de su adscripción pública a privada, se hace preciso cambiar la calificación de sistema general urbano por la de dotación local, sin que ello suponga, de hecho, alteración del uso ni del alcance determinados por el planeamiento. La edificabilidad de la parcela aumenta algo con respecto a la 3.06A actual.
- 3.º El ámbito formado por la actual parcela de equipamiento 3.22 y la residencial colindante se divide de otro modo, pasando a contener las dos siguientes parcelas:
  - Parcela de equipamiento público 3.22A, ocupada hoy por el Área de Cultura municipal, destinada a equipamiento cultural y de servicios de la administración (EC-SA) y con una superficie edificable acorde con el edificio rehabilitado existente.
  - Parcela 3.22B, de equipamiento privado con calificación adjetiva @/11, que sólo permite al Ayuntamiento enajenar el derecho de superficie; actualmente no tiene uso, se destina a equipamiento cultural, de enseñanza y asistencial, y recibe una edificabilidad acorde con las necesidades expresadas por Zaragoza Vivienda. El cambio de la calificación de equipamiento público por privado, aun con la calificación adjetiva expresada, requiere sustituir la adscripción al sistema general urbano por su consideración como dotación local, sin que ello suponga alteración del uso y el alcance determinados por el planeamiento.

En consecuencia, todo el suelo afectado por la modificación mantendrá la titularidad pública, se admite que el Ayuntamiento enajene el derecho de superficie de las dos parcelas destinadas a la residencia de estudiantes universitarios, y se suprime la calificación de vivienda libre y terciario lucrativo (oficinas) que tenía parte del antiguo cuartel de Sangenís.

Conviene advertir aquí que la calificación de las parcelas 3.06A y 3.22B como equipamiento privado no implica riesgo de reversión, ya que el Ayuntamiento compró los dos inmuebles a título oneroso, como resultado de la llamada *operación cuarteles*, un convenio firmado el 6 de marzo de 1973 con la Junta Central de Acuartelamiento del Ministerio del Ejército. En ejecución suya, el Municipio recibió entre 1974 y 1980 la propiedad de 16 instalaciones militares en desuso y desafectadas, con una superficie total de 359.617 m<sup>2</sup>; pagó

por ellas 1.217 millones de pesetas (731 millones de euros) en seis plazos, con financiación del Banco de Crédito Local.

La modificación 178 está relacionada con la propuesta contenida en el convenio suscrito el 10 de junio de 2010 por el Ayuntamiento y la Universidad de Zaragoza, que contemplaba dedicar los edificios de propiedad municipal procedentes del antiguo cuartel de Pontoneros a alojamiento de estudiantes y profesores, y usos vinculados tales como centros de recepción internacional, de formación continua, de cursos de español para extranjeros, de cooperación al desarrollo, «Universidad saludable», salas para videoconferencias y un centro universitario de lenguas modernas. De acuerdo con esta propuesta, el Gobierno de Zaragoza acordó el 15 de junio de 2010 encargar a la sociedad municipal Zaragoza Vivienda la realización de un trabajo que comprendiera *«los extremos necesarios para conocer el estado físico, viabilidad urbanística, coste económico de las obras de rehabilitación y, en su caso, de nueva construcción a ejecutar, aprovechamientos y futuros usos de los inmuebles de titularidad municipal sitos en las calles Madre Rafols nº 4 (Antiguo Cuartel Sange-nis) y Madre Rafols nº 8, usos estos que bien podrían servir a la promoción y gestión de un edificio de alojamientos para la comunidad universitaria en el marco del “Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y rehabilitación 2009-2012”»*.

El 23 de diciembre de 2011, el Gobierno de Zaragoza solicitó a la Gerencia de Urbanismo un estudio sobre la posibilidad de ampliar o modificar los usos establecidos por la normativa urbanística en las dos parcelas municipales de la calle de la Madre Rafols. En la misma sesión, se encargó a Zaragoza Vivienda la redacción de un estudio de viabilidad económica y financiera y de un anteproyecto y los pliegos de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas para la dedicación de ambos inmuebles a usos universitarios y culturales comprensivos de servicios de alojamiento, zonas de ocio, salas de estudio, locales y estacionamientos.

El 2 de julio de 2012, Zaragoza Vivienda ultimó un documento titulado «Estudios previos de propuesta de rehabilitación de dos edificios de titularidad municipal sitos en calle Madre Rafols nº 4 y 8, antiguo cuartel de Sange-nis (Pontoneros)», que contemplaba la ejecución por fases de las obras de rehabilitación y nueva construcción precisas en ambas parcelas. Se preveía aquí que en una primera fase se rehabilitara el edificio de viviendas situado en Madre Rafols, 8, 10 y 12, y en una segunda la porción del excuartel de Madre Rafols, 4 que no ocupaban los servicios municipales de Arqueología, junto con la construcción de un nuevo cuerpo edificado en la parte de su parcela lindante con la plaza de Forqué.

En estos estudios previos se proponía que la construcción, tanto de rehabilitación como de obra nueva, se realizara en régimen de concesión de obra pública. La explotación económica se referiría a la promoción de dos edificios de alojamientos destinados a profesores y alumnos de la Universidad con servicios comunes, modalidad recogida por el plan de vivienda y rehabilitación.

Se relacionó con todo lo anterior el trabajo titulado «El Centro Histórico: Territorio Erasmus», incluido en el estudio de revitalización del centro histórico de la ciudad, que el Gobierno de Zaragoza también había encargado a Zaragoza Vivienda con ocasión de la candidatura de la ciudad a la capitalidad cultural europea del año 2016. Se planteaba aquí utilizar como residencia de estudiantes y profesores, con espacios de relación, formación y actividades culturales, los edificios de propiedad municipal procedentes del antiguo cuartel de Pontoneros, aprovechando su situación central y su equidistancia de los campos universitarios de la ciudad.

El 24 de enero de 2013, el Gobierno de Zaragoza quedó enterado del cumplimiento del encargo hecho a Zaragoza Vivienda y le ordenó proseguir las actuaciones encomendadas, entre ellas la elaboración de los pliegos para la contratación de las obras, y someter a información pública por un mes el anteproyecto y el estudio de viabilidad.

Como consecuencia del estudio de la sociedad municipal, se encomendó a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la redacción de la modificación aislada número 97 del plan general, que amplió el tipo de equipamientos admitido en las dos parcelas a los usos propuestos por Zaragoza Vivienda; este instrumento se aprobó el 28 de junio de 2013.

El 23 de diciembre de 2013, el Gobierno de Zaragoza acordó encargar la gestión integral de los inmuebles municipales de calle Madre Rafols 4 y 8-10-12 a Zaragoza Vivienda, S.L.U., para destinarlos a residencia comunitaria, espacios para usos universitarios y culturales, locales y aparcamientos, así como ceder los derechos económicos de su explotación a dicha sociedad, en concepto de retribución. Así mismo, se aprobó el expediente de contratación para el procedimiento de adjudicación de la concesión de obra pública de proyecto, obra y explotación de los inmuebles municipales. Dicha convocatoria se realizó en el año 2014, declarándose desierto el concurso el 28 de abril de 2014.

Ante la dificultad manifiesta de ejecutar un proyecto de rehabilitación y regeneración urbana de la zona objeto de estudio con participación de operadores privados, y teniendo en cuenta la urgente necesidad de aportar soluciones al problema de degradación urbana y conservación del edificio de calle Madre Rafols, 8-10-12, se optó por acometer el anteproyecto en un área más reducida. Así, el Gobierno de Zaragoza acordó, en sesión de 28 de abril de 2015:

PRIMERO.- Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la redacción del estudio de viabilidad económica y redacción del proyecto de obras de rehabilitación y obra nueva complementaria del edificio ubicado en calle Madre Rafols número 8 y acondicionamiento de la parcela.

SEGUNDO.- Encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la ejecución de las obras de rehabilitación, obra nueva y acondicionamiento de la parcela con cargo a los recursos propios de Zaragoza Vivienda destinando dicho inmueble a los usos permitidos por el planeamiento urbanístico.

Zaragoza Vivienda realizó un proyecto básico y de ejecución para dar cumplimiento a este último encargo, realizando las obras necesarias para el acondicionamiento del edificio. Con este proyecto se solicitó licencia urbanística y de actividad el 14 de noviembre de 2016, aunque su ejecución se abandonó por la falta de consenso en el consejo de administración de la sociedad municipal para la aprobación del gasto de inversión.

Como ya se ha expuesto en apartados anteriores, ahora se trata de modificar las calificaciones previstas de modo que, manteniéndose el uso de residencia universitaria en ambas parcelas, se pueda sustituir el régimen de concesión por el derecho de superficie, visto el fracaso de los intentos de Zaragoza Vivienda por encauzar la operación conforme había previsto.

La actuación se justifica, en primer lugar, por la necesidad de solucionar lo más rápidamente posible la situación en que están los edificios afectados, evitando que en la zona persistan construcciones de esta entidad sin uso o infrautilizadas. Tanto más importante es esta cuestión cuanto se trata de edificios protegidos por el catálogo de edificios de interés por su valor arquitectónico e incluso monumental, en el caso de la antigua residencia militar. Hay que recordar que en el año 2011, el edificio de las antiguas viviendas de oficiales sufrió un desprendimiento de su cornisa, fruto de la falta del mantenimiento constante que hubiera implicado su utilización, que pudo haber tenido consecuencias graves y obligó al Ayuntamiento a obras urgentes de reparación. Este tipo de problemas, tan frecuente en edificios sin uso, se evitaría con su rehabilitación y utilización.

Pero, más allá de esta justificación elemental, hay razones de entorno tan evidentes que no parecen requerir siquiera una justificación de las medidas que sean procedentes para dar a estas propiedades municipales usos que puedan contrarrestar el actual estado de deterioro de todo el tejido residencial que se emplaza al norte de la plaza de José María Forqué. Como se ha expuesto ya en numerosas ocasiones, la revitalización del centro histórico, máxime en las zonas que hasta ahora han quedado en posiciones más marginales, requiere



la puesta en uso de dotaciones comunitarias que propicien la recuperación de un papel activo en la ciudad y eviten que se enquisten situaciones de aislamiento y degradación.

La memoria del proyecto de plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 del plan general (sector «Zamoray-Pignatelli»), en curso ya muy avanzado de redacción por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, contiene una amplia exposición de la conveniencia de una mejora profunda del entorno inmediato de la plaza de Forqué, que incluya tanto el refuerzo del equipamiento municipal de Madre Rafols, 4 con un nuevo edificio cultural en la parte noroeste de la plaza, como la construcción de una residencia de estudiantes en los edificios pendientes de rehabilitación y conclusión situados al este y el oeste, lindantes con Madre Rafols.

Los restos arqueológicos de la parcela 3.06B y su entorno pueden ser un factor importante para mejorar las condiciones actuales de la parte septentrional del polígono 3 y reducir su aislamiento de las áreas más dinámicas del entorno. Para ello, y como ya se ha propuesto otras veces, el Ayuntamiento, solo o con colaboración de otras instituciones, podría desarrollar un pequeño museo, que, como ya ocurre en los cuatro museos arqueológicos del centro romano, exhibiera adecuadamente la trama urbana conservada, acompañada de una exposición sobre la conformación de Zaragoza en época andalusí y tal vez, como en el museo del Teatro Romano, con una sala dedicada a la evolución histórica de la porción de ciudad en que se sitúa. Así planteado, el equipamiento constituiría un polo de atracción para visitantes de otros distritos e incluso otras poblaciones, vinculado muy especialmente a la visita a la Aljafería, y sería un aliante cultural para el barrio y un complemento de dotaciones próximas como el instituto Ramón y Cajal. En el plan especial de protección y mejora del área de referencia 3 se terminará de detallar la propuesta, estableciéndose determinaciones urbanísticas más detalladas.

En las actuales parcelas 3.06A, 3.22 y residencial colindante, la sociedad Zaragoza Vivienda quiere promover una residencia de estudiantes de cierta entidad, que respete la parte del excuartel que rehabilitó el Ayuntamiento en 2001 y utilizan sus servicios de Cultura. En la parcela 3.06A, se completará el edificio catalogado existente con dos volúmenes en sus extremos, que harán llegar la edificación desde el límite de edificación paralelo a la calle de La Palma hasta el lindero hacia la plaza de José María Forqué. En las otras dos, el volumen de la residencia formará una *L* tumbada con su brazo mayor a lo largo de todo el lado sur de la plaza de Forqué y su brazo menor alineado con el quiebro de la plaza y enfrentado a la nueva fachada oriental de la parcela 3.06A; estos dos brazos podrán funcionar independientemente de los ocupados por el área municipal de Cultura.

Con todo ello, la plaza de José María Forqué, con condiciones para ser un espléndido espacio urbano, quedará flanqueada por los dos edificios de la residencia de estudiantes, a sudeste y a sudoeste, y por los servicios municipales de arqueología, a sur y a noroeste. Esto le proporcionará la intensa actividad que ahora le falta e impulsará la función como elemento conector entre el sur y el norte del polígono 3 que se le quiso dar en el plan parcial del polígono aprobado en 1973, en el plan especial de 1992 y en la revisión del plan general de 2001, y que, de hecho, todavía no ejerce.

#### SUPERFICIES EDIFICABLES Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Además de cambiar la calificación de tres de las cuatro parcelas que constituyen su ámbito, la modificación 178 del plan general reajusta sus superficies de suelo y edificables, y diseña unas nuevas condiciones de edificación, de las que resultan las siguientes parcelas proyectadas:

##### A) Parcela 3.06A (calle de Madre Rafols, 8-10-12).

Mantiene la superficie actual de 2.660 m<sup>2</sup> y la misma configuración de parcela. La superficie edificable pasa de los actuales 6.156 m<sup>2</sup> a 7.448, más adecuados para el uso como residencia de estudiantes, teniendo en cuenta que en la colindante 3.06B, reducida al uso cul-

tural, no es necesaria toda la edificabilidad que se le atribuyó en el estudio de detalle de 2017. Se eleva, pues, la superficie edificable en 1.292 m<sup>2</sup> (20'99%).

Mantiene su calificación como equipamiento de enseñanza (EE), de asistencia y bienestar social (EA) y cultural (EC), aunque calificada como dotación local; se le da un destino privado (PV), aunque con titularidad pública del suelo y enajenación limitada al vuelo y con carácter temporal, en derecho de superficie (calificación adjetiva ©/11).

De acuerdo con el programa redactado por la sociedad municipal Zaragoza Vivienda en que se basa la modificación 178, se prevé la posible ampliación del edificio actual en dos áreas de movimiento de igual fondo y altura situadas a ambos lados, hasta los límites de la parcela o la línea edificable máxima de la calle de la Palma. El edificio actual consume una superficie edificada de 4.348 m<sup>2</sup>t, por lo que podrá ampliarse en 3.100 m<sup>2</sup>t, de acuerdo con la ordenación de volúmenes y fachadas que establezca el futuro proyecto de edificación, que deberá contar con informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio.

B) Parcela 3.06B (plaza de José María Forqué, calle de la Escopetería, calle de la Palma).

Mantiene la superficie actual de 2.085 m<sup>2</sup> y la misma configuración de parcela. La superficie edificable pasa de los actuales 4.823 m<sup>2</sup>t a 2.585, suficientes para el uso cultural previsto. Se reduce, pues, la superficie edificable en 2.238 m<sup>2</sup> (46'40%). La suma de las superficies edificables propuesta en las parcelas 3.06A y 3.06B, de 10.033 m<sup>2</sup>, es inferior en 946 m<sup>2</sup> a la que resulta del planeamiento vigente.

La parcela 3.06B mantiene su calificación como sistema general de equipamiento público, aunque con los grupos de uso cultural (EC) y de servicios de la administración (SA); este último no constaba hasta ahora, a pesar de su pertinencia, y se incluían, en cambio, los de enseñanza (EE) y asistencia y bienestar social (EA), que sólo tenían su razón de ser cuando la parcela estaba unida a la 3.06A.

C) Parcela 3.22A (calle de Madre Rafols, 4).

Corresponde a la parte rehabilitada de la construcción del antiguo cuartel de Sangenís, ocupada por el Servicio de Cultura del Ayuntamiento de Zaragoza y dedicada a usos culturales y administrativos. La división parcelaria dispuesta por el plan especial del área de intervención U3/1.2 (1992) se modifica de forma que pasa a ser equipamiento público 3.22A la parte rehabilitada antes incluida en la parcela de equipamiento público 3.22, más la que se sitúa sobre la parcela lucrativa residencial y de oficinas colindante. Se mantiene como parcela la superficie edificada, aunque sobre los patios, que pasarán a integrarse en la parcela 3.22, se imponen unas servidumbres que se detallarán más adelante y permitirán su disfrute compartido. La superficie de parcela resultante, tras reciente medición actualizada, es de 1.212,23 m<sup>2</sup>, con una superficie edificable de 4.577 m<sup>2</sup>t, localizada en las tres plantas del edificio y el bajocubierta.

Se mantiene la calificación de sistema general de equipamiento público, aunque, al igual que la 3.06B, con los grupos de uso cultural (EC) y de servicios de la administración (SA); este último no constaba hasta ahora, a pesar de su evidente procedencia, y se incluían, en cambio, el sanitario, el de enseñanza y el de asistencia y bienestar social.

Como se ha adelantado, la parcela es predio dominante, con respecto a la 3.22B, en relación con las siguientes servidumbres:

- Luces y vistas tomadas de los dos patios que se representan en la parcela 3.22B en los planos de ordenación del plan general.
- Uso con fines culturales y educativos de los mismos patios.
- Paso para peatones y vehículos en planta baja, localizado en el ala construida sobre el lado occidental de la parcela 3.22B, junto al lindero con la 3.22A, con una anchura de 8'50 m y la misma altura que el paso existente en el ala del equipamiento municipal perpendicular a Madre Rafols.

En la parcela 3.22A se mantendrá este último paso, que permitirá permanentemente la circulación entre los dos patios de la parcela 3.22B.



D) Parcela 3.22B (plaza de José María Forqué).

Corresponde a la parte no rehabilitada y en desuso de la construcción del antiguo cuartel de Sangenis, con una superficie en planta de 804 m<sup>2</sup> más dos espacios libres: el patio de la construcción existente y el terreno no edificado de la parte oeste-noroeste. La división parcelaria dispuesta por el plan especial del área de intervención U3/1.2 (1992) se modifica de forma que pasa a ser equipamiento 3.22B tanto la porción antes incluida en la parcela de equipamiento público 3.22 como la que se situaba sobre la parcela lucrativa residencial y de oficinas colindante. Para hacer posible la división parcelaria, en la obra de rehabilitación y ampliación del edificio del excuartel se procederá a independizar constructivamente esta parte de la incluida en la parcela 3.22A. La superficie de parcela resultante, tras reciente medición, es de 2.396,74 m<sup>2</sup>, con dos patios que suman unos 952 m<sup>2</sup>, superficie ocupada en planta de 1.445 m<sup>2</sup> y superficie edificable de 6.066 m<sup>2</sup>. La suma de las superficies edificables propuesta en las parcelas 3.22A y 3.22B, de 10.643 m<sup>2</sup>, es superior en 946 m<sup>2</sup> a la que resulta de sumar las que atribuye el planeamiento vigente al equipamiento 3.22 y la parcela lucrativa adyacente.

Mantiene su calificación como equipamiento de enseñanza (EE), Sanitario (ES), de asistencia y bienestar social (EA) y cultural (EC), aunque calificada como dotación local; se le da destino privado (PV), aunque con titularidad pública del suelo y enajenación limitada al vuelo con carácter temporal, en derecho de superficie (calificación adjetiva 0/11).

De acuerdo con el programa redactado por la sociedad municipal Zaragoza Vivienda en que se basa la modificación 178, se prevé la ampliación del edificio actual de modo que se complete el volumen rectangular previsto por el planeamiento actual, si bien con supresión de un pequeño retranqueo de parte de la fachada norte y de un pequeño saliente de parte de la oeste, que se compensan para que la superficie de la parcela y de la plaza no varíe. Se prevé que el nuevo cuerpo edificado prolongue el edificio conservado del excuartel con las mismas alturas de cornisa y forjados y con una composición de fachada análoga; la construcción situada por encima de la cornisa tendrá un tratamiento diferenciado en composición, materiales o posición, pudiendo retrasarse con respecto al plano de fachada; no obs-

tante, el plan general no determina cómo ha de ser esa diferenciación, que se concretará en el futuro proyecto de edificación, que habrá de contar con autorización de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, ya que no tiene ninguna protección autonómica ni está en el entorno de edificios que la tengan.

La parcela es predio sirviente, con respecto a la 3.22A, en relación con las siguientes servidumbres:

- Luces y vistas tomadas de los dos patios que incluye, representados en los planos de ordenación del plan general.
- Uso con fines culturales y educativos de los mismos patios.
- Paso para peatones y vehículos en planta baja, localizado en el ala construida sobre el lindero occidental de la parcela, junto al límite con la 3.22A, con una anchura de 8'50 m y la misma altura que el paso existente en el ala del equipamiento municipal perpendicular a Madre Rafols.



La sociedad Zaragoza Vivienda proyecta licitar conjuntamente el derecho de superficie de las parcelas 3.06A y 3.22B, a fin de que se promueva una residencia universitaria que comprenda ambos ámbitos. Previendo esta posibilidad y para dar unas opciones más amplias al proyecto definitivo, se ha considerado conveniente permitir que, mediante un estudio de detalle que concrete los efectos arquitectónicos de la actuación, pueda reajustarse la superficie edificable atribuida ahora a las dos, trasvasando de una a otra un máximo del 10% de la otorgada a la 3.22B, de menor edificabilidad ( $6.066 \times 0'10 = 606'60 \text{ m}^2$ ). Dada la relación entre las áreas de movimiento y las superficies edificables atribuidas por el plan general a estas parcelas, este trasvase sólo podría producirse, de hecho, desde la parcela 3.06A a la 3.22B.

#### **INEXIGENCIA DE NUEVAS DOTACIONES POR CAUSA DE LA MODIFICACIÓN 178**

De acuerdo con la distribución y el destino de las superficies de parcela y edificadas antes y después de la modificación, se entiende que no se trata de una actuación de dotación, puesto que no se produce un aumento del aprovechamiento objetivo en el ámbito del plan. En efecto, actualmente se le atribuyen  $20.676 \text{ m}^2$ , de los que  $16.226$  son de equipamiento público y  $4.450$  de vivienda libre y terciario (oficinas); tras la modificación, tendrá los mismos  $20.676 \text{ m}^2$ , divididos en  $7.162 \text{ m}^2$  de equipamiento público y  $13.514 \text{ m}^2$  de equipamiento privado con el mismo destino que el equipamiento anterior y mantenimiento de la propiedad del suelo

por el Ayuntamiento, que sólo podrá proceder a una enajenación temporal del suelo, en régimen de derecho de superficie. Para acreditar que no produce un incremento del aprovechamiento objetivo, se valoran los aprovechamientos antes y después de la modificación:

#### A. Parcela residencial ámbito de gestión 9 del PERI del área U3/1

Tiene una superficie de 1.402'39 m<sup>2</sup> y 4.450 m<sup>2</sup> de superficie edificable; de acuerdo a las áreas de movimiento grafiadas en la ficha del ámbito de gestión 9 del plan especial de la U3/1.2, se destinarían a oficinas las dos alas correspondientes al excuartel de Sangenís, con tres plantas de altura y una superficie edificable aproximada de 2.000 m<sup>2</sup>t, y a vivienda libre de nueva planta los 2.450 m<sup>2</sup> restantes, situados en las dos alas de nueva construcción, con una altura general de cinco plantas y siete en la esquina noroeste. La parcela está libre de cargas.

Conforme al método residual estático contemplado por el real decreto legislativo 7/2015, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana, y su reglamento de valoraciones, desarrollado en el real decreto 1492/2011, la valoración del suelo urbanizado y no edificado se obtiene aplicando a la edificabilidad el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VS = \sum Ei * VRSi$$

Siendo:

*VS* = Valor del suelo urbanizado no edificado.

*Ei* = Edificabilidad correspondiente a cada uno de los usos considerados.

*VRSi* = Valor de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados. Los valores de repercusión del suelo de cada uno de los usos considerados, se determinarán por el método residual estático de acuerdo con la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc,$$

siendo:

*Vv* = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado.

*Vc* = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor así como el importe de los tributos que gravan la construcción y los honorarios profesionales

*K* = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente *K*, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado hasta un mínimo de 1,20 y un máximo de 1,50, según los criterios establecidos.

**Vv:** Para obtener el valor en venta de la parcela residencial, se toman muestras de comparables de obra nueva en desarrollo en el casco histórico, con tipología en manzana cerrada y sin espacios libres vinculados; se manejan valores unitarios de 2.700-3.000 €/m<sup>2</sup> en la avenida del César Augusto, junto al mercado Central, 2.650-3.220 €/m<sup>2</sup> en la plaza Ecce Homo, 2.900-3.370 €/m<sup>2</sup> en la calle de Alfonso I, 34, 2.690-3.320 €/m<sup>2</sup> en la casa palacio rehabilitada en la plaza de Asso, 3.250-4500 €/m<sup>2</sup> en Cesar Augusto, 13 (edificio Meliá) y 2.780-3.300 €/m<sup>2</sup> en el paseo de María Agustín, 40 (área U3/1.2).

Para homogeneizar estos valores unitarios en función de las similitudes y diferencias con la promoción prevista en la parcela valorada, se aplican coeficientes correctores según superficie, ubicación, tipología edificatoria, características físicas de las parcelas, flujo peatonal y nivel adquisitivo del entorno, obteniéndose un valor en venta del producto inmobiliario acabado de 3.150 €/m<sup>2</sup>t, con anejos repercutidos.

Para el uso terciario de oficinas, se considera el alto nivel de representatividad del edificio en el que se integrarían, así como su cercanía a distintos servicios de la

administración. Es por esto por lo que se considera adecuado considerar comparable la oferta existente en la calle del Teniente Coronel Valenzuela, 1, con un valor unitario medio de 2.800 €/m<sup>2</sup>, o en la calle de Cádiz, 13, con un unitario medio de 2.970 €/m<sup>2</sup>. Homogeneizando en función de su localización, se obtiene un valor en venta del producto inmobiliario acabado de 2.720 €/m<sup>2</sup>.

**Vc:** A partir de los costes de referencia de ejecución material publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, el valor de la construcción para el uso de vivienda con el tipo previsto en la parcela valorada se estima en 1.050 €/m<sup>2</sup>.

Para el uso terciario de oficinas se considera un valor de construcción de 1.120 €/m<sup>2</sup>, ligeramente superior al considerado para el uso vivienda por causa del mayor coste derivado de la rehabilitación del edificio en el que se ordena este uso.

**K:** Para el coeficiente *k* se adopta el valor de 1'40, establecido con carácter general en el RD1492/2011, tanto para el uso de viviendas como para el uso terciario de oficinas.

A partir de estos datos, el valor del residual obtenido para la parcela de usos lucrativos ordenada por el plan especial del área U3/1.2 y el plan general vigente es el siguiente:

Vv	Vc	k	VRS Suelo	E	VS
3.150 €/m <sup>2</sup>	1.050 €/m <sup>2</sup>	1'40	1.200 €/m <sup>2</sup>	2.450	2.940.000.- €
2.720€/m <sup>2</sup>	1.120 €/m <sup>2</sup>	1'40	822'86 €/m <sup>2</sup>	2.000	1.645.720.-€
					<b>4.585.720.- €</b>

Las parcelas de equipamiento público, por su propia naturaleza, carecen de valor de mercado, por lo que esta cantidad de 4.585.720 € equivale al aprovechamiento objetivo previsto por el planeamiento en el ámbito de la modificación 178.

#### **B. Parcelas de equipamiento privado en derecho de superficie previstas por la modificación 178**

Se valoran las parcelas de equipamiento privado 3.06A, de uso cultural, de enseñanza y asistencial, y 3.22B, de uso cultural, de enseñanza, asistencial y sanitario; las dos tienen calificación adjetiva Θ/11.

No se ha tenido acceso a muestras suficientes de equipamientos privados en venta que tengan estos usos y permitan realizar un estudio de mercado representativo para el cálculo del valor de repercusión del suelo, por lo que se ha tenido que acudir a la ponencia catastral en vigor, que aplica el mismo método de valoración residual estático, y cuya propuesta de valores, formulada por la Junta Técnica Territorial de Coordinación Inmobiliaria de Aragón, se apoya en el análisis y conclusiones de un estudio de mercado.

Consultada la ponencia, se observa que la parcela 3.06A, de 2.660 m<sup>2</sup> de superficie y 7.448 m<sup>2</sup>t de edificabilidad, se encuentra en la zona de valor R27, que atribuye al uso de equipamiento un valor residual de 563'55 €/m<sup>2</sup>; la parcela 3.22B, de 2.435 m<sup>2</sup> de superficie y 6.066 m<sup>2</sup> de edificabilidad está en la zona de valor R21, que atribuye al uso de equipamiento un valor residual de 806'25 €/m<sup>2</sup>.

Entre los criterios de valoración recogidos en la memoria que acompaña la citada ponencia está la aplicación de coeficientes de corrección cuando en las parcelas concurren especiales características. En fincas con cargas singulares por incluir edificios con algún grado de catalogación, la ponencia establece un coeficiente corrector de 0'70 si la protección es integral y la intervención posible es de conservación. Aunque no toda la superficie edificable en las parcelas se materializará en los edificios protegidos, es oportuno

aplicar la corrección a toda la superficie edificable por el encarecimiento que supone no sólo la rehabilitación de la construcción existente, sino la necesaria integración de la nueva fábrica en el edificio catalogado.

Por otro lado, procede aplicar otro coeficiente corrector de 0'75, derivado de la propia calificación adjetiva de los equipamientos 3.06A y 3.22B que impide la transmisión de su titularidad, y aun otro de 0'85 en la 3.22B, como consecuencia de la carga resultante de las servidumbres de luces y vistas, de uso sobre los patios y de paso en planta baja, de las que la parcela 3.22B es predio sirviente. De acuerdo con todo ello, se calculan los siguientes valores para estas parcelas:

- **3.06A:** aplicando un valor de repercusión de 563'55 €/m<sup>2</sup> sobre los 7.448 m<sup>2</sup> de superficie edificable de la parcela y de acuerdo con los criterios de corrección descritos, resulta de **2.203.593,21 €**. (7.448 x 563'55 x 0'7 x 0'75).
- **3.22B:** aplicando un valor de repercusión de 806'25 €/m<sup>2</sup> sobre los 6.066 m<sup>2</sup> de superficie edificable de la parcela y de acuerdo con la corrección señalada por las especiales características concurrentes en la parcela, resulta de **2.054.099,25€** (6.066 x 806'25 x 0'7 x 0'75 x 0'8).

Los valores del aprovechamiento antes y después de la modificación serían los siguientes:

PARCELA DE USO DE VIVIENDA LIBRE Y TERCIARIO (OFICINAS), 4.450 M <sup>2</sup> T	
Valor uso en vivienda: 2.450 m <sup>2</sup> t	2.940.000 €
Valor uso en oficinas: 2.000 m <sup>2</sup> t	1.645.720 €
	<b>4.585.720 €</b>

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PRIVADO TITULARIDAD MUNICIPAL, 13.514 M <sup>2</sup> T	
Parcela 3.06A	2.992.503'5 €
Parcela 3.22B	1.642.800 €
	<b>4.635.300 €</b>

Por tanto, dada la distribución y el destino de las superficies de parcela y edificadas antes y después de la modificación, se entiende que no se trata de una actuación de dotación, al no existir un incremento de aprovechamiento objetivo en el ámbito del plan que merezca ser considerado.

Aún puede añadirse que, tratándose de suelo de propiedad municipal e íntegramente dedicado a equipamientos en la nueva ordenación, incluso en el caso de que hubiera incremento del aprovechamiento objetivo no procederían las compensaciones determinadas por el artículo 86 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón. En el caso de la cesión del 10% del aumento de aprovechamiento, esto sería así por ser el Ayuntamiento de Zaragoza tanto el beneficiario como el destinatario de la cesión. En el caso de las dotaciones de zonas verdes y equipamientos públicos, resultaría que la nueva ordenación requeriría una reserva inferior a la anterior.

En efecto, de acuerdo con el artículo 54.3,b del texto refundido, en la nueva ordenación éstas supondrían una superficie de suelo equivalente al 8% de la superficie de las parcelas de equipamiento privado, haciendo equivaler este uso al lucrativo terciario:

$$0'08 \times (1.144 + 2.660) = 304'32 \text{ m}^2.$$

En el planeamiento vigente, y de acuerdo con el artículo 54.1,a, habrían correspondido a las dotaciones públicas exigidas por los aprovechamientos suprimidos un 8% del suelo calificado como terciario lucrativo y 48 m<sup>2</sup> por cada vivienda prevista (5 m<sup>2</sup>/hab en concepto

de sistema general de zonas verdes, 18 m<sup>2</sup>/viv en zonas verdes de dotación local y 15 m<sup>2</sup>/viv en equipamientos locales). Si de los 4.450 m<sup>2</sup>t atribuidos a la única parcela lucrativa eran de oficinas 2.000, esto es, un 44'94%, podemos calcular la reserva que les correspondería en 50'41 m<sup>2</sup> (1.402 x 0'4494 x 0'08). La edificabilidad residencial, de 2.450 m<sup>2</sup>, permitiría construir 28 viviendas, considerando la unidad de reserva legal de 85 m<sup>2</sup>, puesto que no se fijaba densidad; por tanto, correspondería a las viviendas una reserva de dotaciones públicas de 1.344 m<sup>2</sup> (48 x 28), y la reserva total correspondiente a la parcela lucrativa delimitada en el ámbito por el planeamiento vigente sería de 1.394'41 m<sup>2</sup>.

En conclusión, la modificación 178 supone pasar de unos usos lucrativos que requieren una reserva de 1.394'41 m<sup>2</sup> a usos lucrativos que requieren 304'32 m<sup>2</sup>, es decir, 1.090'09 m<sup>2</sup> menos.



## IV. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Según lo expresado por la sociedad Zaragoza Vivienda, para que esta actuación sea posible y la residencia de estudiantes se ejecute, es preciso que intervenga también la iniciativa privada, puesto que el Ayuntamiento carece de fondos y de estructura para construir y gestionar un equipamiento de esta magnitud (lo que, además, sería impropio de sus competencias); como se ha expuesto, para que ésta se interese los plazos de la cesión del suelo han de alargarse más de lo posible en el régimen de concesión.

Para ello, Zaragoza Vivienda ha considerado idóneo sustituir la concesión por el derecho de superficie, fórmula sobradamente experimentada en otras ciudades europeas para actuaciones de este tipo y contemplada por el texto refundido de la ley estatal del suelo y rehabilitación. Según su artículo 53, este derecho real atribuye al superficiario la facultad de realizar construcciones o edificaciones en la rasante, el vuelo y el subsuelo de una finca ajena, manteniendo la propiedad temporal de las construcciones o edificaciones realizadas, sin perjuicio de la propiedad separada del titular del suelo. Para constituir un derecho de superficie se requiere formalizarlo en una escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, en la que se fije el plazo de duración del derecho, que no podrá exceder de 99 años. Cuando se extinga el derecho de superficie, el propietario del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna al superficiario. Según el artículo 54.3, en la constitución del derecho de superficie se podrán incluirse cláusulas y pactos relativos a derechos de tanteo, retracto y retroventa a favor del propietario del suelo, para los casos de transmisiones del derecho en su conjunto o por elementos parciales.

El artículo 113 del texto refundido de 2014 de la ley urbanística de Aragón faculta a los municipios, a la Comunidad Autónoma y a cualesquiera otros entes públicos y sus entidades instrumentales para constituir derechos de superficie en terrenos de sus patrimonios públicos de suelo, con destino a la construcción de viviendas protegidas preferentemente de alquiler o a otros usos de interés social.

Por todo lo expuesto, puede concluirse que este derecho supone una vía con suficientes garantías legales, muy experimentada en Europa y adecuada para la colaboración entre la iniciativa pública y la privada, ya que permite que ésta aporte fondos y actividad de gestión precisos en ciertas ocasiones, pero que de los que el Ayuntamiento no puede disponer. A largo plazo, la aplicación de esta figura posibilitaría aumentar constantemente los patrimonios públicos de suelo sin necesidad de un presupuesto inabordable.

La constitución de un derecho de superficie sobre suelo público exige que su calificación admita el aprovechamiento privado, es decir, que no sea de dotación pública. Ahora bien, si para posibilitar la constitución del derecho se cambiara, simplemente, la calificación de equipamiento público por equipamiento privado, se facilitaría que, al final, la administración perdiera la titularidad del suelo y el patrimonio público se redujera, ya que, por lo que al planeamiento se refiere, la posibilidad de la colaboración con agentes privados se habría transformado en una pura privatización del suelo.

Por estos motivos, la modificación 176 del plan general de ordenación urbana, aprobada inicialmente el 30 de septiembre de 2020, ha modificado el artículo 2.6.4 de sus normas urbanísticas para crear lo que podría considerarse una calificación intermedia entre el dominio público y el privado puros. Para ello, se ha regulado una nueva calificación adjetiva *Θ/II*, correspondiente a las parcelas con aprovechamiento lucrativo pertenecientes a un patrimonio público de suelo, en las que puede transmitirse el derecho de superficie pero no el pleno dominio. Utilizando esta calificación, la administración, municipal o no, podrá encomendar a terceros el

desarrollo de ciertas parcelas sin perder la titularidad del suelo y garantizándose su reversión, junto con lo construido, al cabo del plazo establecido al constituirse el derecho.

Esta calificación es la que aquí se otorga a las parcelas 3.06A y 3.22B, aspecto central de la modificación 178 del plan general.

Por lo demás, en el plan especial del polígono 3 en curso de redacción se expone prolijamente la conveniencia de esta residencia de estudiantes para el área Zamoray-Pignatelli, incluida en el ámbito 2 del programa de ayudas para la rehabilitación y la renovación urbana (ARRU) que desarrolla los planes estatal y autonómico de vivienda 2018-2021. No parece preciso justificar que la atracción del segmento de población que se alojaría en ella tendría unos efectos muy favorables para la zona deprimida comprendida entre Conde de Aranda y la plaza de José María Forqué, y que con ella se llenaría de actividad el entorno de esta última y se mitigaría el aislamiento de la zona ARRU y el enquistamiento de graves problemas de deterioro y convivencia.

Por estas razones, se cree que la actuación propuesta en esta modificación 178 del plan general beneficia al interés público.

#### **IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

Como acredita la memoria que antecede, la actuación propuesta tendrá como principal efecto la ampliación del plazo de cesión del vuelo de las parcelas 3.06A y 3.22B, con objeto de hacer viable la construcción del equipamiento de residencia universitaria, que ya estaba previsto y que no se altera.

Además de la parcela 3.06A, la residencia que ahora se prevé comprenderá la parte del antiguo edificio del cuartel de Sangenís que no ocupa el área municipal de Cultura y la parcela que se destinaba a oficinas y viviendas en régimen libre. En ambos casos, la calificación que ya estaba vigente antes de la modificación 178 permitía el uso de residencia de estudiantes, ya como uso compatible en el caso de la parcela lucrativa, según los artículos 4.1.10 y 4.1.8,2.F de las normas del plan general, ya como uso principal en el caso de la parcela de equipamiento, que incluía la calificación EE (enseñanza).

En las parcelas 3.06B y 3.22A no se modifica la calificación actual, de modo que puede concluirse que la modificación 178 del plan general no supondrá efectos sobre el territorio que no estuvieran ya previstos por el planeamiento anterior. En todo caso, implicará la reducción de la capacidad residencial del polígono, por no construirse las viviendas que permitía el planeamiento, con la consiguiente mejora de la relación entre dotaciones y habitantes del área.

## **V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD**

El contenido de la modificación 178 no distorsiona en absoluto la estructura general del plan general vigente ni las directrices de su modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, tal como las define el 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.

Como ha quedado expuesto en la memoria, el hecho de que dos parcelas de su ámbito dejen de ser sistemas generales para convertirse en dotaciones locales es una exigencia formal de la cesión de su vuelo en derecho de superficie, que exige la calificación como equipamiento privado, pero carece de trascendencia real, ya que no se alteran ni el uso impuesto por la calificación urbanística ni, tan siquiera, la propiedad del suelo.

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.

## VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 178

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera los siguientes anejos de las normas del plan general:

- Anejo III, donde se detallan los instrumentos de planeamiento recogido por el plan general: Se modifica la prescripción 20.
- Anejo VIII, donde se describen los espacios libres públicos y los equipamientos públicos y privados: Se modifica la descripción de los elementos 3.06A y 3.06B, se suprime el 3.22 y se añaden el 3.22A y el 3.22B.

Se modifican también los siguientes planos de ordenación del plan general:

- Plano de estructura urbanística: hoja 40.
- Plano de clasificación del suelo: hoja 40.
- Plano de calificación y regulación: hojas J15 y K15.
- Plano de calificación (centro histórico): hoja A.
- Plano de regulación del suelo (centro histórico): hoja 5.

Además de la redacción propuesta para todos estos documentos, se reproducen a título informativo los apartados de los anejos III y VIII de las normas y las hojas de los planos sujetos a alteración, con la redacción contenida en el texto refundido del plan general de 2007 y modificaciones posteriores del plan general definitivamente aprobadas. En el estado actual de los anejos de las normas, se marcan los párrafos en que se introduce alguna modificación en color azul; en el estado proyectado, las palabras modificadas se marcan en color azul, negrita y cursiva.

En los planos se consideran las referencias, en letra y número, resultantes de la actualización de la cartografía municipal conforme al sistema de referencia ETRS-1989.

Al final de la memoria, se incluye la ficha informativa del anejo V de la norma técnica de planeamiento (NOTEPA).

Zaragoza, a 10 de marzo de 2021

El arquitecto director de servicios  
de Planificación y Diseño Urbano,

**Ramón Betrán Abadía.**

La arquitecta jefe del Servicio Técnico  
de Planeamiento y Rehabilitación,

**Susana Domínguez Herranz.**

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **31 MAR 2021**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



## FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL				MAYO DE 2020	
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 <sup>2</sup>	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	716.576 habitantes (I/2020)	Observatorio Municipal de Estadística			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	740'98 hab/km <sup>2</sup> (2020)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)	Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)			
NÚMERO DE HOGARES	275.476 (2019)	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, jefe del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	8.324 m <sup>2</sup> (SU-C en plan actual)	0'00086%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	0	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO	13.514 m <sup>2</sup>		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	7.162 m <sup>2</sup>		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	0	0%	PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	0	0%	PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	0 m <sup>2</sup>	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	EQUIPAMIENTOS	5.057 m <sup>2</sup>	100%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0 m <sup>2</sup>	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de sistemas generales.
	EQUIPAMIENTOS	3.297 m <sup>2</sup>	100%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de sistemas generales.





**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 178 DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

---

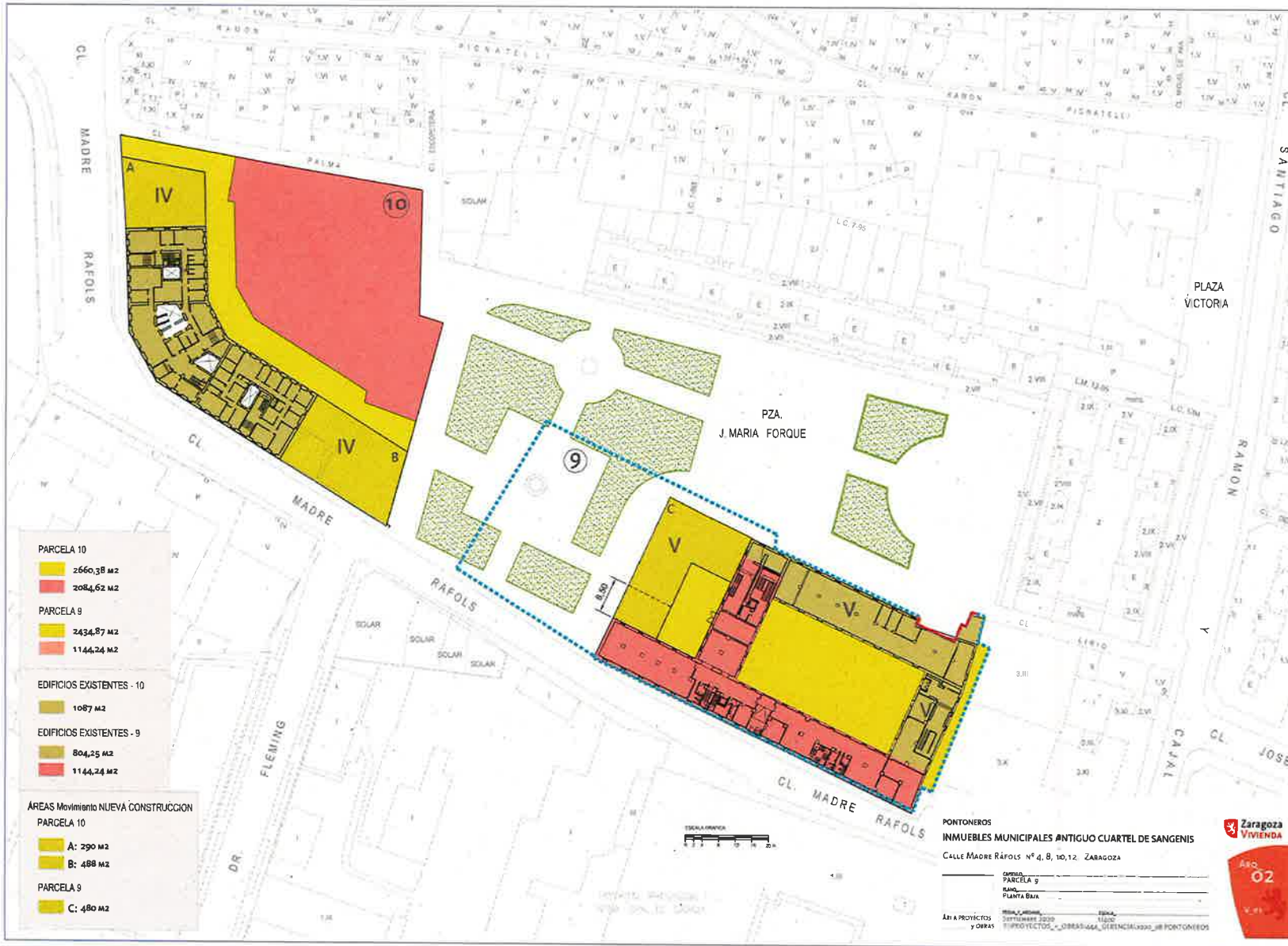
**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

**ANEJO**

---

**MEMORIA DE LA SOCIEDAD  
MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA**





PARCELA 10	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	2660,38 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	2084,62 m <sup>2</sup>
PARCELA 9	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	2434,87 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	1144,24 m <sup>2</sup>
EDIFICIOS EXISTENTES - 10	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	1087 m <sup>2</sup>
EDIFICIOS EXISTENTES - 9	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	804,25 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	1144,24 m <sup>2</sup>

ÁREAS Movimiento NUEVA CONSTRUCCIÓN	
PARCELA 10	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	A: 290 m <sup>2</sup>
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:red;"></span>	B: 488 m <sup>2</sup>
PARCELA 9	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow;"></span>	C: 480 m <sup>2</sup>

PONTONEROS  
**INMUEBLES MUNICIPALES ANTIGUO CUARTEL DE SANGENIS**  
 CALLE MADRE RAFOLS Nº 4, 8, 10, 12. ZARAGOZA

CANTIDAD	1
PARCELA	9
BANDO	
PLANTA	BATA

FECHA: 11/2007  
 AÑO PROYECTOS: 2005  
 Y OBRAS



