

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

97

PARCELAS DE EQUIPAMIENTO SGU(PU)3.06 y 3.22

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **28 JUN. 2013**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **- 1 FEB. 2013**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
DICIEMBRE DE 2012

Expte. 27.138/2013

97 MODIFICACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). 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 10 de julio de 2012, el consejero de Cultura, Educación y Medio Ambiente, y vicepresidente de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, dirige un escrito al Gobierno de Zaragoza en el que solicita que se encargue a dicha sociedad la redacción de un anteproyecto y un pliego de cláusulas administrativas y de prescripciones técnicas para la contratación de obra en régimen de concesión de los inmuebles municipales situados en los números 4 y 8 de la calle de la Madre Rafols, para destinarlos a residencia comunitaria, espacios para usos universitarios y culturales, locales y aparcamientos. En diciembre de 2012, el Gerente de Urbanismo encomienda a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la modificación del plan general de ordenación urbana de Zaragoza para hacer posible esa dedicación.

ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN Y ORDENACIÓN ACTUAL

Esta modificación del plan general afecta a dos parcelas, ambas en el área de referencia 3. La situada en el número 4 de la calle de Madre Rafols está calificada por el plan general vigente como sistema general de titularidad pública con usos admitidos de los grupos 4 (sanidad y salud) y 6 (cultural). Tiene la clave ES-EC/3.22 y, según el anejo VIII de las normas urbanísticas (suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos públicos) tiene una superficie de 2.206 m². El artículo 2.7.13 de las normas urbanísticas del plan general define los usos de equipamiento de sanidad y salud, en su apartado (3), del siguiente modo:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a prestación de servicios médicos o quirúrgicos, con o sin internamiento hospitalario de las personas, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Se asimilan a este uso las clínicas veterinarias.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, oficinas del INSALUD, consultas médicas colectivas en edificio completo, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios de análisis clínicos, centros de radiología, servicios de ambulancias y transporte sanitario, bancos de sangre, centros de hemodiálisis y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

No se incluyen los servicios que se presten en despachos profesionales, fuera de los centros médicos.

En su apartado (5), el mismo artículo define así el uso de equipamiento cultural:

Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales no comprendidos en el uso de enseñanza.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los archivos, museos, salas de exposición, bibliotecas, parques zoológicos y botánicos, casas de cultura, palacios de congresos, etc.

Se asimilan a este uso los dedicados a actividades culturales o de relación a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como los locales para espectáculos integrados en edificios de equipamiento cultural.

La parcela 3.22 está ocupada por un edificio militar en desuso, correspondiente al antiguo cuartel de Pontoneros, que en catálogo de edificios y conjuntos de interés califica de interés arquitectónico. 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 cuarteros, 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^a Cabrer.

A lo largo del siglo XIX (1813, Yarza; 1857, Yarza; 1864, Jeliner) 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 Sanguenis en memoria del Coronel de Ingenieros Antonio Sanguenis 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 artesanado 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 parcela de los números 8, 10 y 12 de la calle de la Madre Rafols están calificadas por el plan general como sistema general de titularidad pública con usos admitidos del grupo 6 (cultural). Tiene la clave EC/3.06 y, según el anejo VIII de las normas urbanísticas (suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos públicos) su superficie es de 4.381 m². En la parcela hay un edificio residencial en desuso, construido entre 1880 y 1899 y vinculado en origen a las instalaciones del cuartel de Sangenís; está declarado bien de interés cultural y catalogado por interés monumental. Según el catálogo 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.

A finales del año 2001, con motivo de la preparación del terreno para la construcción del Archivo Histórico Provincial de Zaragoza, aparecieron en el solar de los números 8, 10 y 12 de la calle restos de una agrupación de viviendas tradicionales organizadas en torno a patios centrales, formada con la mayor probabilidad en el siglo XI, dentro del período taifa. El barrio podría ser algo posterior al descubierto en las mismas fechas bajo el primer tramo del paseo de la Independencia, pudiendo datarse en el tercer cuarto del siglo, lo que lo relacionaría con la construcción de la Aljafería.

El informe firmado en abril de 2002 por el doctor en Historia Medieval y arqueólogo Manuel Retuerce Velasco, caracterizaba así las estructuras afloradas:

Por los informes escritos y por la propia visión del lugar de quien suscribe, parece que por debajo de los restos de las casas que forman parte de este arrabal no existe ningún asentamiento anterior. Situadas a una cota muy profunda con respecto a la de la calle –alrededor de 5 m.–, la mayor parte de las estructuras conservadas se corresponden con lo que fue un barrio o arrabal a extramuros de la ciudad del siglo XI –según los datos facilitados por los arqueólogos, a partir de las primeras aproximaciones cronológicas deducidas por la cerámica y hallazgos monetales encontrados–. Como en el arrabal del Paseo de la Independencia, en él se aprecian varios viales de dirección este-oeste y norte-sur que conforman una perfecta articulación ortogonal que regulariza las manzanas en las que se sitúan las viviendas. Cada una de las casas, de una u otra forma, se organiza mediante alcobas y otra clase de habitaciones en torno a un pequeño patio cuadrangular, generalmente embaldosado y con un pozo central. Todo ello dentro de las características típicas de la casa islámica, conocida por los múltiples hallazgos en otros puntos de la España andalusí. Una característica a destacar, en cuanto a la disposición de sus diferentes ámbitos que constituyen algunas de las casas –las situadas más al norte–, es la existencia de dos niveles, a modo de terrazas, con escaleras de conexión. En casi todo el conjunto, si se exceptúa las casas más occidentales, sobresale el buen estado de conservación de muchos de los ámbitos, sobresaliendo algunas de las alcobas –con diferentes niveles–, patios, escaleras y letrinas.

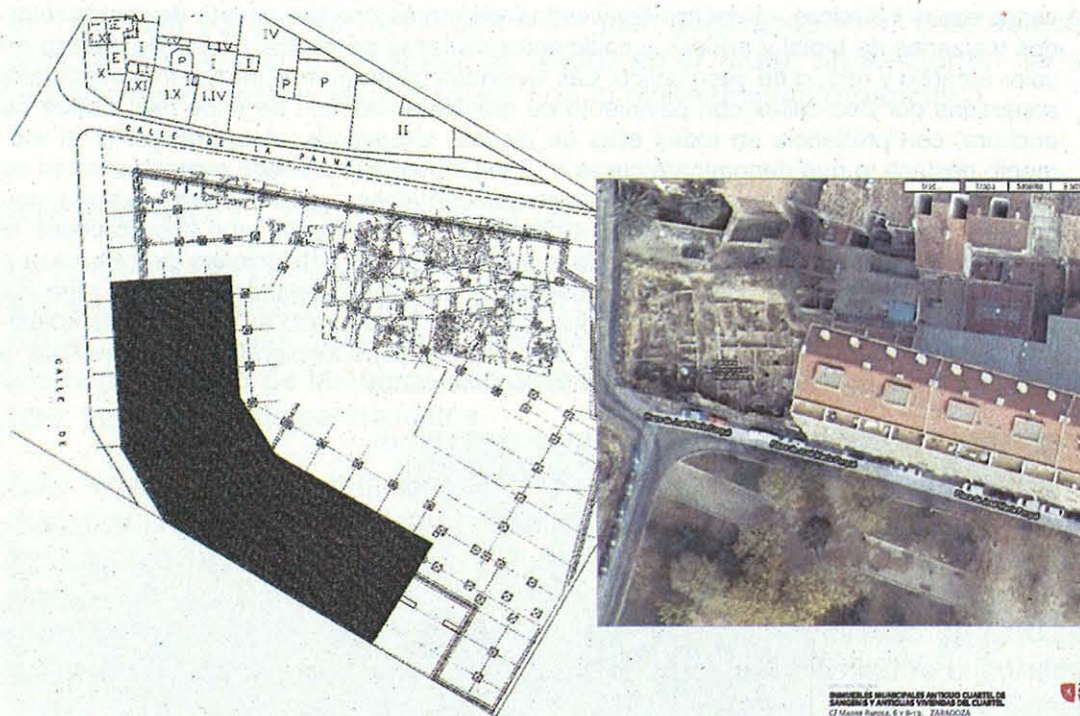
En cuanto a los restos constructivos conservados, se trata de muros de pequeño y mediano grosor, de tapial de barro con alguna mezcla de cal, y muchos de ellos enlucidos o con calcastrado. En algunos puntos, a modo de refuerzo de las paredes, se disponen pequeños pilares de ladrillo –sistema ya visto en las casas del Paseo de la Independencia–. A diferencia de lo que ocurre en dicho Paseo, casi todos los muros se conservan a una cota de entre 1 m. y 1'5 m., siendo perfectamente comprensible el funcionamiento de cada uno de los ámbitos que constituyen las casas. Además, en algunas de las jambas de los vanos de comunicación se han dispuesto pequeñas piezas de sillería.

Como en el Paseo de la Independencia, todo el conjunto, antes de su destrucción, presumiblemente a poco de la conquista cristiana de la ciudad, conoció algunas remodelaciones y transformaciones en los usos y disposición, a pesar de la corta vida que parece que tuvieron. Tras su abandono, y a diferencia [de] los restos del Paseo de la Independencia, los muros que lo constituyen no han sufrido tan abruptamente los avatares derivados de escorrentías, inundaciones y demás perjuicios producidos por las acciones climáticas y antrópicas.

A pesar de esta descripción de primera hora, y de lo sugerente de una identidad de trazado con el arrabal ortogonal alumbrado bajo el paseo de la Independencia y el solar de los cines Dorado, las plantas de las excavaciones de los solares de Madre Rafols 8, 10 y 12, y de la esquina de la plaza de Forqué con la calle de la Escopetera, que sin duda muestran partes de un mismo conjunto urbano, sugieren que, aun siendo paralelas entre sí, lo que sigue apuntando a una implantación planificada y posiblemente estatal, las calles de dirección norte sur presentaban una ligera curvatura con centro en un lejano punto situado hacia el oeste, tal vez para mantener la perpendicularidad en los encuentros con las vías limítrofes del barrio a norte y sur. Los muros divisorios de las parcelas e interiores de las casas siguen esa disposición concéntrica y radial de las calles norte-sur y este-oeste, respectivamente, de modo que el conjunto responde a un interesante orden unitario urbanístico y arquitectónico.

El autor de esta modificación de plan general, que en abril de 2002 también redactó un informe acerca de la naturaleza urbanística de las estructuras afloradas en el Campo del Toro, entendió que este ensanche podía haber llegado por el este hasta el arrabal de Azoque o a sus proximidades, y al norte hasta la antigua calle del Portillo, bajo la actual del Conde de Aranda, o más probablemente a la de Ramón de Pignatelli (límite sur del posterior barrio de San Pablo y norte de la morería cristiano-medieval), que llevaban de la mādina a la Aljafería y desde don-

de debieron de producirse los accesos principales al barrio. Probablemente, este ensanche de la zona sudoeste de la ciudad taifa es independiente del aparecido al sur de la puerta de Şinhāya (Cineja), bajo el paseo de la Independencia, que también debió de responder a una planificación previa. Los dos conjuntos habrían quedado separados por un arrabal de formación no planificada y fecha anterior desarrollado a los lados de la actual calle de Azoque, donde a partir del siglo XIII se situaría la morería cerrada; corroboran esta idea las distintas tramas urbanas afloradas en 2001 a ambos lados de Azoque y las muy distintas características de las viviendas. En el Campo del Toro vivieron familias de nivel económico superior a las del ensanche de la puerta de Şinhāya, a juzgar por el mayor desahogo de las casas y sus condiciones constructivas sensiblemente mejores. Su proximidad a la Aljafería sugiere una vinculación de sus ocupantes, cortesanos o funcionarios, con el palacio reconstruido por al-Muqtadir, de forma parecida, a escala más modesta, a la implantación califal planificada junto al camino que unía Qurṭuba con Madīnat al-Zahrā’.

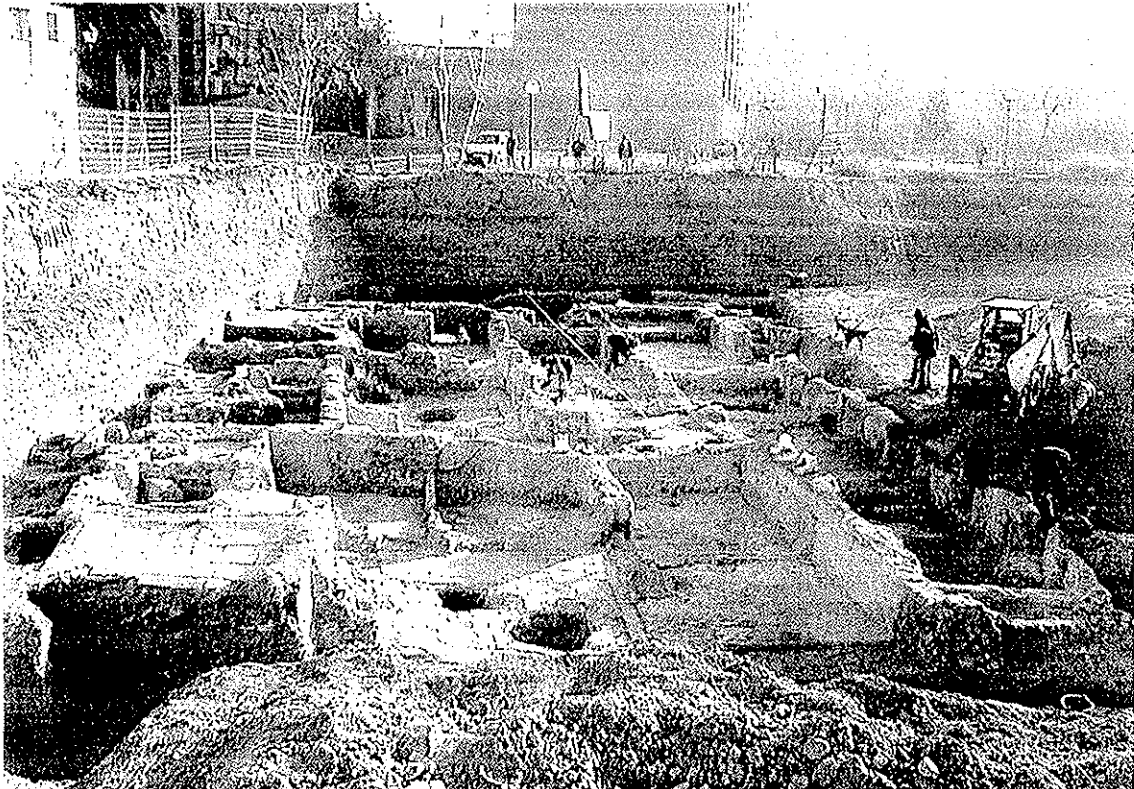


El arqueólogo del Departamento de Cultura del Gobierno de Aragón, José Ignacio Royo Guillen, también sugirió en el informe que firmó el 25 de abril de 2002 la vinculación de este ensanche planificado con la Aljafería; consideró «importantísimos» los restos arqueológicos aflorados, «de evidente monumentalidad y de enorme interés científico, histórico, patrimonial y dicéptico»; consideró incompatible su conservación con el sistema de cimentación por micropiloteaje del proyecto del Ministerio de Cultura; recomendó que el proyecto se adaptara a la conservación y tratamiento museográfico de los restos, y definió así sus características materiales:

Toda el área afectada por la intervención arqueológica ha dado resultado positivo, con presencia de una importante estratigrafía a la que se asocian importantes estructuras inmuebles. La estratigrafía documentada remite por el momento a varios niveles de aterrazamientos bajomedievales, bajo los cuales se documenta un solo momento de ocupación correspondiente a un nivel de hábitat y abandono precipitado que puede fecharse en su inicio a partir de fines del siglo X o a lo largo del siglo XI y su final, con relación a la reconquista cristiana de Zaragoza en el 1118. La potencia máxima del referido nivel es de aproximadamente entre 1 y 2 metros.

El material arqueológico recuperado, relativamente abundante y variado, consiste básicamente en restos cerámicos de factura islámica tanto de cocina y almacén como de mesa, además de otros objetos de cerámica (muñeca), metal (aguja y cuchara) o hueso (placas decoradas). De enorme interés es el hallazgo de un tesorillo de 98 monedas islámicas, al parecer dihremes y feluses, en proceso de limpieza y restauración, que parecen confirmar el final del hábitat islámico en el momento de la conquista cristiana de Zaragoza.

Por lo que se refiere a las estructuras inmuebles descubiertas y documentadas, lo descubierto hasta el momento se identifica con una pequeña parte de lo que las fuentes medievales denominan como *arrabal islámico*, apareciendo los restos bien conservados de varias casas islámicas —al menos 5 viviendas— de muros con basamento de cantos rodados y alzados de tapial y adobes y pavimentos de losas de piedra, de ladrillo macizo de color amarillo y rojo, o de yeso pulido. Las viviendas conforman al menos tres manzanas separadas por dos calles con pavimento de gravilla apisonada de unos tres metros de anchura, con presencia en todas ellas de cloacas excavadas en la grava. Por el momento destaca lo que denominaré casas nº 2 y 4, cuya planta puede reconstruirse en su totalidad y que se caracteriza por el patio central con alberca, jardín y pozo de agua, con habitaciones laterales y la estancia principal abierta a dicho patio, con acceso desde el mismo a través de uno o dos pilares de ladrillo. Todas las habitaciones de esta casa y los corredores del patio aparecen pavimentados con yeso, dejando el ladrillo para los patios. En alguna de las habitaciones incluso se han conservado en sus paredes enlucidas de yeso diversos grafiti islámicos con motivos pseudoepigráficos, geométricos y simbólicos que han sido convenientemente documentados.



Como consecuencia de los restos aflorados y de la imposibilidad de construir sótanos que les afectaran o bien dedicarlos en esa zona al uso pretendido, el Ministerio de Educación y Cultura renunció a rehabilitar el edificio como sede del Archivo Histórico Provincial de Zaragoza, de modo que ha permanecido en desuso y en situación de creciente deterioro hasta nuestros días. Hay que advertir aquí que, a falta de un futuro proyecto de arquitectura sobre este solar y de la necesaria formulación de un programa de usos, podría optarse tanto por la renuncia a construir un sótano en el lugar de los restos andalusíes, manteniendo su preservación como elemento no visitable, como por integrarlos en la futura construcción, en este caso con la posibilidad, muy recomendable, de permitir su visita, acompañándolos del aparato explicativo que permitiera su comprensión; apoyarían esta opción tanto la profundidad de los restos, como su buena conservación, la facilidad de su entendimiento por personas profanas en la materia, y el hecho de que, en lugar se situarse bajo una calle, aparezcan en un solar donde esa integración es relativamente sencilla, máxime si el edificio se destina a usos culturales y universitarios.

En cualquier caso, esta modificación del plan general se limita a establecer los usos de equipamiento que serán admitidos en el futuro, sin afectar en nada a la relación de los restos arqueológicos con el planeamiento urbanístico.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El 15 de julio de 2010, el Gobierno de Zaragoza acordó encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda el estudio de los requisitos para conocer el estado físico, la viabilidad urbanística, los usos y aprovechamientos posibles, y el coste económico de las obras de rehabilitación y ampliación de los dos inmuebles que acaban de ser descritos.

Este encargo estaba relacionado con un trabajo anterior, titulado «El Centro Histórico: Territorio Erasmus», incluido en el estudio de revitalización del centro histórico de la ciudad, encargado a Zaragoza Vivienda por el Gobierno de Zaragoza 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 Convalencientes, aprovechando su situación central y su equidistancia de los campos universitarios de la ciudad.

A su vez, esta propuesta estaba relacionada con el convenio suscrito el 10 de junio de 2010 por la Universidad y el Ayuntamiento, en el que se contemplaba la dedicación de estos edificios a alojamiento de estudiantes y profesores, y usos vinculados, sobre todo, a universitarios extranjeros presentes en Zaragoza, 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.

El 23 de diciembre de 2011, el Gobierno de Zaragoza acordó solicitar a la Gerencia de Urbanismo el inicio los estudios para la posible tramitación de la am-

pliación o modificación de los usos establecidos en la actualidad por la normativa urbanística en las dos parcelas municipales citadas de la calle de la Madre Rafols, así como encargar a la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, SLU, la realización de un estudio sobre la viabilidad económica y financiera de las obras a ejecutar en ambos inmuebles, destinándolos a usos universitarios y culturales comprensivos de servicios de alojamiento, zonas de ocio, salas de estudio, etc., y considerando el marco jurídico del plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 y el plan aragonés de acceso a la vivienda y fomento de la rehabilitación 2009-2012.

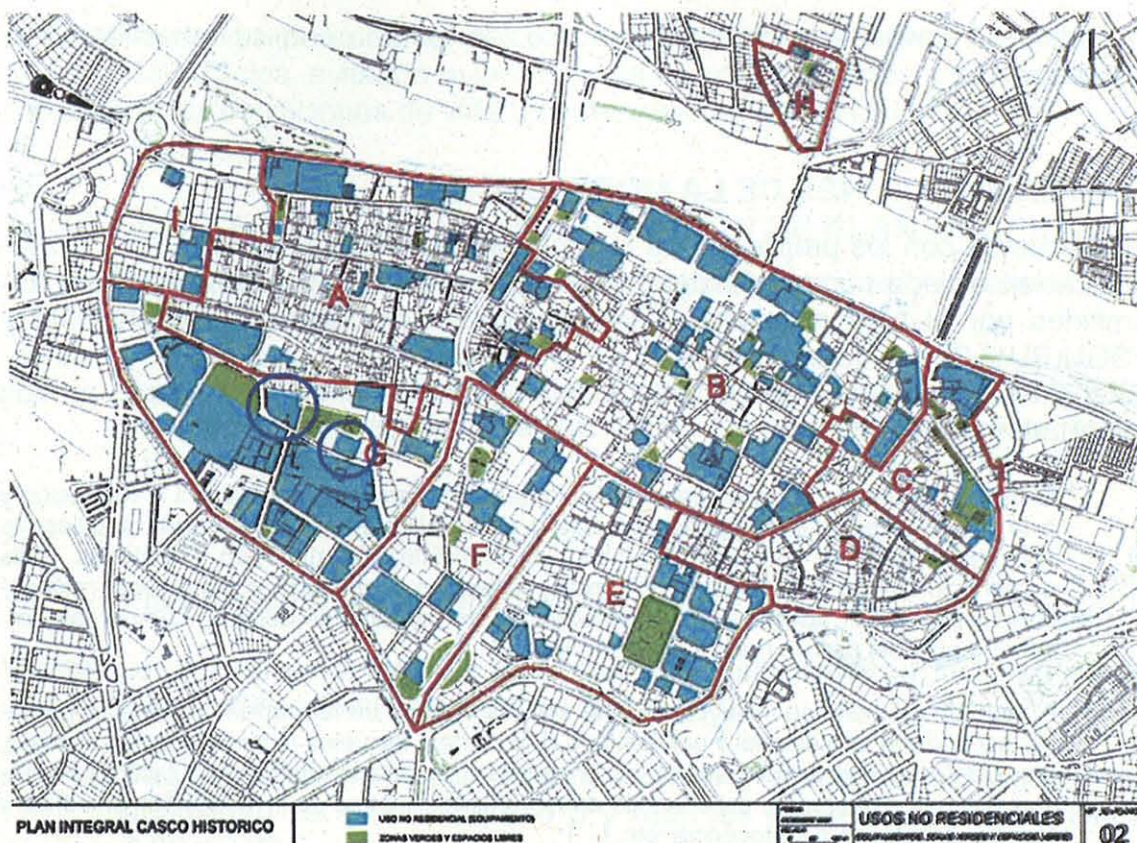
El 2 de julio de 2012, Zaragoza Vivienda ultimó un documento titulado «Estudios previos de propuesta de rehabilitación de dos edificios de titularidad municipal situados en calle Madre Rafols nº 4 y 8, antiguo cuartel de Sangenis (Pontoneros)». Este estudio de viabilidad de las obras necesarias había sido realizado por la jefe del Área de Proyectos y Obras, el jefe del Área de Rehabilitación Urbana y Proyectos de Innovación Residencial, y el director de Recursos Operativos y Financieros de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.

En esta propuesta se contemplaba la ejecución por fases de las obras de rehabilitación y nueva construcción precisas en ambas parcelas, de forma que en una primera fase se acometiera la rehabilitación del edificio de viviendas situado en Madre Rafols, 8, 10 y 12, y la construcción de un semisótano destinado a estacionamientos y locales, claro está que dentro de los límites y con las condiciones de superficie, rasantes, destino y construcción requeridas por la conservación de los restos arqueológicos excavados en 2002. Finalizada esta primera fase, comenzaría la utilización de este edificio y de la planta baja del antiguo cuartel situado en el número 4 de la calle de la Madre Rafols, donde actualmente se sitúan los servicios municipales de Patrimonio Histórico (Arqueología). En una segunda fase, se ejecutarían las obras de rehabilitación del antiguo cuartel y se construiría un nuevo edificio en el patio exterior de su parcela.

En estos estudios previos se proponía que la construcción, tanto de rehabilitación como de obra nueva, fuera realizada en régimen de concesión de obra pública. La explotación económica estaría referida 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.

En relación con estos estudios, el Gerente de Urbanismo encarga ahora a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano la adecuación del planeamiento urbanístico vigente, a fin de ampliar el tipo de equipamientos admitido en las dos parcelas a los usos propuestos.

No parece siquiera necesario justificar aquí la necesidad de promover cuantas medidas sean precisas para favorecer la efectiva utilización de ambos inmuebles con usos como los previstos. En primer lugar, porque, 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.



Los usos propuestos por la sociedad Zaragoza Vivienda añaden a ese intercambio de actividad entre el área sur del barrio de San Pablo (antiguo Campo del Toro) y el resto de la ciudad, la aportación de un contingente de habitantes nuevos que, aunque no permanentes en sí mismos, sí tendrán una presencia estable como colectivo. Así se aunaría la efectiva realización de los equipamientos públicos con un tipo de actividad residencial que compensaría la proporción, muy alta en esta zona, de dotaciones públicas: Gobierno de Aragón, plaza de toros, Delegación Provincial de Trabajo, Delegación Provincial de Hacienda, Agencia Tributaria, parque de bomberos, museo Pablo Serrano, Hospital Provincial, centro de especialidades Ramón y Cajal, colegio, iglesias de la Encarnación, el Carmen, Portillo ... Buena parte de estas dotaciones tienen rango urbano y, volcadas hacia el paseo de María Agustín, no mantienen una relación activa con las viviendas que bordean los límites norte y este del área. Por añadidura, los usos previstos por la sociedad Zaragoza Vivienda supondrían la aportación al barrio de población en general joven, que compensaría la tendencia al envejecimiento de las zonas centrales de la ciudad.

A estas ventajas positivas se añade la de evitar que en la zona persistan inmuebles de esta entidad en desuso o infrautilizados. 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, que además ha merecido la calificación como bien de interés cultural. Hay que recordar que en el año 2011, este inmueble 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, inevitable en edificios sin uso, se evitaría con su rehabilitación y utilización.

DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con los propósitos de la sociedad Zaragoza Vivienda, SLU, la modificación aislada número 97 del plan general se limita a añadir a los usos admitidos por el plan general de 2001 en los equipamientos SGU(PU)3.06 y SGU(PU)3.22 los de equipamiento de enseñanza (EE), con clave 3, y asistencial (EA), con clave 5, que el artículo 2.7.13 define del siguiente modo en sus apartados (2) y (4):

ENSEÑANZA: Uso de equipamiento colectivo, público o privado, destinado a la formación y a la enseñanza en sus distintos grados o especialidades, incluyendo las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, dirección y análogas, y las de servicio directo, tales como comedores, cafeterías, instalaciones deportivas, residencias universitarias anejas, etc. Las residencias de estudiantes deberán cumplir las normas propias del uso de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros de formación preescolar, primaria, secundaria, profesional y universitaria (facultades, escuelas técnicas y universitarias), las guarderías, los centros de educación especial, educación de adultos, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc. [...]

ASISTENCIA Y BIENESTAR SOCIAL: Uso de equipamiento colectivo, público o privado, dedicado a la asistencia no médica o quirúrgica de personas, con o sin internamiento, y a las tareas de investigación, prevención, orientación, información, administración y otras consecuentes con dicha prestación. Cuando comprenda el alojamiento, deberá cumplir el conjunto de normas propias del uso asistencial y del de residencia comunitaria.

A título de ejemplo, se incluyen en este uso los centros para la prestación de servicios o ayudas relacionados con la asistencia geriátrica, la de enfermos crónicos o minusválidos físicos y psíquicos, el tratamiento de toxicómanos, la atemperación de la pobreza extrema y de la desprotección jurídica, los albergues de beneficencia, los centros de protección de menores, o los pisos tutelados y protegidos, siempre que no se produzca fragmentación de la propiedad, que la gestión sea unitaria, que existan espacios comunes con el fin de favorecer la relación social, la comunicación, la información y el ocio, y que se atengan a la normativa sectorial que les sea de aplicación.

De este modo, la parcela 3.06 pasaría a tener como usos admitidos los de los grupos 3 (enseñanza), 5 (asistencial) y 6 (cultural), y la 3.22 los de los grupos 3 (enseñanza), 4 (sanitario), 5 (asistencial) y 6 (cultural). Se entiende que los usos complementarios, como los locales y estacionamientos quedan regulados de acuerdo con la normativa general de equipamientos contenida en las normas urbanísticas hoy vigentes.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La única consecuencia de la modificación es que a los usos actualmente admitidos en las dos parcelas de equipamiento que se ven afectadas se añadirá la posibilidad de utilizarlos, en todo o en parte, como equipamientos asistenciales o de enseñanza. Esta ampliación de los usos admitidos no ha de producir molestias ni, por otra parte, mayores necesidades de dotaciones de ningún tipo

sobre el entorno urbano de las dos parcelas. Antes bien, facilitará la recuperación de los edificios, evitando la persistencia de construcciones abandonadas y mejorando las condiciones de vida de esta zona del centro histórico.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

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

- Listado de suelos pertenecientes a los sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios (anejo VIII de las normas urbanísticas; tomo 15).
- Planos de calificación y regulación del suelo (tomo 11).
- Plano de calificación; centro histórico (tomo 11).

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Páginas 5 y 6 del listado de zonas verdes y equipamientos y servicios, añadiendo los grupos de uso 3 y 5 en las casillas de las dotaciones 3.06 y 3.22.
- b) Hoja K14 del plano de calificación y regulación del suelo.
- c) Hoja A del plano de calificación del centro histórico.

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Zaragoza, a 20 de diciembre de 2012

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **28 JUN. 2013**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **1 FEB. 2013**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad