

Plan Estratégico de Las Fuentes

JUNTA MUNICIPAL
LAS FUENTES



Zaragoza
AYUNTAMIENTO

REGENERACIÓN URBANA

Urbanismo y Vivienda

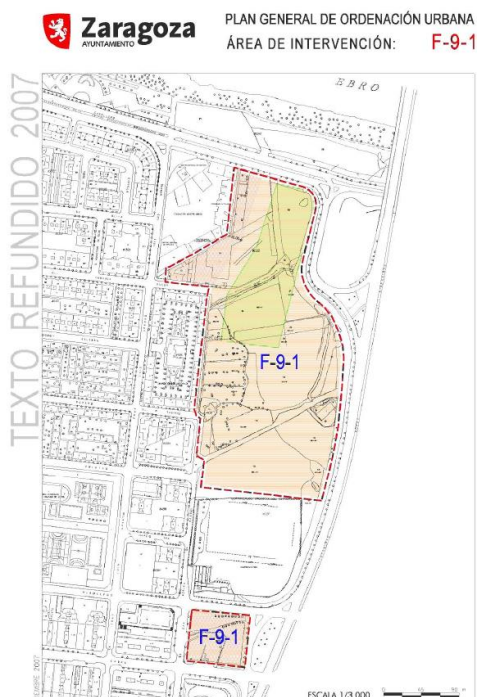
LAS FUENTES NORTE

DESARROLLO ORLA ESTE. ÁREA F-9

El Ayuntamiento de Zaragoza elaboró, en 2010 la Modificación Aislada 71 del PGOU que no llegó a aprobarse y que comprendía un plan de "Revitalización de San José 7 y Las Fuentes". Dentro de esta modificación se planteaba una actuación en el área F-9-1 comprendida entre Echegaray y Caballero (norte), el Tercer Cinturón y San Adrián de Sasabe (este y oeste) y los campos de fútbol de Santo Domingo de Silos.

Esta parcela, de 56.210 m² está actualmente calificada en parte como Zona Verde y en parte como suelo urbano pendiente de planeamiento y constituye la mayor pastilla de suelo existente dentro los límites de la Z30 dentro del distrito, lo cual, teniendo en cuenta la escasez de suelo disponible dentro del distrito, la convierte en la pastilla más trascendente a la hora de llevar a cabo un plan ambicioso de regeneración urbana, así como mejorar las dotaciones de la zona norte.

ORDENACIÓN ACTUAL



La zona norte del distrito es, claramente, la zona que reúne los mayores niveles de degradación urbana y la que peores niveles de equipamientos públicos presenta. Al mismo tiempo, toda la vertiente nordeste, concentra los niveles de renta más bajos del distrito (7500 euros por persona) situados entre el 1% más pobre de Aragón y de España.

Poder actuar desde el punto de vista urbanístico en esta área es crucial y debe servir para impulsar una política de regeneración urbana decidida que permita, además, generar recursos para acometer inversiones imprescindibles en la zona y mejorar las dotaciones de esta zona del barrio.

Para ello, la Modificación 71 del PGOU planteaba una combinación de vivienda libre, de protección oficial, de alquiler, todo ello en el marco de una gran zona verde y con la creación de dos parcelas de equipamiento público.

NUEVA ORDENACIÓN SEGÚN MODIFICACIÓN AISLADA 71 PGOU



De dicha modificación surgían un total de 964 viviendas repartidas de esta forma:

| VIVIENDA LIBRE | VIVIENDA VPO | VIVIENDA ALQUILER |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| 500 | 214 | 250 |

Además, surgían 3 parcelas dotacionales, una para equipamiento deportivo, otra para equipamiento asistencial y otra para equipamiento cultural o docente.

La Modificación Aislada 71 constituye un excelente punto de partida que hoy simplemente podemos actualizar al contexto actual y redefinir los posibles usos de los equipamientos así como la naturaleza de las viviendas a desarrollar.

Por eso, se plantea la siguiente propuesta:

- Sustituir la torre prevista en la propuesta (letra G) por un frente de vivienda libre con locales de uso terciario en la frontal de Echegaray.
- Sustituir el Equipamiento Deportivo previsto (letra J) por vivienda libre.
- Convertir el entorno no edificado en una zona verde.
- Construir, al menos 500 viviendas de alquiler para jóvenes.
- Creación de un nuevo Centro Municipal de Servicios Sociales Las Fuentes Norte.
- Construcción de una guardería municipal y un centro de mayores.

Entre 750 y 1000 viviendas libres

500 viviendas de alquiler para jóvenes

Zona Verde

Centro Municipal de Servicios Sociales Las Fuentes Norte

Guardería y Centro de Mayores

Zona Verde

Objetivos de la propuesta

Regenerar la demografía de la zona y dotarla de espacios comerciales y hosteleros

Rejuvenecer la población de la zona

Disponer de nuevos equipamientos sociales

Crear una nueva zona verde

La creación de nuevas viviendas libres permitiría generar, a través de los aprovechamientos, recursos, al menos parcialmente suficientes para acometer la inversión pública precisa, tanto para la zona verde, como para las viviendas de alquiler, como para los equipamientos.

REFORMA Y REHABILITACIÓN VIVIENDAS SINDICALES

Dentro del Distrito existen tres Conjuntos Urbanos de Interés: Grupo Andrea Casamayor (Antiguo Girón), Grupo Vizconde Escoriaza y Grupo Santa Rosa que agrupan un total de 1.529 viviendas construidas entre 1949 y 1961.

Al igual que los otros 18 conjuntos urbanos, conocidos como viviendas sindicales, dispersos por toda la ciudad, presentan problemáticas muy similares como es la degradación de los espacios comunes, la falta de accesibilidad y las malas condiciones de aislamiento térmico.

Al mismo tiempo, su calificación como Conjuntos Urbanos de Interés por el Plan General de Ordenación Urbana, les otorgan un grado de protección que, si bien en su momento facilitó las primeras actuaciones de rehabilitación, actualmente limitan y complican las intervenciones.

Por otra parte, la tipología de viviendas reúne bajas condiciones habitabilidad en general puesto que la mayoría de ellas, apenas rondan los 40 m² por lo que cualquier intervención rehabilitadora mejora las condiciones conjuntas del edificio pero no necesariamente de las viviendas.

Por último, al igual que sucede en otros Grupos Sindicales, la titularidad de los espacios comunes, constituye un problema por cuanto al no ser propiedad municipal, no están atendidos de forma regular ni por la conservación de zonas verdes ni por la limpieza viaria, soportando unos niveles de deterioro más que ostensibles.

Para acometer una mejora significativa de estos espacios, se debe ir más allá de las acciones de rehabilitación ordinarias de edificios ya desarrolladas desde hace más de 10 años y avanzar en una visión integral que, seguramente, deba conectarse con los problemas comunes que afectan estos conjuntos.

Para ello se plantea:

a. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Como se ha dicho, los Conjuntos de viviendas sindicales están protegidos por el PGOU como *Conjuntos Urbanos de Interés* lo cual limita significativamente la capacidad de intervención.

Ningún estudio realizado reconoce valor arquitectónico alguno a estos conjuntos, admitiéndose tan solo, un cierto valor en relación con la disposición urbanística de las plazas interiores, las zonas comunes y la uniformidad arquitectónica de la edificación.

Frente a eso, la degradación de estas zonas, afectadas por pésimas condiciones de accesibilidad, habitabilidad y aislamiento térmico, sitúan como evidente prioridad la intervención para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes mucho más allá de posibles valores estéticos.

Por ello se debe avanzar, al menos, en una flexibilización de las condiciones de protección o en su descatalogación a efectos de permitir acciones de regeneración ambiciosas.

b. Plan Especial de Reforma Interior de Las Fuentes Norte.

El Plan Especial de Reforma Interior (PERI), en combinación con la modificación del PGOU, permitirían generar un marco donde las actuaciones sobre estas viviendas y los espacios comunes pudieran tener el máximo alcance.

Es preciso no desdeñar ninguna opción y contemplar medidas de reordenación de estos entornos que incluyan el aumento de edificabilidad, la reconstrucción de algunos edificios y la creación de nuevos espacios públicos, comerciales y de ocio en los entornos.

El PERI debería contemplar, en ese sentido, una reordenación integral de la zona, analizando, vivienda a vivienda y bloque a bloque, las condiciones actuales y las actuaciones más adecuadas.

c. Programa de Rehabilitación Especial para zonas vulnerables.

Uno de los mayores obstáculos que los diferentes programas de rehabilitación de vivienda puestos en marcha en la ciudad han encontrado (además de la mala habitabilidad de las viviendas) entronca directamente con las condiciones económicas de la zona.

Como se ha dicho, los vecinos de estos entornos presentan niveles de renta especialmente bajos hasta el punto de que conforman la segunda zona de la ciudad con menor nivel de renta personal de la ciudad y están entre el 1% más bajo de Aragón. En este sentido cabe apuntar que, desde 2011, el Ministerio de Fomento calificó estos tres conjuntos como Barrio Urbano Vulnerable.

En estas circunstancias, los diferentes programas de rehabilitación puestos en marcha exigen niveles variables de cofinanciación por parte de los propietarios que, normalmente se sitúan en el entorno del 50 ó el 40% del coste lo que, en la práctica equivale a inversiones de entre 10.000 y 15.000 euros, simplemente inaccesibles para una zona en la que la renta personal apenas llega a los 7.500 euros al año.

Por ello es preciso diseñar políticas mucho más ambiciosas que establezcan, con carácter general para estas zonas vulnerables, niveles de cofinanciación más bajos y que contemplen, en determinados casos, la asunción directa, por parte de la administración, de la totalidad de la inversión en un primer momento, amparándose en figuras jurídicas como la "reserva de dominio" o financieras como la "hipoteca inversa" que aseguren a la administración el retorno de la cofinanciación o, en su caso, la reversión para usos sociales de la vivienda en un futuro.

En este sentido, los fondos europeos y particularmente el Mecanismo de Recuperación y Resiliencia de la UE, pueden ser una fuente excelente de obtención de recursos para acometer estos programas.

d. Recuperación de los espacios comunes.

Los conjuntos urbanos del barrio de las fuentes son, actualmente, de titularidad autonómica, si bien existe el compromiso, adquirido en la última Comisión Bilateral de Capitalidad de proceder a su cesión al Ayuntamiento de Zaragoza.

Acelerar esta cesión es urgente y debe ir acompañada de un plan de inversiones que comprenda la urbanización de las zonas comunes, la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento y la mejora del alumbrado público.

Por tanto, se propone:

Revisar la Catalogación como Conjuntos Urbanos de Interés

Elaborar un Plan de Reforma Interior del entorno.

Diseñar un Programa Extraordinario de Rehabilitación para zonas vulnerables

Cesión y Reforma Integral de los espacios comunes

DESARROLLO DEL SECTOR COMERCIAL

El Barrio de Las Fuente alberga uno de los sectores comerciales más activos y asentados de la ciudad, constituyendo una absoluta seña de identidad del barrio y actuando no sólo como motor económico del mismo, sino como actor principal de la vida cotidiana de las calles.

El sector comercial de Las Fuentes, como el de toda la ciudad y podría decirse que el de todo el país, ha sido golpeado en la última década por dos grandes crisis económicas que, sumada a un cambio de hábitos de consumo y a una transformación en la demografía de los barrios, ha puesto al sector en una situación crítica.

Sin perjuicio de abordar en otras mesas la cuestión en particular, es fundamental una perspectiva urbanística del problema en la medida en la que degradación urbana y social de barrios como Las Fuentes, afectan de forma directa al tejido comercial. Un barrio empobrecido socialmente y degradado urbanísticamente difícilmente podrá sostener un tejido comercial rentable.

Por ello, es preciso también abordar propuestas desde el urbanismo que redunden en la mejora y sostenibilidad del comercio local.

El proyecto de Plan Local de Equipamientos Comerciales, actualmente en proceso de debate y análisis plantea esta perspectiva urbanística, si bien no existe actualmente ningún reflejo presupuestario que soporte estas actuaciones.

En el caso de Las Fuentes, se configura la cuadrícula formada por las calles Compromiso de Caspe, Salvador Miguíjón, Doctor Iranzo y Monasterio de Siresa se configura como una Galería Comercial, previendo actuaciones urbanísticas de mejora de la escena urbana.

La situación actual de calles como Rodrigo Rebolledo, Doctor Iranzo, Obispo Laplana o Leopoldo Romeo, es de particular mal estado. Aceras estrechas y antiguas, mala iluminación y escasos espacios de esparcimiento.

En este sentido, cobra toda la fuerza la idea de abordar una serie de actuaciones en la línea de priorizar el tránsito peatonal mediante ensanchamientos de aceras,

peatonalizaciones parciales y mejora general del alumbrado público que puedan permitir un mayor desarrollo comercial y hostelero.

No obstante, estas actuaciones no pueden concebirse y así se abordará en la mesa de movilidad, sin reparar en las dificultades de estacionamiento que sufre el distrito y, especialmente, estas zonas, siendo imprescindible acompañar estas medidas siempre con un plan complementario de optimización y ampliación de las plazas de estacionamiento.

Por tanto, se propone:

Acometer la reforma integral de las calles Rodrigo Rebolledo y Doctor Iranzo, ensanchando el espacio peatonal

Renovar el alumbrado público de las calles configuradas como Galería Comercial en el proyecto de Plan Local de Equipamientos

Acometer la peatonalización parcial de las calles Leopoldo Romeo y Monasterio de Siresa

Desarrollar un plan de estacionamiento que permita incrementar los espacios de estacionamiento

LAS FUENTES SUR

USOS FUTUROS DE GIESA

El Pleno de la Junta Municipal de Distrito de Las Fuentes aprobó por **unanimidad** de todos los grupos representados y de todas las entidades sociales y vecinales un documento surgido de un proceso participativo en el que se marcaban las líneas fundamentales que debían completar los usos del edificio y entorno de la antigua de factoría de GIESA y que deben terminadas plasmados en el futuro Plan Director que debería aprobarse en este año 2021.

Los usos acordados fueron:

Oficinas en Cl. Yolanda de Bar.

Se apuesta por los usos comerciales y hosteleros previstos en las Bases descartando, los de oficinas y por un modelo de viviendas 6 públicas con espacios compartidos destinados a jóvenes, principalmente estudiantes y universitarios.

En cuanto al uso comercial, debería de aportar un valor añadido que resultase seña de identidad del edificio apostando por ejemplo como un espacio comercial vinculado a la Huerta de Zaragoza o, incluso, a las diferentes denominaciones de origen de Aragón. Igualmente, debería apostarse por espacios hosteleros que dinamizasen la zona y que aprovecharan el espacio diáfano generado en las antiguas naves norte y central derruidas.

Los usos señalados, tanto comerciales como hosteleros, tratándose de un espacio público, operarían a través de un régimen concesional, lo que permitiría al Ayuntamiento de Zaragoza obtener rendimientos que permitiesen acometer, si quiera, parcialmente, tanto los gastos de gastos de rehabilitación como de mantenimiento. Lo mismo ocurriría con las posibles viviendas.

Nave en Fachada Cl. San Joaquín

En este caso, en línea con el documento de bases, la apuesta pasa por un equipamiento cultural consistente en un mediano auditorio multifuncional con capacidad para acoger espectáculos musicales de diferente índole (jazz, música clásica) vinculado a equipamientos municipales como el Conservatorio Municipal de Música, la Escuela 7 Municipal de Música y Danza o de Teatro, aspirando a

convertirse en un espacio de referencia para los nuevos artistas locales y compatible con una programación propia mediante un contrato de explotación público - privada que, igualmente, permitiese al ayuntamiento generar recursos económicos.

Oficinas en Cl. San Joaquín

En este caso, el documento de bases prevé un espacio para emprendedores que entendemos que sería el uso más adecuado. Un espacio de oficinas al servicio de pequeñas y medianas empresas en fase inicial de puesta en marcha que actuase como vivero al estilo de los espacios ya existentes en Zaragoza Activa, Etopía, etc.

Naves Sur.

En este punto, se difiere del planteamiento realizado en el documento de bases, puesto que no se apuesta por convertirlo, ni siquiera de forma de provisional, como ningún tipo de almacén municipal, musealizado o no, sino que la apuesta pasa por conformar un equipamiento deportivo, de gestión municipal o público - privada, que compense el déficit de estos equipamientos en esta zona concreta del barrio, alejada tanto del CDM Alberto Maestro, como del CDM La Granja. La apuesta pasaría por un gimnasio y piscina cubierta similar a los de los centros Pepe Garcés o Palafox.

También se acordó, posteriormente, por el pleno, completar estos usos deportivos con espacios adecuados a los nuevos deportes urbanos como el parkour, la escalada o el skate.

Espacio Naves Norte y Centrales.

En este caso, apostamos por mantener el espacio diáfano como zona de esparcimiento, terrazas y espacio para desarrollar actividades culturales y expositivas vinculadas a los usos comerciales y hosteleros previstos. Dada la dureza del espacio, sería preciso dotar al mismo de un cierto grado de arbolado y jardines que lo hagan más amable y atractivo.

Finalmente, también se acordó que la parcela destinada a vivienda, actualmente, encomendada a la sociedad Zaragoza Vivienda, se active para destinar los ingresos derivados de su enajenación a la reforma del edificio.

AMPLIACIÓN Y CIERRE DEL PARQUE TORRE RAMONA.

La ampliación del Parque de Torre Ramona, por su vertiente este, entre Fray Luis Urbano y el Tercer Cinturón y el cierre y conexión de la calle María de Aragón, así como el desarrollo de los planeamientos recogidos para las calles Paulino Savirón y Monasterio del Escorial permitirían completar de forma definitiva esta zona del distrito.

Planeamiento actual



Sobre la parcela señalada como SGUZ ZV (PU) 10.18, de casi 80.000 m² debe abordarse la ampliación del Parque de Torre Ramona, conformando una importante zona verde que debería, además albergar un espacio permanente adecuado y digno, para la celebración de las fiestas y ferias.

Dada la magnitud de esta zona verde, su urbanización debería poder acometerse mediante los desarrollos de vivienda previstos ya en el planeamiento en torno a la

calle Paulino Savirón, así como un nuevo frontal de vivienda situado en las calles Diego de Espés y Monasterio de el Escorial.

Finalmente, el desarrollo de esta zona debería completarse con la prolongación de la calle María de Aragón hasta la Z-30 permitiendo una nueva conexión de esta zona del barrio a esta ronda de circunvalación, poniendo de este modo en valor el nuevo espacio de centralidad que podría suponer GIESA.



Por tanto, se propone:

Ampliar el Parque de Torre Ramona en la parcela de 80.000 m² SGUZ ZV (PU) 10.18

**Incorporar un frente de viviendas entre las calles Paulino Savirón, Monasterio del Escorial, Diego de Espés y María de Aragón
Completar el desarrollo residencial de la Calle Paulino Savirón**

**Incorporar un espacio permanente y digno para fiestas y Ferias.
Prolongar la Calle María de Aragón y generar una nueva conexión con la Z30**

DESARROLLO DE LA G-10 (TORRE RAMONA Y EXPLANADA DE FIESTAS)

La parcela G-10 en la que se ubica el antiguo reformatorio y la Torre Ramona está pendiente del desarrollo del planeamiento en el marco del convenio bilateral Gobierno de Aragón - Ayuntamiento de Zaragoza suscrito el día 4 de marzo de 2020.

En este Convenio se prevé la definición de los usos lucrativos (vivienda) que corresponden al Gobierno de Aragón, la definitiva catalogación de la Torre Ramona y la definición de una serie de espacios destinados a equipamiento.

Por otra parte, esta operación debe estar necesariamente conectada con la reordenación de la parcela ER (PU) 10.11, situada justo enfrente del área G10 y que actualmente es usada como espacio para las fiestas y ferial y como aparcamiento no regulado durante el resto del año.



De acuerdo con la propuesta acordada por el Pleno de la Junta Municipal en relación, a los equipamientos deportivos del barrio, se definió que parte de los espacios destinados a equipamientos que podrían quedar definidos en la nueva ordenación, debería contemplarse un nuevo Centro Deportivo Municipal, que solucionase la carencia actual de este tipo de equipamientos y diese servicio a los Institutos y colegios de la zona.

Respecto a los futuros usos de la Torre Ramona, es imposible en este momento concretar los mismos hasta tanto no se acometa de forma definitiva la delimitación del ámbito de protección planteado por el Ayuntamiento.

Por tanto, se propone:

**Completar el proceso de catalogación municipal de la Torre Ramona
Dar cumplimiento al Convenio Urbanístico Gobierno de Aragón-
Ayuntamiento de Zaragoza, para definir los usos residenciales previstos, la
naturaleza de los equipamientos y las zonas verdes.**

**Desarrollar en la actual parcela ER (PU) 10.11, un Centro Deportivo
Municipal**