



ASUNTO: INFORME URBANÍSTICO SOBRE EL ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DE LOS INMUEBLES MUNICIPALES DEL ANTIGUO CUARTEL DE SANGENÍS Y EDIFICIO DE VIVIENDAS ANEJO.

A LA SOCIEDAD MUNICIPAL ZARAGOZA VIVIENDA:

Se redacta este informe a solicitud verbal del director gerente de la sociedad municipal Zaragoza Vivienda, S.L.U., que pide a la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño urbano una valoración de la adecuación urbanística del anteproyecto redactado por el Área de Proyectos y Obras de esa sociedad para la rehabilitación del antiguo cuartel de Sangenís y el edificio de viviendas anejo a él.

El anteproyecto se refiere a dos parcelas incluidas en el área de referencia 3 del plan general, correspondiente al antiguo Campo del Toro, al sur del barrio bajomedieval de San Pablo; se sitúan, por tanto, dentro del conjunto histórico de interés del centro romano-medieval de Zaragoza. Recientemente, les afectó a las dos la modificación aislada número 97 del plan general de Zaragoza (expediente 27138/2013), aprobada definitivamente el 28 de junio de 2013, mediante la que se ampliaron los usos admitidos en cada una de ellas.

La parcela de los números 8, 10 y 12 de la calle de la Madre Rafols está calificada por el plan general como sistema general de titularidad pública con usos admitidos de los grupos 3 (enseñanza), 5 (asistencial) y 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; por otra parte, es edificio catalogado por la Comunidad Autónoma de Aragón, por lo que le es de aplicación lo dispuesto en la ley de patrimonio cultural.

La parcela situada en el número 4 de la calle de la Madre Rafols está calificada en su parte oriental como sistema general de titularidad pública con usos de los grupos 3(enseñanza), 4 (sanitario), 5 (asistencial) y 6 (cultural); esta porción de suelo 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) su superficie es de 2.206 m². La parte occidental de la parcela, hasta hacer un total de unos 3.556 m², es suelo susceptible de usos lucrativos, cuyas condiciones se remiten al plan especial del entorno del Pignatelli, aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1992, que contemplaba, además de los indicados expresamente en la ficha de ordenación del ámbito, los compatibles de la zona A1/2 del plan general; entre éstos se incluyen los de equipamientos y servicios en plantas de sótano y superiores, siempre que no haya viviendas en plantas inferiores.

Además de los usos señalados, para cuya definición pueden consultarse las normas urbanísticas del plan general y la citada modificación aislada 97, en las dos parcelas se admiten usos complementarios, locales y estacionamientos que satisfagan las condicio-

nes establecidas por la normativa general de equipamientos contenida en las normas del plan general

Por otro lado, la parcela 3.22 y su vecina de usos lucrativos están ocupadas por un edificio militar en desuso, correspondiente al antiguo cuartel de Ingenieros Pontoneros de Sangenís, que en catálogo de edificios y conjuntos de interés se califica de interés arquitectónico global (a).

En relación con las condiciones de volumen, las dos parcelas están afectadas por el título VIII de las normas del plan general, relativo a las parcelas de equipamientos y servicios. El artículo 8.2.13 establece las condiciones de edificabilidad de los elementos del sistema general de equipamientos, a los que les es de aplicación, cuando se integran en tipos de ordenación de la edificación en manzana cerrada (A-1 y B), la edificabilidad de la zona y el grado correspondiente.

En este caso, las dos parcelas proceden del plan especial de reforma interior del área 3 (entorno del Pignatelli). La actualmente denominada 3.06, de 4.381 m² según el anejo VIII de las normas, era en ese plan el ámbito de gestión número 10, de 4.859 m² de superficie bruta; zonificación como «equipamiento» en toda su superficie e índice de edificabilidad de 2 m²/m² sobre suelo bruto (10.980 m²_t).

La parcela 3.22, de 2.206 m² según el anejo VIII de las normas vigentes, y la lucrativa vecina formaban juntas el ámbito de gestión 9 del plan especial, con una superficie bruta de 5.439 m², zonificación en «bloque abierto», índice de edificabilidad de 2 m²/m² sobre suelo bruto (10.878 m²_t) y previsión de que sobre rasante 4.450 m²_t tuvieran uso lucrativo y 5.247 m²_t de equipamiento socio-cultural. El uso lucrativo podía sustituirse por usos de equipamiento en los mismos términos que en la zona A1/2, y el de equipamiento socio-cultural ha de entenderse sustituido por los indicados en la modificación 97 del plan general.

En el anejo III de las normas urbanísticas del plan general vigente (tomo 13), se mantienen las edificabilidades citadas, especificándose en las prescripciones que a todos los equipamientos existentes o previstos se les reconoce una edificabilidad mínima de 2 m²/m² o la que tuvieran construida si fuera mayor, y al del ámbito de gestión 10 10.980 m²_t, pudiéndose disponer el edificio dentro de la parcela representada en el plano de regulación del suelo del plan general.

En la unidad 9, se modificó en la revisión del plan general la ordenación de la parte correspondiente a los usos lucrativos para no tapar la fachada del edificio catalogado rehabilitado, correspondiente a la parcela 3.22 y a los usos de equipamiento previstos por la ficha de ordenación del plan especial. En conjunto, puede entenderse que pervive la superficie edificable máxima de 10.878 m²_t señalada por el plan especial del área 3.

Hay que advertir que aun estos parámetros podrían superarse en las condiciones expresadas por el apartado 5º del artículo 8.2.13 de las normas del plan general, y con tramitación del pertinente plan especial.

A juzgar por el documento enviado por la sociedad Zaragoza Vivienda, firmado por la arquitecta Pilar López en diciembre de 2012, las previsiones de superficie edificada en

las dos parcelas satisfacen los límites impuestos por el plan especial del área 3 y el plan general vigente.

La ordenación de volúmenes de las partes de nueva edificación en ambas parcelas se entiende compatible también con el planeamiento vigente. En los ámbitos expresamente calificados como equipamiento, rige el artículo 8.2.14 de las normas del plan general, que en edificios no integrados en manzanas cerradas, como es el caso ya que ambos ocupan manzanas completas, remite a las normas de la zona A-2, salvo que mediante estudio de detalle se modifiquen las condiciones de posición de ésta; no se establecen condiciones específicas de ocupación o altura. Para la ordenación de la parcela que en el planeamiento admite los usos lucrativos, aun situada en un entorno calificado como zona B, el plan general se remite al plan especial recogido, que a su vez la zonificaba como «bloque abierto» y no como «manzana cerrada», de modo que puede interpretarse que tampoco rige la rígida normativa de la zona B. (La memoria del plan especial del área 3 calificaba la banda de dirección este-oeste que incluye los ámbitos de gestión 9 y 10 como una transición entre la morfología de casco antiguo que se extiende al norte y el carácter de campo dieciochesco del centro.)

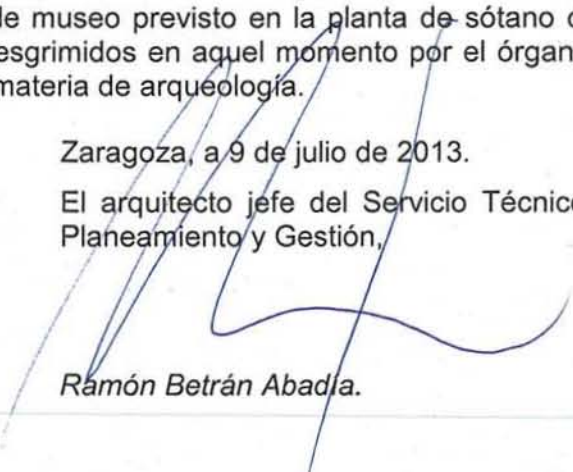
De todo ello se desprende que, como ya se adelantó, el anteproyecto no vulnera ninguna condición de ordenación establecida por el planeamiento.

Independientemente de lo dicho, los proyectos que finalmente se redacte deberán contar con las autorizaciones pertinentes del órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, de acuerdo con el nivel de protección dado a cada uno de los dos edificios y lo dispuesto por las normas del plan general y la ley de patrimonio, y tanto en lo relativo a la construcción de nuevos volúmenes como a la reforma de las construcciones catalogadas

También corresponderá a esa instancia la valoración de la compatibilidad entre los usos y estructuras que afecten al subsuelo y los restos residenciales andalusíes aflorados en 2002; sí puede adelantarse que el uso de museo previsto en la planta de sótano de la parcela 3.06 corresponde a los criterios esgrimidos en aquel momento por el órgano de la Comunidad Autónoma competente en materia de arqueología.

Zaragoza, a 9 de julio de 2013.

El arquitecto jefe del Servicio Técnico de
Planeamiento y Gestión,



Ramón Betrán Abadía.