

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

192



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO por acuerdo plenario
de fecha **29 NOV 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO



Fdo.: Luis Jiménez

NUEVA ORDENACIÓN DEL ENTORNO DE TORRE RAMONA



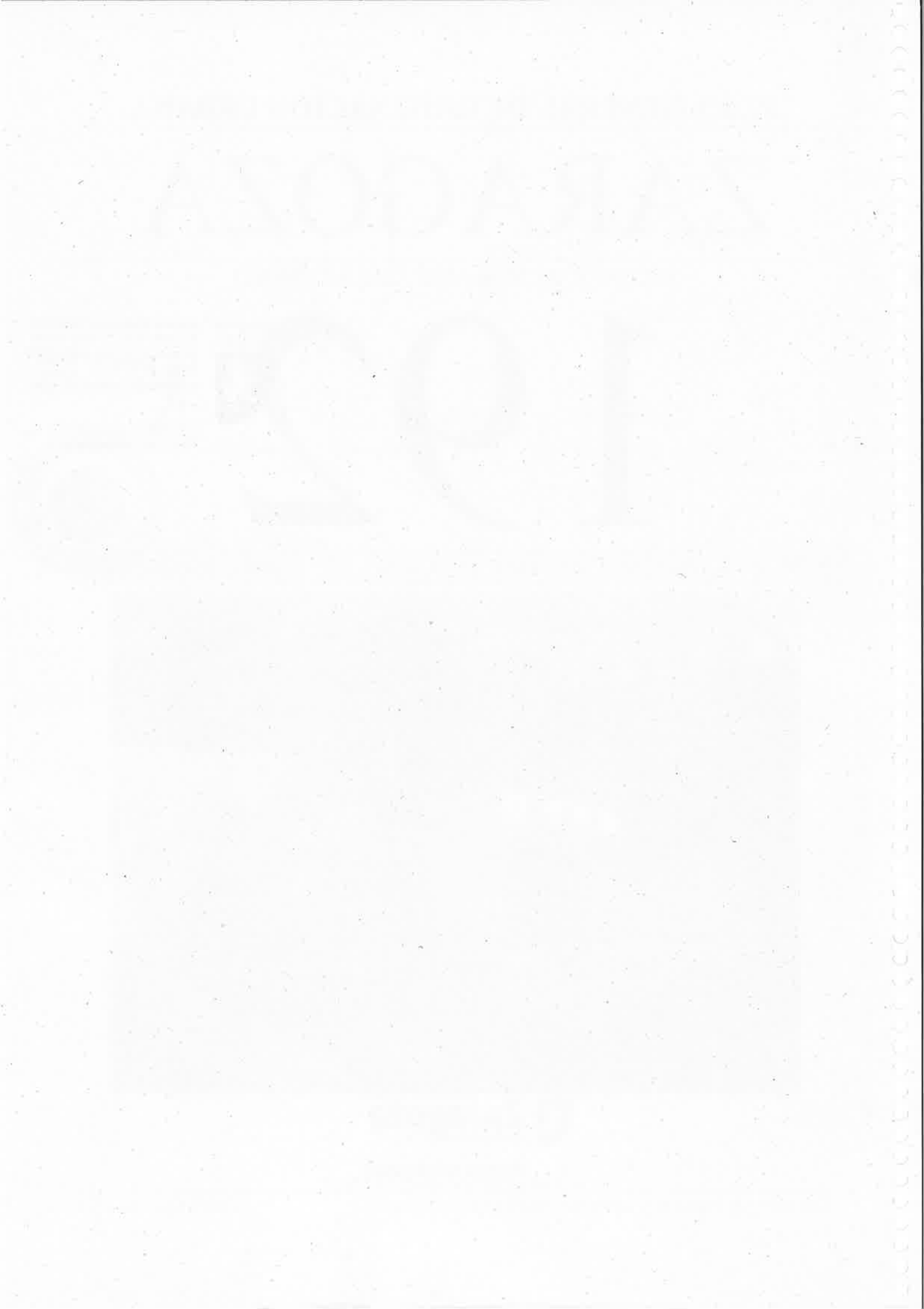
MODIF. AISLADA Nº 192 - ORDENACION DEL ENTORNO DEL
AREA G-10-1
EJEMPLAR "C"
07/11/2022
TOMO 1/1
MODIF 192 PGOU -NOVIEMBRE 2022
Expediente: 619806/2017 C-3



GERENCIA DE URBANISMO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO

EJEMPLAR PARA LA APROBACION DEFINITIVA

noviembre de 2022



**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 192 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

DOCUMENTACIÓN ESCRITA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

- II.1. Propiedad del suelo
- II.2. Construcciones existentes
- II.3. Necesidades de equipamiento

III. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

- III.1. Área de intervención G10/1
- III.2. Parcela de equipamiento público ER(PU)10.11
- III.3. Propuestas del Servicio de Patrimonio del Gobierno de Aragón y proyecto de plan de barrio de las Fuentes
- III.4. Proyecto de plan de barrio de las Fuentes
- III.5. Convenio entre el Ayuntamiento y el Gobierno de Aragón

IV. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

V. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN PROYECTADA

- V.1. Aprovechamientos ordenados
- V.2. Condiciones y características de la ordenación
- V.3. Características de las manzanas residenciales
- V.4. Reservas para dotaciones públicas

VI. EJECUCIÓN

VII. URBANIZACIÓN

VIII. ESTUDIO ECONÓMICO

IX. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

X. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

XI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 192 DEL PLAN GENERAL

FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (anejo V de la NOTEPA)

NORMAS URBANÍSTICAS

ANEJO IV

- Estado actual
- Estado proyectado

ANEJO VIII

Estado actual

Estado proyectado

FICHA CATALOGRÁFICA DEL ANTIGUO REFORMATARIO DEL BUEN PASTOR

PLANOS

I. ESTADO ACTUAL

- I.1. Clasificación del suelo
- I.2. Estructura urbanística
- I.3. Calificación y regulación del suelo
- I.4. Plano catastral

II. ESTADO PROYECTADO

- P1. Clasificación del suelo
- P.2. Estructura urbanística
- P.3. Calificación y regulación del suelo
- P.4. Plano de imagen
- P.5. Secciones
- P.6. Perspectiva

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 192 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 de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas, la mayoría de ellas para resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o recoger nuevos criterios de la Corporación.

La revisión del plan general delimitó en 2001 el área de intervención G10/1, en el barrio de Las Fuentes, con una superficie de 7.320 m², aprovechamiento medio de 3'22 m²_{th}/m² y densidad de 225 viv/ha. En virtud del real decreto 243/2010, el Estado entregó a la Comunidad Autónoma de Aragón el suelo que poseía en este ámbito, que incluía toda su superficie, y la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón presentó a trámite en 2013 el correspondiente proyecto de reparcelación. Aunque llegó a aprobarse inicialmente, no alcanzó la aprobación definitiva por falta de cumplimiento de las prescripciones impuestas y porque la ordenación contenida en el plan general afectaba a dos árboles incluidos en el catálogo provisional municipal de ejemplares protegidos.

A la necesidad de modificar la ordenación del plan general por causa de estos árboles se añadió la conveniencia de hacerlo por el hecho de incluirse en el área de intervención el edificio del antiguo reformatorio del Buen Pastor, algunas de cuyas partes tenían un interés arquitectónico que recomendaba mantenerlas.

Considerando ambas cuestiones, el convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020 contempló la modificación del plan general, a iniciativa municipal, para dar a este ámbito y a las parcelas vecinas de equipamiento una nueva ordenación que satisficiera las condiciones expuestas y se relacionara mejor con los requisitos del entorno, y en particular con los impuestos por el parque de Torre Ramona y otras zonas verdes próximas.

Han redactado el proyecto los servicios de los departamentos de Planificación y Diseño Urbano y de Ordenación y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Zaragoza, bajo la dirección del arquitecto Ramón Betrán Abadía y con la colaboración de la letrada Edurne Herce Urzáiz, la arquitecta técnica Pilar Bujeda Blanco y el ingeniero técnico de obras públicas Omar Chami Masip. Han dibujado las secciones y la perspectiva reproducidas en los planos de proyecto P.4 y P.5 los arquitectos Fernando Lobato García y Cristina Montañés Mallén, y ha realizado el resto de planos I y P la delineante Ana Lasheras Garín.

II. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA

II.1. PROPIEDAD DEL SUELO

El ámbito de intervención ordenado en esta modificación del plan general se sitúa cerca del extremo oriental del actual barrio de Las Fuentes, en el área de referencia 10 del plan general de ordenación urbana. Está formado por los siguientes terrenos:

- Área de intervención G10/1 del suelo urbano no consolidado de la revisión del plan general de 2001, con una superficie de 7.320 m², según el anejo IV de las normas del plan general. La componen, a su vez, tres parcelas catastrales:
 - Parcela 8024304XM7182C0001DD, de 5.664 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la Diputación General de Aragón. Incluye una pequeña porción de terreno, de unos 24 m², calificados como sistema local viario (calle del Castillo de Javier).
 - Parcela 8024303XM7182C0001RD, de 1.520 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la Diputación General de Aragón.
 - Parcela 8024305XM7182C0001XD, de 160 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la Diputación General de Aragón.
- Equipamiento público de enseñanza del sistema local EE(PU)10.20, calificado como suelo urbano consolidado y con una superficie de 2.679 m², según el anejo VIII de las normas del plan general de 2001. Este terreno está compuesto por cuatro parcelas:
 - Parcela catastral 8024301XM7172D0001OK, de 1.691 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la Fundación Ramón Rey Ardid.
 - Parcela catastral 8024302XM7182C0001KD, de 778 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la Fundación Ramón Rey Ardid.
 - Parcela catastral 8024306XM7182C0001ID, de 170 m² según la Oficina Virtual de Catastro, perteneciente a la sociedad Bilbao Patrimonial.
 - Porción de terreno de unos 79 m², situada en el encuentro de las parcelas
- Equipamiento público de reserva del sistema local ER(PU)10.11, calificado como suelo urbano consolidado y con una superficie de 8.753 m², según el anejo VIII de las normas del plan general de 2001. Lo componen las parcelas catastrales:
 - Parcela 7925601XM7172F0001PD, de 7.559 m² y perteneciente al Ayuntamiento de Zaragoza.
 - Parcela 7925602XM7172F0000KS, de 1.204 m² y perteneciente a la Diputación General de Aragón.
- Tramos y bandas de acera de la calle del Castillo de Javier exteriores al área G10/1 y todavía sin obtener por el Ayuntamiento ni ejecutar. Su superficie conjunta es de unos 630 m².
- Tramo de la calle de Belchite interpuesto entre el área G10/1 y el equipamiento, al sur, y el equipamiento ER(PU)10.11, al norte, más tramos de la calle de Castillo de Javier actualmente urbanizados. Están calificados como suelo urbano consolidado y su suelo pertenece al Ayuntamiento. Su superficie es de 2.916 m².

En total, el área así definida tiene una superficie de 22.695 m², según medición sobre la cartografía municipal actualizada, y, de esta superficie, 2.916 m² no intervendrán en el cálculo del aprovechamiento medio por ser suelos ya obtenidos por el Ayuntamiento y urbanizados, independientemente de que la ejecución del ámbito requiera correcciones materiales de la urbanización actual.

II.2. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

El terreno calificado por el plan general de 2001 como equipamiento privado de enseñanza dentro del área G10/1 [EE(PV)10.21] contenía en ese momento una construcción que tenía su origen en la existente en la torre Ramona. Ésta era una finca agrícola y de recreo de unas 13 hectáreas que su último propietario particular, el indiano Francisco Andrés Oliván, cedió en 1901 al hospicio y hospital de Zaragoza, adscrito a la Diputación Provincial. En 1905 se estableció en este lugar la Escuela de Agricultura Práctica Regional para niños internados en el hospicio y labradores pobres; en 1912, su edificio principal se convirtió en manicomio *para alienados distinguidos* de Nuestra Señora del Pilar y, en 1914, la Diputación cedió la finca al Estado, que asumió a cambio el mantenimiento del manicomio.

A partir de 1917, el Estado negoció el alquiler de la torre Ramona para que se instalara ahí el reformatorio de menores delincuentes del Buen Pastor, concebido como una granja para reeducación de 70 internos, con talleres de carpintería, cerrajería, alpargatería, agricultura y jardinería, entre otros. Se encomendó su gestión al Instituto de Tercerarios Capuchinos de Nuestra Señora de los Dolores, bajo la dirección de un patronato del que también formaban parte el obispo de Segorbe y diversos miembros de las fuerzas vivas locales.

La edificación principal se amplió y transformó en 1921, con proyecto del arquitecto Regino Borobio Ojeda. De éste resultó una superficie edificada de unos 1.400 m², que integraba en su cuerpo meridional los vestigios de la torre Ramona, a la que pertenecía la pequeña construcción hexagonal convertida en capilla; estaban también adscritos al reformatorio 16.680 m² de suelo rústico. Un folleto publicado poco después de la inauguración del establecimiento lo describía en estos términos:

Son dos casas en una. El portón que primero se encuentra, antes de trasponer la cerca, es la entrada oficial de la casa de detención y observación. La planta baja es casi toda un gran patio cubierto y bien pavimentado, con amplios huecos a Poniente. Comunica con un gran patio interior descubierta. A la mano está la escuela, el comedor y los servicios higiénicos.

Encima el dormitorio, con alcobas individuales, sus lavabos con agua corriente y los demás servicios.

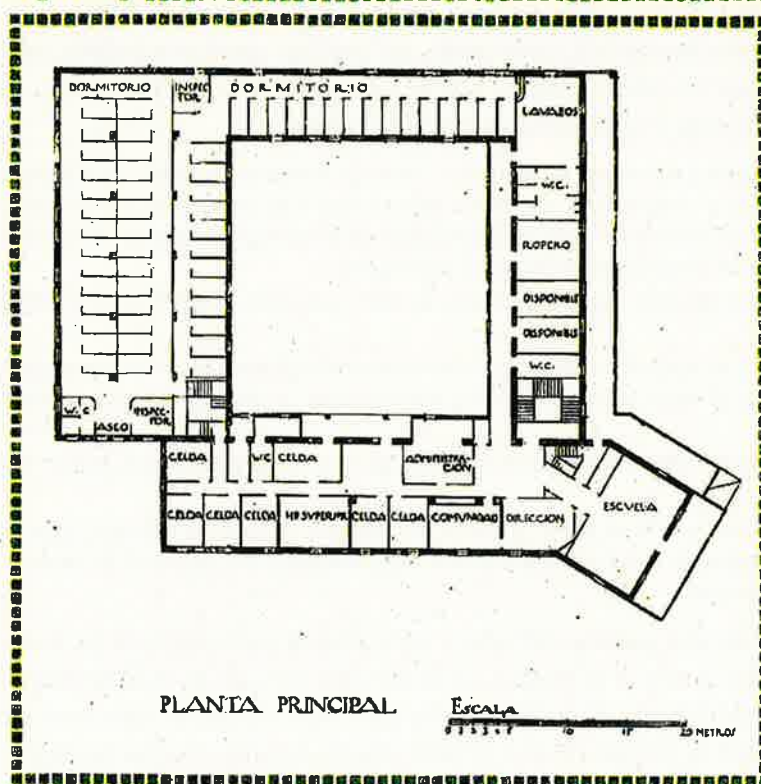
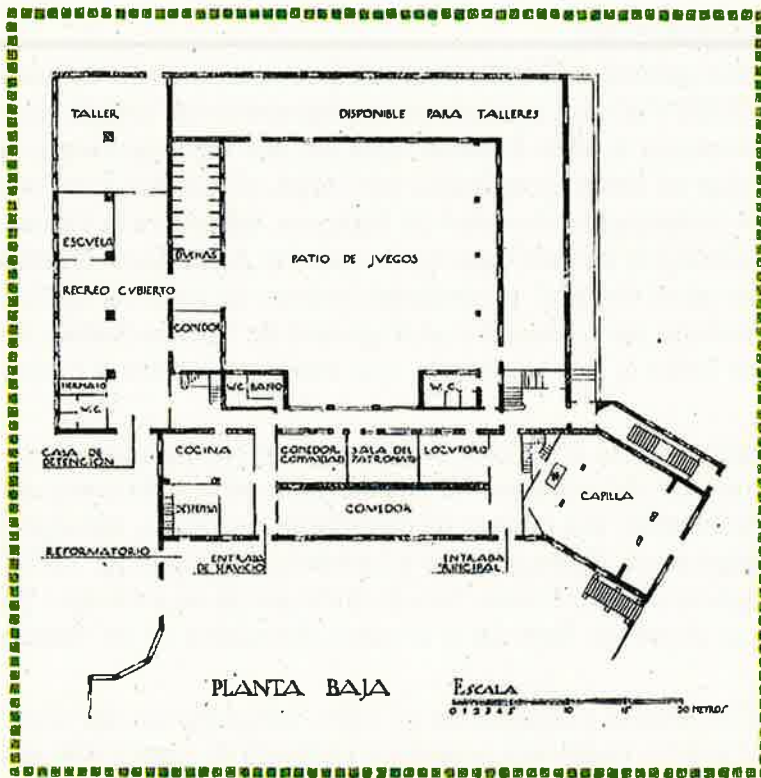
Entre este departamento y el resto del edificio hay tres servicios comunes: la cocina única para todos los que habitan la obra, el baño indispensable a la entrada y las duchas que se usan periódicamente.

En este departamento han de estar los muchachos sólo unos días, los precisos para que el Tribunal acuerde sobre su tratamiento.

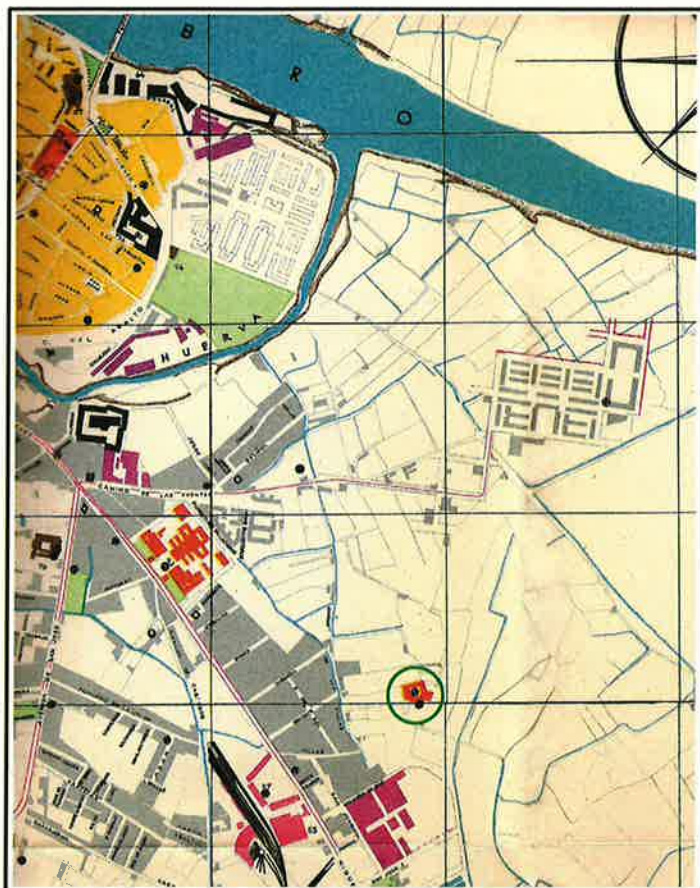
La mayor parte del edificio, y todo el jardín y huerta, constituyen la casa de reforma, que, de parecerse a algo, se puede comparar a una Granja-Escuela cuyo internado sea una familia numerosa, reunida por la cristiana caridad.

De la escuela, provista de una galería cerrada y otra abierta para permitir la enseñanza al aire libre y la vista del jardín y la huerta, se decía que era *«de lo más principal de la obra»*. La capilla, accesible desde el jardín; servía para todo el barrio, entonces de carácter rural. Y el jardín, según el folleto citado, no era *«mero ornato, aunque la estética, y sobre todo la de la Naturaleza, tiene una misión sedante y elevadora en esta casa. El jardín es sitio para gimnasia, cuando hay que hacerla, protegiéndose del sol; es sitio*

para servirse de recreo musical y para una serie de reuniones de confraternidad». Más allá de éste, continuaba una huerta con cultivos que contribuían «al sostenimiento de la casa y a la educación y saneamiento de los muchachos, que a lo menos en el primer año, tienen que alternar la escuela, la gimnasia y los deportes con los trabajos agrícolas».



En 1960, el Estado cedió el usufructo de la finca, con todas sus construcciones, a la Pía Unión de Nuestra Señora del Pilar para Hispanoamérica y Filipinas (Religiosas Misioneras de Nuestra Señora del Pilar), una orden regular femenina que, además de su convento, estableció un colegio, ya que el reformatorio se había trasladado en 1955 a un edificio de nueva construcción emplazado en el alto Carabinas de Valdefierro [sistema general de equipamiento asistencial, de enseñanza y de reserva EA-ER-EE(PU)57.02 en el plan general de 2001]; más adelante, aún se desplazaría a Juslibol, donde hoy está.



El edificio del reformatorio del Buen Pastor en 1958

En los años 1980, el Ayuntamiento y el Estado negociaron la ocupación de parte de la finca con el parque de Torre Ramona y tramos viarios definidos por el plan parcial de Las Fuentes.

En 1990 concluyó el plazo de cesión del usufructo del edificio de la Torre Ramona a las monjas de Nuestra Señora del Pilar y el Ministerio de Hacienda la revocó, reintegrándose la plena propiedad de la finca. Aunque la congregación recurrió, el Tribunal Supremo falló en favor del Estado en sentencia de 21 de mayo de 2003. Como consecuencia de las negociaciones y permutas que siguieron, los terrenos quedaron divididos en la parte que contenía el edificio, incluida en el área de intervención G10/1 y finalmente propiedad del Estado (que más adelante la transferiría a la Comunidad Autónoma de Aragón) y una parte sin edificar, dividida a su vez en dos porciones, a este y oeste de la anterior. Exceptuada una pequeña porción de la sociedad Bilbao Patrimonial, la parte no edificada pertenece actualmente a la Fundación Ramón Rey Ardid, que cedió a la congregación un huerto en Movera para que se trasladaran las últimas monjas.

El arquitecto Fernando Fernández Lázaro, de la Dirección de Servicios de Arquitectura, definió así el edificio del convento, en un informe de diciembre de 2014 incorporado al expediente del proyecto de reparcelación del área tramitado en 2014:

La edificación consiste en una sobria construcción de tres plantas (B+2), prácticamente cuadrada, con un patio central. Posee una pequeña edificación en la esquina sudeste con destino a capilla, al parecer, de una época posterior con una decoración un tanto neomudéjar. Según el catastro, la edificación total es de 4.241 m².

Se trata de un edificio con una tipología destinada a residencia comunitaria de diversos tipos; en las plantas primera y segunda hay un corredor longitudinal orientado al patio que sirve de acceso a las habitaciones, dormitorios o celdas. El estado de conservación del edificio es bastante deficiente, habiendo zonas en que por peligro de desprendimientos no se permite el acceso. Las fachadas, enfoscadas, tienen el revestimiento en un estado lamentable, como muchas zonas desprendidas.

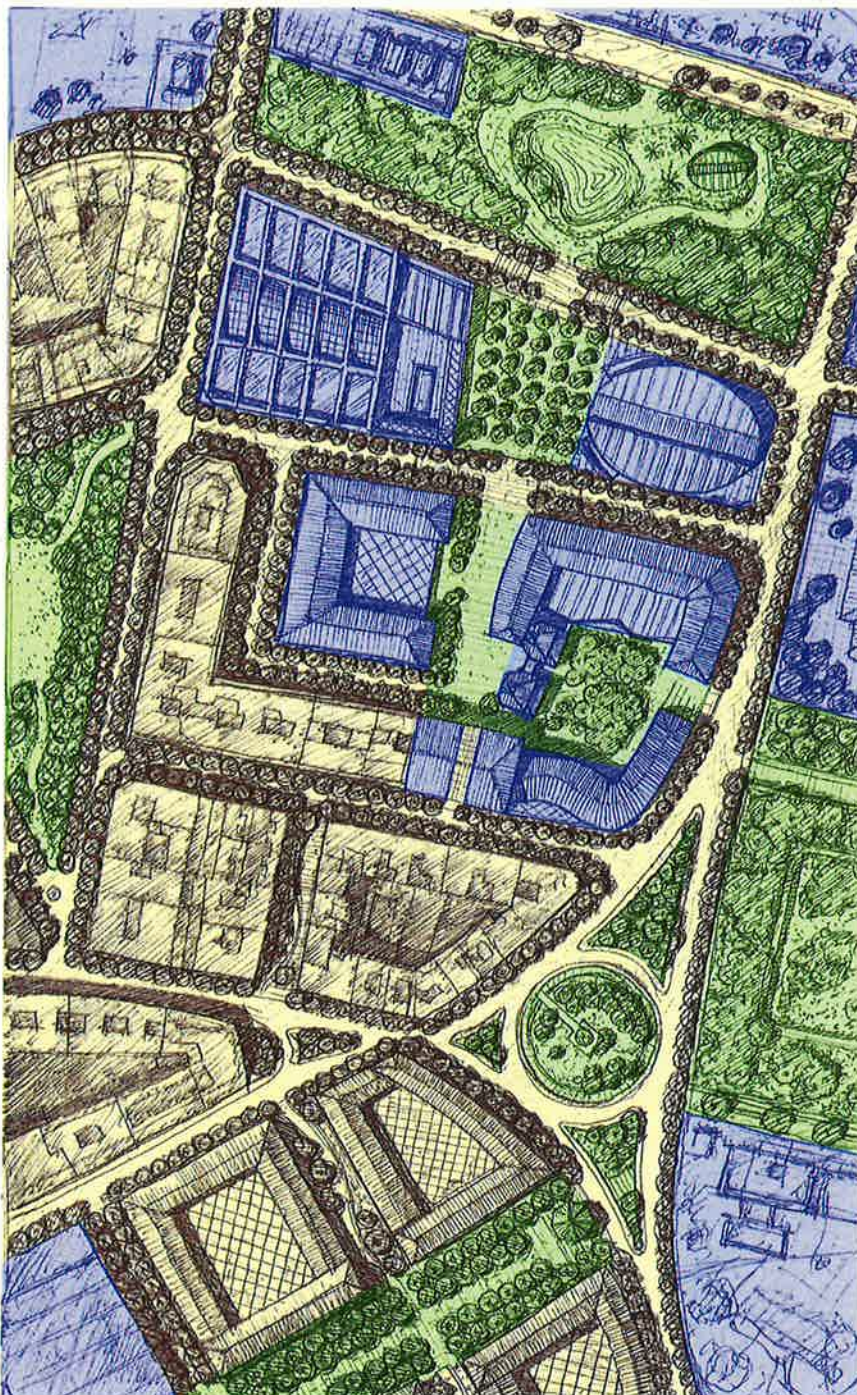
De los dos accesos iniciales al edificio únicamente es practicable el situado al sudoeste desde la calle Castillo de Javier, mientras que el otro, directamente hacia la capilla, es accesible sólo de manera peatonal, dado que se encuentra a una cota muy por debajo de la rasante de la calle.



El informe concluía que el edificio del convento, además de estar en pésimo estado, no se correspondía con ningún tipo útil para las necesidades de equipamiento que tenía el barrio; como, además, estaba calificado como equipamiento privado por el plan general, no interesaba al Ayuntamiento participar en la titularidad de la parcela. Si, aun así, esta institución accediera a admitir el 10% de su propiedad, como pretendía el proyecto de reparcelación, el Gobierno de Aragón debería asumir íntegramente los costes de demolición del edificio, aparte de promover una regulación de linderos con la parcela vecina EE(PU)10.20, calificada como equipamiento público de enseñanza en suelo urbano consolidado.

La capilla a que se refería el informe de la Dirección de Arquitectura ya había sido mencionada en 2010 por el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación del Ayuntamiento, en el proyecto de modificación 71 del plan general (exp. 1194860/2010, barrios del este: Las Fuentes y San José), que contemplaba su preservación con destino a servicios públicos y no llegó a aprobarse. En el informe redactado por la Dirección de Planificación y Diseño Urbano a propósito del plan de barrio de Las Fuentes (*Programa*

de actuación del barrio de Las Fuentes), en 2018, se consideró necesario que «se salvaguarden como dotaciones públicas el huerto y la pequeña capilla del convento, elementos de referencia histórica de un barrio poco abundante en oportunidades como ésta: algo parecido a lo que se logró con la fábrica de GIESA y la harinera de San José».



Proyecto de
modificación
71 del plan
general:
área G10/1

Más adelante, Suelo y Vivienda de Aragón solicitó licencia para la completa demolición del edificio del convento y colegio, que el Consejo Municipal de Gerencia concedió el 21 de marzo de 2018.

El 5 de julio del mismo año, cuando el derribo aún no se había iniciado, Diego Luque González, en representación de la Asociación Vecinal Las Fuentes, solicitó su paralización y la declaración del edificio como bien de interés cultural, así como que el

Ayuntamiento negociara con la Diputación General de Aragón la firma de un convenio por el que se mantuviera la calificación de todo el inmueble como equipamiento público. (De este escrito y de la documentación aneja proceden algunos de los datos sobre la historia del edificio del antiguo reformatorio que se incluyen en esta memoria.) La asociación daba especial importancia al arbolado existente en el huerto del convento, dos de cuyos ejemplares estaban protegidos, y pedía que se mantuviera como espacio verde y en el edificio se contemplara el posible uso de aula de la naturaleza, con una sala polivalente diáfana de 265 m² (18x14 m) que pudiera albergar *«todo tipo de actividades, desde talleres, encuentros, celebraciones o dinámicas de la naturaleza»*, y una sala a disposición de *«las asociaciones del barrio, centros educativos y jóvenes emprendedores del parque»*.



En un informe de 17 de julio de 2018, la jefe de la Unidad de Patrimonio Histórico-Artístico del Servicio de Inspección Urbanística del Ayuntamiento firmó un informe acerca de la petición de la asociación Las Fuentes, en el que se incluía un interesante apartado sobre la historia del edificio. Se señalaba, en primer lugar, que de ella se conocen pocos y a veces contradictorios datos, que se repiten sucesivamente y sin contrastar, y se daba a continuación una serie de datos históricos fehacientes. (De ellos se ha servido también este apartado de la memoria de la modificación 192.)

Sobre la obra conservada en 2018, el informe indicaba lo siguiente:

El edificio que conforma el antiguo conjunto escolar está compuesto por dos elementos claramente diferenciados. El que se denomina comúnmente «capilla», pequeña construcción oblicua al ángulo SE del conjunto que constituiría el origen del mismo, y que sería la antigua «Torre de Guallart» o «Torre Ramona». Y el segundo, de mayores proporciones, sería la edificación construida con arreglo al proyecto de Regino Borobio para reforma (y ampliación) del reformatorio en 1921. Del proyecto de esta temprana obra del arquitecto sólo contamos con una perspectiva parcial en la que se contemplaba la integración formal del edificio de la «Torre» en la composición general del conjunto, integración que no se ejecutó manteniendo su fisonomía propia.

Cuenta éste con una tipología característica destinada a residencia (ha sido orfanato, reformatorio y comunidad religiosa, sucesivamente), de planta tendente al cuadrado, tres plantas de altura (B+2) con un amplio patio cuadrado en el centro, dentro de los planteamientos prácticos e higienistas adecuados a su uso, y una ordenación de sencillas fachadas de carácter funcional a base de series de vanos adintelados, en un estado de conservación bastante deficiente.

Nada sabemos de la construcción de la Torre Ramona. No obstante, los datos aquí expuestos y la planimetría antigua nos permiten sacar algunas conclusiones. En el plano de D. Casañal de 1892 se ve con claridad que están edificadas dos alas en ángulo recto, aunque el terreno no aparece identificado como «Torre», lo que sí ocurre con otras propiedades situadas en la proximidad de ésta. Por otro lado, en la inscripción del retrato de Francisco Andrés Oliván, de 1901 [pintado por Juan José Gárate y encargado en la Diputación Provincial para su serie de *benefactores del hospicio*], se dice expresamente que el filántropo había regalado la «Torre Ramona» a la Diputación Provincial ya en (antes de) septiembre de 1901. Esto es, se trataría inicialmente de una construcción realizada a finales del siglo XIX.

Si bien no se ha podido visitar la denominada «capilla», seguramente por el uso al que se destinó desde el primer momento como reformatorio de menores y luego convento, este pequeño edificio destaca a simple vista en el conjunto por diversas razones. La antigua «Torre Ramona» tiene una planta rectangular con un airoso lucernario abierto a modo de terraza que coronaría la caja de la escalera (?), destacando en este pequeño edificio una galería-mirador de madera de refinada ejecución, sobre un original basamento de obra de inspiración neomudéjar, que hoy se sitúa en una cota por debajo de la rasante de la calle.

Su cronología, última década del siglo XIX, su compleja y rica historia, y sus características estilísticas y formales, una refinada construcción suburbana, la convierten en un elemento singular dentro de la edificación de la ciudad.

Por todo lo anterior, la jefe de la Unidad de Patrimonio Histórico-Artístico proponía *«que la llamada “Capilla” del antiguo reformatorio “Buen Pastor”, la antigua “Torre Ramona”, núcleo originario del conjunto del reformatorio y situada en el ángulo SU de aquél, sea incluida en el catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico de Zaragoza, contenido en el P.G.O.U.Z., junto con el huerto, tal y como se recoge en el Programa de actuación del barrio de Las Fuentes citado, en su condición de importantes elementos de referencia histórica del barrio»*. Se acompañaba el informe con un borrador de ficha catalográfica (sin la parte gráfica), en el que se concretaba que el grado de protección del bien sería el de interés arquitectónico (A), y que se permitirían intervenciones de *«rehabilitación del edificio “capilla” y restauración de sus elementos singulares (galería-mirador), volumen, todos los elementos de interés que se conserven en su interior y huerto anejo»*.

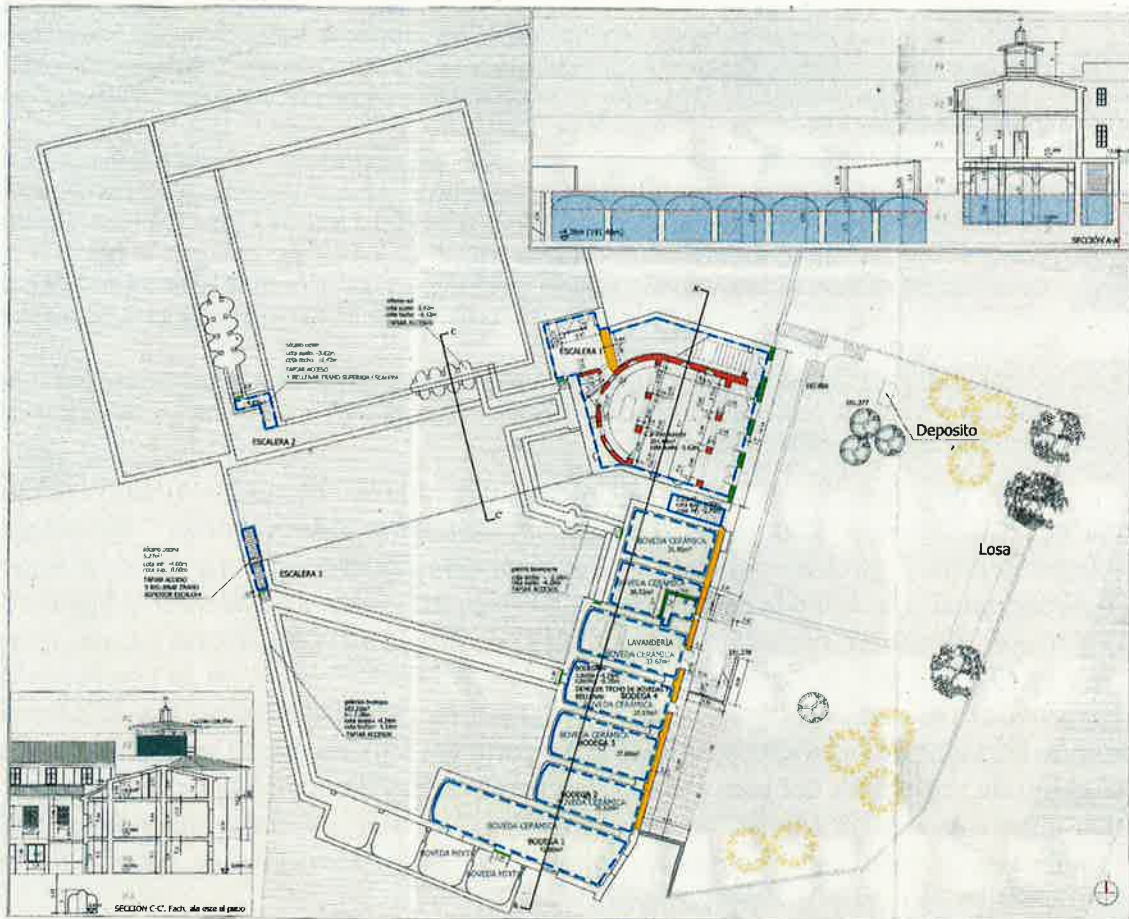
Aunque esta propuesta, que suponía la revocación parcial del acuerdo de concesión de licencia de derribo, se elevó al Consejo de Gerencia de 25 de julio de 2018, para la posterior aprobación por el Gobierno de Zaragoza (exp. 908090/2018), se retiró del orden del día y, por tanto, no surtió efectos.

Por otro lado, la asociación APUDEPA solicitó ante la Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón la declaración como bien de interés cultural del edificio completo del antiguo reformatorio, que se desestimó por resolución del director general de 11 de octubre de 2018. En esta resolución, se sugería al Ayuntamiento la inclusión en el catálogo municipal del edificio de la capilla.

El 22 de marzo de 2019, el Gobierno de Zaragoza aprobó inicialmente la inclusión en el catálogo de edificios y conjuntos de interés histórico-artístico de la capilla del antiguo reformatorio, con grado de interés arquitectónico y señalando como *intervenciones permitidas y elementos a conservar* la *«rehabilitación del edificio capilla y restauración de sus elementos singulares (galería-mirador), volumen, todos los elementos de interés que se conserven en su interior y huerto anejo»*. El 31 de mayo de 2019, la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico informó favorablemente la catalogación,

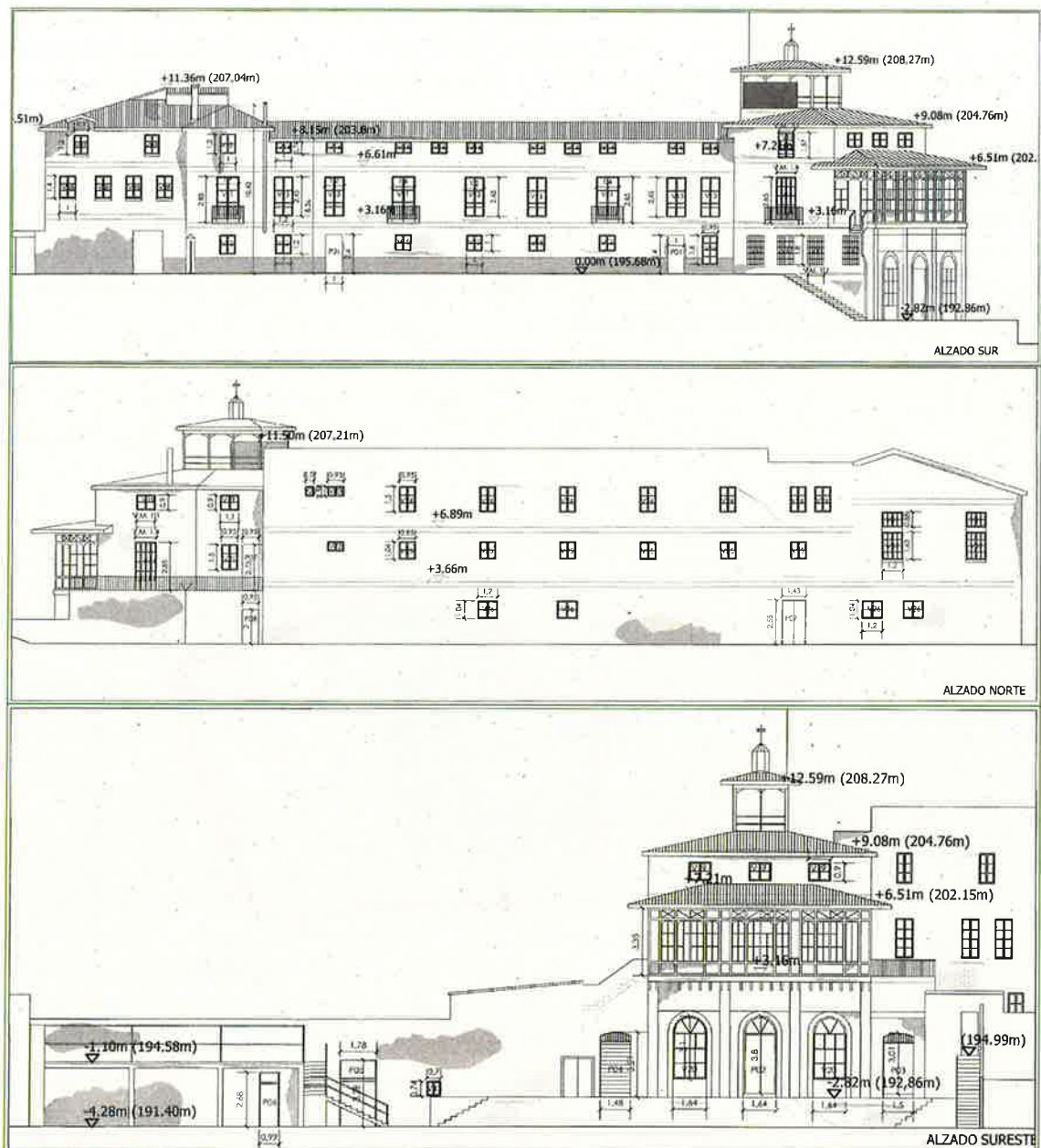
pero del edificio completo, a pesar de su estado de conservación, en buena parte muy deficiente, si no irreversible, y de los precedentes acumulados en tiempo reciente.

El 4 de marzo de 2020, el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón firmaron un convenio de planeamiento y gestión referido a varias actuaciones urbanísticas de común interés, y en el se previó la cesión por la Comunidad Autónoma al Municipio de la capilla, para su posterior integración en un equipamiento público ordenado mediante modificación de plan general.



La Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico volvió a pronunciarse sobre el edificio el 25 de marzo de 2021, ahora favorablemente a la catalogación parcial, incluyendo la capilla, la parte del huerto situada dentro de la parcela catastral 8024304XM7182C0001DD y unas bodegas accesibles desde este huerto y situadas al sur de la capilla y por debajo de la cota del edificio del convento y de las calles urbanizadas a su alrededor (exp. 570194/2020). Este acuerdo se trasladó al Servicio de Patrimonio del Gobierno de Aragón para que pudiera emprender el derribo del resto de la construcción (cuya urgencia, por razones de seguridad, había comunicado), manteniendo en las debidas condiciones las partes a proteger por su interés cultural.

El 2 de julio de 2021, el consejero del Área de Urbanismo y Equipamientos del Ayuntamiento de Zaragoza resolvió iniciar expediente de inclusión en el catálogo de edificios y conjuntos de interés artístico de la capilla del antiguo reformatorio del Buen Pastor (exp. 60792/2021).

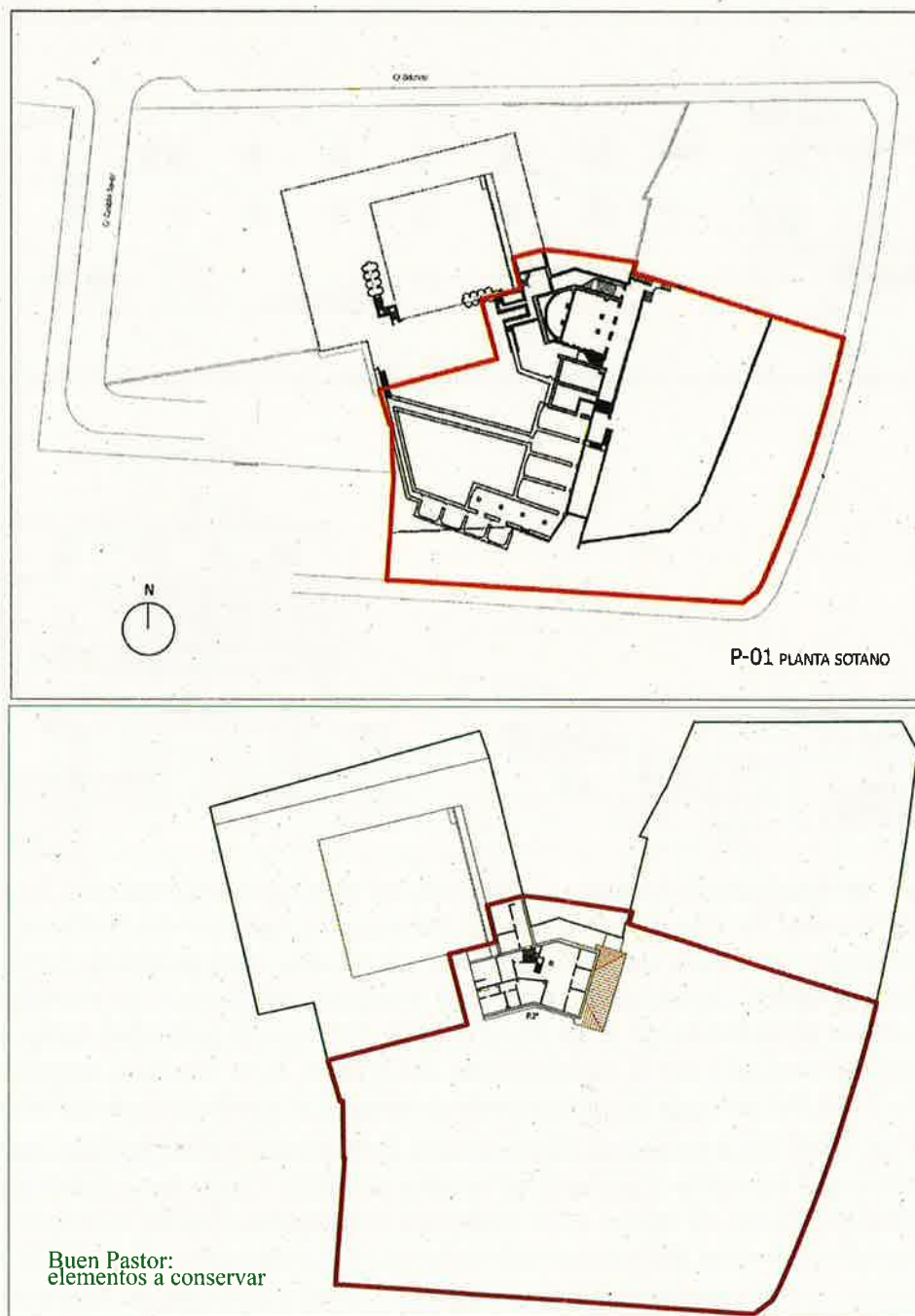


Una vez determinada la parte a conservar en el antiguo reformatorio, la Unidad Técnica de Control de Obras, Edificación y Patrimonio Histórico del Servicio de Inspección determinó qué parte del conjunto debía mantenerse para garantizar la preservación de los elementos catalogados en pie y en correctas condiciones de estabilidad. El jefe de la citada unidad informó el 26 de octubre de 2021 que la propiedad había realizado las obras pertinentes para la consolidación de la parte de la fábrica a mantener y su separación física del resto, de modo que podía comenzar el derribo de todo lo demás.

Por fin, el servicio municipal de Inspección Urbanística redactó la ficha catalográfica definitiva del inmueble a proteger en octubre de 2022. Como ya se había señalado en la aprobación inicial, se otorgó a los elementos catalogados (capilla, bodegas y huerto), ya separados del resto del antiguo reformatorio, una protección con grado de interés arquitectónico, en su supuesto A (protección global; obras permitidas de rehabilitación). En el apartado «Condiciones permitidas y elementos a conservar» se indicó lo siguiente:

Rehabilitación del edificio capilla y restauración de sus elementos singulares (galería-mirador, terraza-campanario, carpinterías y cerrajerías), fachada, volumen, todos los elementos de interés que se conserven en su interior, bodegas y huerto anejo.

El 27 de octubre, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Zaragoza informó favorablemente la aprobación definitiva de la catalogación de la capilla y su inclusión en el catálogo municipal de bienes inmuebles de interés. Con este pronunciamiento, la aprobación definitiva de la modificación del catálogo municipal que incluye los elementos protegidos del antiguo reformatorio se incluye en el orden del día del pleno municipal de noviembre de 2022, al que se eleva también la aprobación definitiva de la modificación 192 del plan general.



Como consecuencia, en el área G10/1 se mantienen la capilla del edificio del antiguo reformatorio, unas bodegas situadas entre ella y la calle de la Colegiata de Bolea, y

el huerto anejo, limitado por dichas construcciones y las calles de Belchite, María de Aragón y Colegiata de Bolea.

En este huerto hay una vegetación en estado de cierto abandono, pero muy interesante como conjunto y por la existencia, entre otros ejemplares relevantes, de dos árboles protegidos por el catálogo provisional municipal. En la publicación *Árboles singulares de Zaragoza* (Ayuntamiento de Zaragoza, 2006, pp. 84, 100) se incluían dos fichas relativas al jardín del antiguo convento de Misioneras del Pilar, del que se decía que era «un espacio singular» aislado «en zona urbanizada [...] en una zona hundida con respecto al entorno», y que comprendía un conjunto de árboles de gran porte digno de mención. La primera ficha se refería a un cedro del Líbano (*cedrus Libani*) de unos 200 años de antigüedad, con 17 metros de altura y en estado regular de conservación. La segunda correspondía a un plátano de sombra (*platanus x hispanica*) de notable antigüedad, con una altura de 27 metros y estado también regular, con pudriciones en la horquilla; se decía que junto a él hay otros dos ejemplares de plátanos de similares características. Además, en la ficha del cedro se aludía a una acacia del Japón de la que no se aportaba ficha específica.

Como ya se ha adelantado, el riesgo de inundaciones de los terrenos de esta parte del barrio de Las Fuentes hizo que en los años 80 se elevaran varios metros las calles, las zonas verdes y la cota de edificación, dejando inmuebles antiguos, como el reformatorio del Buen Pastor y su huerto anejo, por debajo de las rasantes del viario perimetral. De ahí que el huerto no podrá tener acceso a pie llano desde las calles que lo bordean y su conservación condicionará la ordenación de la parcela y del área.



II.3. NECESIDADES DE EQUIPAMIENTO

El informe de la Dirección de Servicios de Arquitectura de diciembre de 2014, mencionado en el apartado anterior, dedicaba un apartado a las necesidades de zonas verdes y equipamientos públicos municipales en el entorno del área G10/1, redactado a partir del *plan director de equipamientos municipales* elaborado algo antes por la misma dirección.

En relación con las zonas verdes, se indicaba que en el barrio de Las Fuentes la dotación es escasa y, salvo el parque de Torre Ramona, ocupa los bordes del distrito junto a los viales perimetrales (ronda de la Hispanidad y paseo de Echegaray y Caballero); se dice que no hay, además, plazas urbanas, aunque de la ejecución del área de intervención G10/5 resultó una de 5.940 m², a la que se ha dado el nombre de *paseo de Vicente Cazarra*). De los 226.262 m² calificados como zonas verdes y espacios libres públicos, sólo están ejecutados 136.550 m², equivalentes al 60'35% de la dotación prevista. El suelo calificado supone una dotación de 5'22 m² por habitante, superior a la única reserva que impone la legislación urbanística en suelos urbanos consolidados (5 m²/hab. de sistema general), pero que sólo llega al 5'80% de los 9 m²/hab. recomendados por la Organización Mundial de la Salud.

La dotación de zonas deportivas es aún más insuficiente, satisfaciendo parte de las necesidades del barrio los centros privados y asociados a usos docentes, si bien la superficie de los públicos limita esta dotación, resuelta fundamentalmente mediante pistas al aire libre. También incluyen instalaciones al aire libre las dotaciones públicas de equipamiento deportivo ED(PU)10.08 (1.671 m²), ED(PU)10.09 (1.516 m²) y ED(PU)10.19 (32.395 m²); las dos primeras se sitúan en la parte del parque de Torre Ramona más cercana a los colegios públicos e incluyen canchas valladas; la tercera corresponde a los tres campos de fútbol situados en la inejecutada ampliación de dicho parque.

Una provisión adecuada de equipamientos deportivos requeriría, según el informe de Arquitectura, 9.875 m² de pistas al aire libre (suficientemente cubierta, ya que en Las Fuentes había en ese momento 20.535 m²), 3.206 m² de salas y pabellones cubiertos (inexistentes en el barrio), 628 m² de lámina de agua en piscinas cubiertas (también inexistentes) y 825 m² de superficie acuática en piscinas al aire libre (dotación inferior a los 2.253 m² existentes). Por tanto, en el conjunto del distrito convendría disponer una o más instalaciones deportivas que satisficieran sus necesidades de pabellones polideportivos y piscinas cubiertas, y en la zona en que se emplaza el área de intervención G10/1 sería muy conveniente disponer un pequeño pabellón polideportivo que diera servicio a los cuatro centros de enseñanza públicos (colegios Marcos Frechín y Torre Ramona, e institutos Grande Covián y Pablo Serrano), con apertura al resto de los vecinos cuando fuera compatible con las actividades docentes. Podría servir de referencia el Centro Deportivo Municipal César Augusto, un pabellón escolar de 47 por 20 metros en planta situado junto a los colegios públicos César Augusto, Doctor Azúa, Cesáreo Alierta y Margarita Salas, al servicio de éstos y, salvando esta prioridad, de los vecinos del entorno.

Del equipamiento docente, el estudio de la Dirección de Arquitectura sólo contemplaba el primer ciclo de educación primaria, ya que los superiores son de competencia autonómica. Si en el distrito había entonces 893 niños de 0 a 3 años, se evaluó en 278 el número de plazas preciso, cifra inferior a las 310 existentes (126 públicas y 184 privadas).

Como se ha adelantado, en las inmediaciones del área G10/1 hay dos colegios públicos, el Marcos Frechín [EE(PU)10.03, con una parcela de 5.694 m²] y el Torre Ramona [EE(PU)10.07, con 6.150 m²]. Hay, además, un colegio privado, el Bajo Aragón

o Marianistas [EE(PV)10.16, con 7.733 m²]. A ellos se suman los institutos de enseñanza secundaria Pablo Serrano [EE(PU)10.06, con 10.285 m²] y Grande Covián [EE(PU)10.10, con 9.731 m²].

Como equipamientos culturales, se contemplaron las bibliotecas y los centros de cultura ciudadana. Para las primeras, se consideró idónea una dotación de una por cada 10.000 habitantes, lo que en Las Fuentes supondría cinco establecimientos cuando sólo hay dos, y uno de ellos especializado, lo que, evidentemente, constituye una dotación muy baja. Por lo que se refiere a la cultura ciudadana (centros cívicos, casas de juventud y centros de convivencia para mayores), Las Fuentes dispone de una superficie construida de 6.406 m² (0'148 m²/hab., un 67'02% de la media local —0'221 m²/m²—), con un aforo de 273 personas (6'30 plazas/1.000 hab., un 35'94% de la media local —17'53 pl./1.000 hab.—). Por tanto, convendría elevar esta dotación hasta llegar, aproximadamente, a los 9.574 m², lo que supondría un incremento de 3.168 m² y 486 plazas.

El área objeto de la modificación 192 del plan general es inmediata al parque de Torre Ramona [ZV(PU)10.05: 55.282 m²], con la ampliación prevista en el plan general [ZV(PU)10.18: 78.510 m²], y a las zonas verdes ZV(PU)10.12 (3.143 m²) y ZV(PU)10.22 (7.622 m²). Hoy, por tanto, el suelo con esta calificación en las inmediaciones del área G10/1 es de 144.557 m², lo cual supone una dotación próxima de zonas verdes muy generosa.

Además, el área de intervención G10/5, muy cercana a la G10/1, se ordenó a partir de un vasto espacio libre [ZV(PU)10.22] cuya parte principal, de 5.940 m², se sitúa sobre su eje longitudinal, desde el equipamiento público previsto en la edificación representativa de la antigua factoría de GIESA hasta la calle de María de Aragón y el parque de Torre Ramona; este espacio libre se urbanizó con un pavimento embaldosado y dos filas laterales de árboles, que hacen de él una amplia plaza sin precedentes en el barrio de Las Fuentes.

En cuanto a las instalaciones deportivas, el área G10/5 incluye el citado equipamiento municipal de reserva ER(PU)10.23 (antiguo edificio principal de la fábrica de GIESA) de 9.660 m² en planta, idóneo para albergar una instalación deportiva cubierta al menos en una de las mitades en que lo divide el paso público previsto por el planeamiento. En la mitad norte del barrio, contribuye a satisfacer las necesidades de esta índole el C.D.M. Alberto Maestro [ED(PU)7.05], que, aunque situado en el distrito Centro Histórico (área de referencia 7 del plan general), es inmediato a Las Fuentes.

El mismo equipamiento ER(PU)10.23 podría albergar un centro cultural con biblioteca y espacios de reunión, que compensaría en esta zona el déficit de equipamientos culturales, que, como muestra el informe de la Dirección de Servicios de Arquitectura, se solventaría mejor con establecimientos no muy grandes y dispersos por todo el barrio que con grandes elementos localizados en uno o dos puntos.

A la vista de todo lo expuesto, en el área de intervención G10/1 se considera adecuado prever la construcción de un pabellón polideportivo de carácter fundamentalmente escolar y de instalaciones destinadas a usos cívicos que incluyan un espacio para reuniones, una biblioteca o salas de otro tipo. Todo ello tendrá un cómodo encaje en la parcela de equipamiento de reserva ordenada en el antiguo reformatorio del Buen Pastor, con el gran espacio libre anejo, idóneo para completar determinadas actividades formativas, escolares o no, relacionadas con la jardinería y la horticultura.

III. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

III.1. ÁREA DE INTERVENCIÓN G10/1

La revisión del plan general de ordenación urbana de Zaragoza de 1986 incorporó como planeamiento recogido en esta parte del suelo urbano (zona G) el plan parcial de los polígonos 9 y 10 (Las Fuentes), con las siguientes prescripciones, incluidas en el anejo III de sus normas urbanísticas:

ÁMBITO: Terrenos en «Torre Ramóna» y «Torre Guallar», incluyendo los suelos destinados a zonas verdes y dotaciones y las manzanas en que se sitúan los aprovechamientos edificables.

ANTECEDENTES: Parte de los suelos de uso público se han obtenido mediante permutas para ubicar el aprovechamiento en suelos edificables, aplicando a éstos las condiciones de ordenación del plan parcial de las áreas de referencia 9 y 10 del plan general de 1968.

PRESCRIPCIONES DE PLANEAMIENTO: En las manzanas y suelos en que se ubican los aprovechamientos correspondientes a los suelos permutados, se mantienen los dados por el plan parcial de las áreas 9 y 10 citado, aprobado definitivamente por el Ministerio de la Vivienda el 27 de junio de 1973.

La delimitación figura en los planos de ordenación.

PRESCRIPCIONES DE GESTIÓN: Se completará la urbanización en el plazo de dos años.

En la hoja L-16 del plano de ordenación del suelo urbano, el plan general recogió la ordenación establecida por el plan parcial de Las Fuentes en el ámbito delimitado por las calles de Belchite, María de Aragón, Colegiata de Bolea y Doctor Iranzo, que trazaba una banda residencial de 20 metros de fondo a lo largo de las tres últimas calles y, en la concavidad así definida, una parcela de equipamiento alineada al norte con la calle de Belchite y separada de la banda de viviendas por una nueva calle de 15 metros de anchura. La parcela de equipamiento, denominada 10.19, correspondía al colegio de Nuestra Señora del Pilar (antiguo reformatorio del Buen Pastor) y se calificó como sistema local privado de equipamiento docente.

Posteriormente, se construyó parte de esa banda de viviendas y se abrió el tramo correspondiente de la calle prevista entre ellas y el colegio, actualmente denominada del Castillo de Javier.

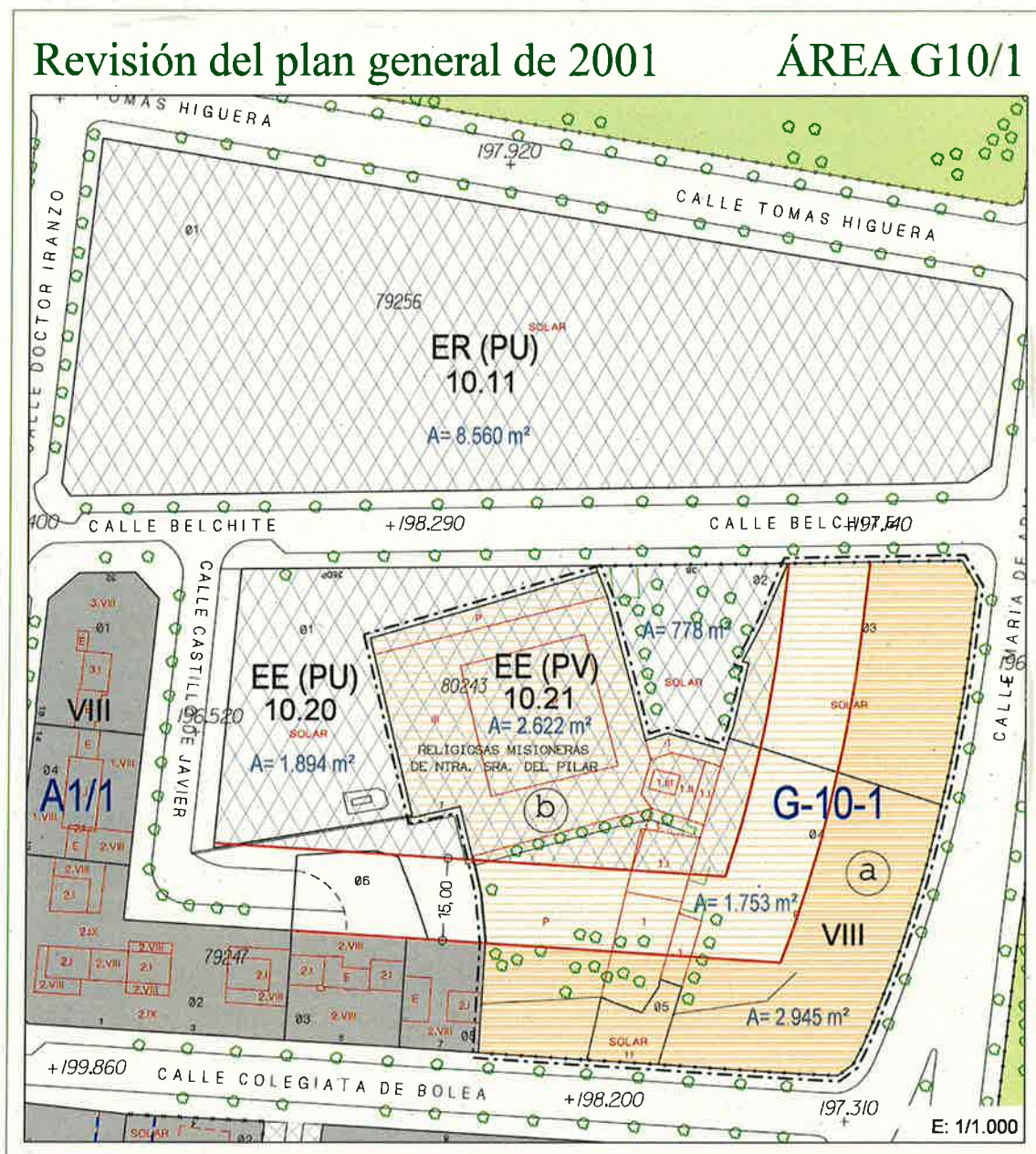
La revisión del plan general de 2001 delimitó el área de intervención en suelo urbano no consolidado G10/1, correspondiente a la parte no edificada de la banda residencial prevista en 1986, la parte colindante y aún sin ejecutar del nuevo vial y la porción del terreno del colegio que, al igual que el resto del área, pertenecía al Patrimonio del Estado, que era la correspondiente al edificio.

El área G10/1 estaba bordeada en tres de sus lados por las calles de Belchite (N), María de Aragón (E) y Colegiata de Bolea (S), y tenía una superficie de 7.320 m², aprovechamiento medio de 3'22 m²_{th}/m², densidad máxima de 225 viv/ha y una reserva de viviendas protegidas igual al 18'18% de la edificabilidad residencial prevista.

Con estos parámetros, y de conformidad con lo previsto en 1973 y 1986, el plan general de 2001 ordenó una parcela de 20 metros de fondo a lo largo de las calles de María de Aragón y Colegiata de Bolea, con ocho plantas (B+7) y una superficie edificable de 21.400 m². Ante las fachadas opuestas a las de dichas calles, se mantuvo la previsión de una nueva calle de 15 m de ancho, que continuaba hasta la calle de Belchite los tramos ejecutados de la del Castillo de Javier, y en el resto del área, que incluía el edificio en desuso y mal estado físico del antiguo colegio de Nuestra Señora del Pilar, se calificó la parcela de equipamiento de enseñanza privado EE(PV)10.21, con una superficie edificable de 4.125 m². Aunque la parcela era de titularidad estatal y el Estado había

recuperado el pleno dominio en 1990, el plan la calificó como equipamiento de enseñanza privado [EE(PV)10.21: «Misioneras Ntra. Sra. del Pilar»], evidenciándose la contradicción cuando el Tribunal Supremo confirmó en 2003 la expiración del usufructo otorgado a la comunidad religiosa en 1960 y la obligación de ésta de desalojar el inmueble. El error del plan general se hacía aún más manifiesto por haberse calificado la parcela EE(PU)10.20, que lindaba con la 10.21 por el este y el oeste, como equipamiento público, aun siendo de titularidad privada, y describirla además en el anejo VIII de las normas urbanísticas (listado de suelos pertenecientes a sistemas de espacios libres y de equipamientos y servicios), como «Ampliación equipamiento escolar», a pesar de haberse calificado (equivocadamente) como privado el equipamiento que se suponía que debía ampliarse con estos terrenos.

Para la ejecución del área G10/1 se estableció el sistema de compensación.



Mediante real decreto 243/2010, de 5 de marzo (BOE 26/3/2010), y en virtud de lo dispuesto en las disposiciones adicional segunda y transitoria primera del estatuto de

autonomía de Aragón, la Administración del Estado entregó a la Comunidad Autónoma, entre otros bienes, el siguiente:

5. Terreno en la calle Castillo de Javier, Zaragoza: Solar sito en la calle Castillos (*sic*) de Javier y Colegiata de Bolea, 7, de Zaragoza, parte solar edificable, parte construido con ocupación.

En el acta de entrega por la Administración General del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón, firmada por representantes de ambas instituciones el 24 de septiembre de 2010, se concretaron los siguientes inmuebles objeto de transmisión:

- **Municipio:** ZARAGOZA SECCIÓN 2.
Naturaleza de la finca: RÚSTICA: Otros rústica.
Dirección: OTROS MIRAFLORES.
Superficie terreno: setenta y cinco áreas, ochenta y seis centiáreas, siete mil cuatrocientos centímetros cuadrados.
De ella parte edificada y la otra destinada a jardines y huerta en la que existe una casa moderna compuesta de planta baja, principal y segundo.
LINDEROS:
Norte, con corral en que está situada balsa y paso de acceso a dicho corral que se reserva la Diputación y continuará perteneciendo al Hospital y Hospicio con terreno de don Mariano Anadón.
Sur, camino de herederos.
Este, con tierras del Hospital y Hospicio de Zaragoza que se reserva la Diputación.
Oeste, con camino de herederos, terrenos del Hospital y Hospicio de Zaragoza que también se reserva la Diputación y con otros de los herederos de don Ángel Vidal.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Inscrito en el Registro de la propiedad número SIETE de Zaragoza al tomo 1107 libro 345 folio 115, finca registral 11638.
- **Municipio:** ZARAGOZA SECCIÓN 2.
Naturaleza de la finca: RÚSTICA: Otros rústica.
Dirección: OTROS MIRAFLORES.
Superficie terreno: noventa y dos áreas, sesenta y ocho centiáreas, dos mil seiscientos centímetros cuadrados.
PROCEDE DE LA DENOMINADA TORRE RAMONA.
LINDEROS:
Frente, con la faja de término de cultivo reservada por el orfanato Agustina de Aragón.
Derecha, con camino y casita de labrador reservada a dicho orfanato.
Izquierda, con terrenos de la Diputación Provincial y de don Vicente Rosell.
Fondo, con terreno de la Diputación Provincial y camino.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD: Inscrito en el Registro de la propiedad número SIETE de Zaragoza al tomo 2118 libro 913 folio 73, finca registral 40554.

REFERENCIA CATASTRAL: Ambos inmuebles se corresponden parcialmente con las parcelas catastrales 8024305XM7182C0001XD, 8024304XM7182C0001-DD, 8024303XM7182C0001RD y 7925601XM7172F0001PD.

El acta añadía la siguiente descripción de los antecedentes administrativos que afectaban a estos terrenos:

De una parte, en su origen el solar se correspondía con la finca registral número 11638, de la que en el año 1960 se segregó una porción para formar la número 40554, sobre la que se otorgó un usufructo a favor de la Congregación de Religiosas Nuestra Señora del Pilar. Transcurridos 30 años, el usufructo expiró, tal y como confirmó la sentencia del Tribunal Supremo de 21 de mayo de 2003, que desestimaba las pretensiones de la congregación religiosa, con lo que el Estado consolidó el pleno dominio sobre el inmueble. Así pues, la congregación religiosa se encuentra en la actualidad en precario, toda vez que ha agotado las vías judiciales de oposición a la cancelación del usufructo adoptada por la Administración general del Estado, a cuyo efecto está realizando gestiones para buscar una nueva ubicación para su convento, para lo cual ha iniciado trámites para reordenar los suelos de que dispone colindantes con el Estado.

Por otro lado, se permitió al Ayuntamiento de Zaragoza la ocupación de una superficie de 9.827 m², en la actualidad destinada a viario y zonas verdes, para obviar la reparcelación del sector, previa asunción del compromiso municipal de efectuar una permuta. En ese proyecto de permuta que se encuentra pendiente de formalización, aprobado por el pleno municipal de 15 de marzo de 1984, el Ayuntamiento de Zaragoza acordó efectuar la entrega de 5.564 m², calificados como sistema de equipamiento privado con destino a centro cívico comercial, en la parcela catastral 7025601, en la que el Estado ya es titular registral de una porción de 1.100 m². Actualmente, los terrenos estatales permanecen destinados al fin previsto (viales y zonas verdes), sin que se haya obtenido la contraprestación adoptada en el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Zaragoza de 15 de marzo de 1984, a pesar de los numerosos requerimientos realizados al Ayuntamiento en ese sentido, que conoce la situación creada por el incumplimiento de la permuta proyectada, ya que ello ha impedido el desarrollo del equipamiento previsto en el planeamiento.

Y, en resumen, la Comunidad Autónoma de Aragón recibió los siguientes suelos y derechos, en tres zonas diferenciadas del área G10/1 y su entorno próximo:

- La primera la integra la totalidad del área de suelo urbano no consolidado denominada G-10-1 del P.G.O.U. de Zaragoza, con usos, según las zonas, de residencial, equipamiento y servicios de equipamiento privado.
- La segunda se constituye por una parte de la parcela calificada en la actualidad como sistema local número 10.11, denominado «Dotación en c/ Dr. Iranzo».
- La última la forman los suelos sobre los que discurren las calles denominadas María de Aragón, Tomás Higuera, Belchite y Colegiata de Bolea, así como una parte de la zona verde denominada ZV(PU)10.05.

El 3 de diciembre de 2013, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., presentó a trámite en el Ayuntamiento de Zaragoza el proyecto de reparcelación del área de intervención G10/1 delimitada en 2001 (exp. 1072850/2013), sin el requisito previo de la constitución de junta de compensación por pertenecer a la Comunidad Autónoma de Aragón la totalidad del suelo, y con un proyecto de convenio de gestión de propietario único tramitado simultáneamente (exp. 848398/2014).

Aunque la ficha del área de intervención incluida en el anejo IV de las normas del plan general la eximía de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, en la tramitación del expediente se advirtió que la ley de urbanismo 3/2009, a diferencia de la ley 5/1999 que la había precedido, establecía sin posible excepción que el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado sería el resultante de aplicar a la superficie aportada el 90% del aprovechamiento medio, debiéndose ceder al Ayuntamiento el 10% restante gratuitamente y libre de cargas. Por tanto, en este caso, procedía ceder al municipio la reserva íntegra de vivienda protegida determinada por la ficha, igual al 18'18% de la edificabilidad residencial (lo que con un coeficiente de ponderación de la VPO igual a 0'50 suponía el 10% de la edificabilidad real), más un 10% de la edificabilidad de equipamiento privado.

Con estas condiciones, en el área resultaban los siguientes aprovechamientos:

- Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Eq. privado: $0'10 \times 4.125 = 412'50 \text{ m}^2_t$ ($412'50 \text{ m}^2_{th}$).
 - Viv. protegida: $0'1818 \times 21.400 = 3.890'52 \text{ m}^2_t$ ($1.943'26 \text{ m}^2_{th}$).
 - N.º viviendas: $0'1818 \times 225 \times 0'7320 = 30$.
- Comunidad Autónoma de Aragón:
 - Eq. privado: $0'90 \times 4.125 = 3.712'50 \text{ m}^2_t$ ($3.712'50 \text{ m}^2_{th}$).
 - Viv. libre: $21.400 - 3.890'52 = 17.509'48 \text{ m}^2_t$ ($17.509'48 \text{ m}^2_{th}$).
 - N.º viviendas: $0'8182 \times 225 \times 0'7320 = 135$.

De acuerdo con las mediciones de las fincas resultantes contenidas en el proyecto de reparcelación, estas superficies edificables se situarían sobre un suelo de equipamiento privado de $2.621'51 \text{ m}^2$ ($4.125/2.621'51 = 1'5735 \text{ m}^2_t/\text{m}^2$), un suelo residencial de $2.941'69 \text{ m}^2$ ($21.400/2.941'69 = 7'2747 \text{ m}^2_t/\text{m}^2$) y un vial de cesión gratuita al Ayuntamiento de $1.756'80 \text{ m}^2$.

El Gobierno de Zaragoza aprobó inicialmente el proyecto de reparcelación el 31 de octubre de 2014, con varias prescripciones técnicas y jurídicas. Durante el periodo de información pública no se presentó ninguna alegación, pero sí se incorporaron al expediente informes relevantes de la Dirección de Servicios de Arquitectura (10/12/2014) y del Servicio de Parques y Jardines (12/1/2016). El primero se refería a la edificación existente en el ámbito y a las necesidades de equipamiento de su entorno, y a él se han referido los apartados II.2 y II.3 de esta memoria. El segundo advirtió de la existencia de dos árboles clasificados provisionalmente en la sección IV del catálogo anejo a la ordenanza municipal de protección del arbolado urbano, emplazados en el huerto del antiguo convento e incompatibles con la ordenación contenida en la revisión del plan general que desarrollaba el proyecto de reparcelación.

Consecuentemente, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación informó el 23 de febrero de 2016 que era preciso modificar la ordenación del área G10/1, cambiando la tipología edificatoria de forma que se mantuviera el mismo aprovechamiento urbanístico y se preservaran los árboles catalogados.

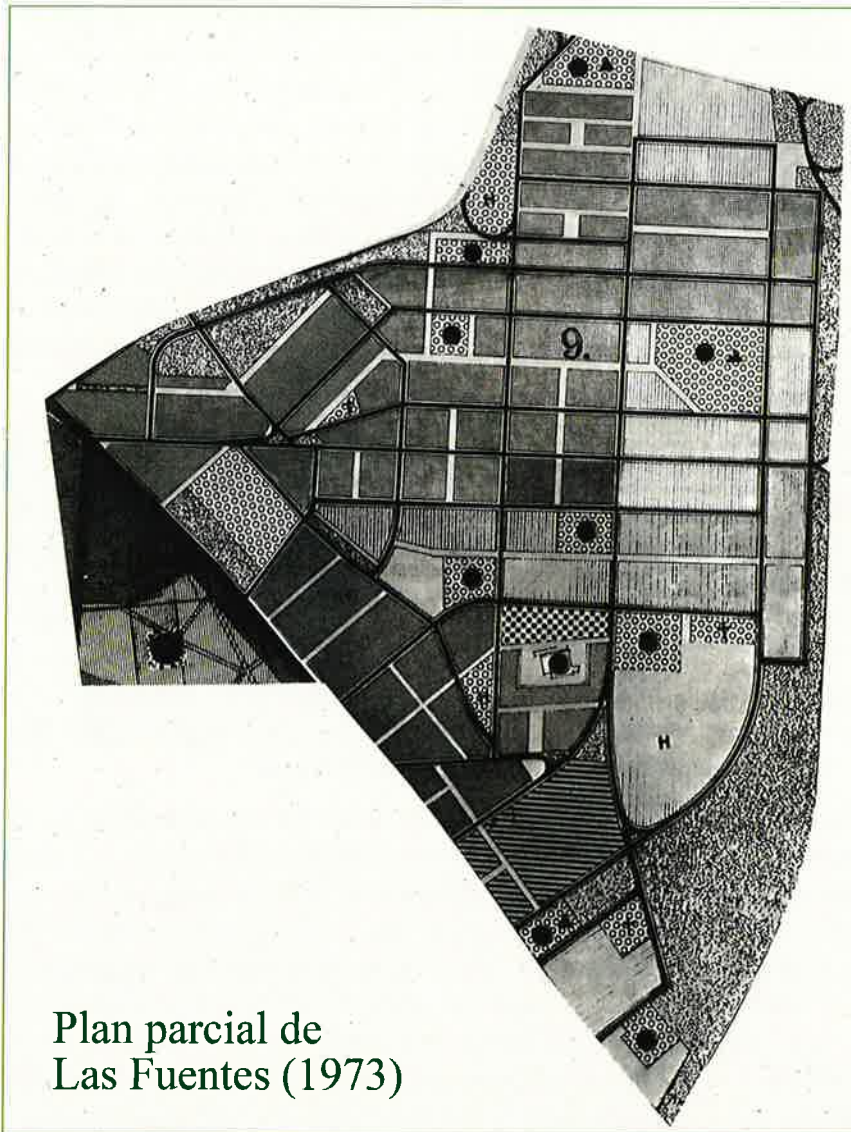
El informe del Servicio [jurídico] de Ordenación y Gestión de 3 de mayo de 2016 coincidió con esta apreciación y, trasladando las conclusiones provisionales de los trabajos que estaba desarrollando la Dirección, indicó que podría estudiarse una ampliación del ámbito del área G10/1 que permitiera reordenar la edificabilidad manteniendo los árboles catalogados y, si fuera oportuno, el espacio ajardinado próximo; el área ampliada podría incluir también la porción de finca destinada a viario (calle del Castillo de Javier) que se sitúa junto al extremo sudoeste del área de intervención, para dar a este vial la imprescindible continuidad; y a estas ampliaciones aún podría sumarse la parcela ER(PU)10.11, situada al norte del área y destinada en su día a centro cívico-comercial, donde había pendiente un procedimiento de permuta entre el Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.

Como consecuencia de todo lo anterior, el Gobierno de Zaragoza declaró el 12 de mayo de 2017 la imposibilidad material de continuar la tramitación del proyecto de reparcelación y el convenio de gestión del área G10/1, y ambos expedientes se archivaron.

III.2. PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO ER(PU)10.11

La calle de Belchite separa el área de intervención G10/1 de la parcela de equipamiento público de reserva ER(PU)10.11, de 8.753 m² según el anejo VIII de las normas del plan general y 8.559'55 según reciente medición.

Conforme al reajuste de superficies en función de la situación real efectuado por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento el 4 de julio de 2012, dentro de la parcela ER(PU)10.11, 1.234'70 m² pertenecen al Gobierno de Aragón por cesión del Estado (parcela catastral 7925602XM7172F0000K2, de 1.204 m² según la Oficina Virtual de Catastro) y 7.324'68 al Ayuntamiento de Zaragoza (parcela catastral 7925601XM7172F0001PD, de 7.559 m² según la Oficina Virtual de Catastro).



Dentro de esta última superficie, 5.181'01 m² están afectados por un proyecto de permuta entre la Administración General del Estado y el Ayuntamiento de Zaragoza, aprobado por el pleno municipal de 15 de marzo de 1984 (exp. 063998/84) y cuyo fin era ejecutar el plan parcial de los polígonos 9 y 10 (Las Fuentes), aprobado definitivamente en 1973. En virtud de los acuerdos expresados en este proyecto, el Ayuntamiento pudo ocupar el suelo destinado a dotaciones públicas, hoy realizadas, y el Estado habría obtenido una parcela, que hasta ahora no ha llegado a transmitírsele, situada en la man-

zana 30 del plan parcial de Las Fuentes, que este instrumento calificaba como equipamiento cívico-comercial.

Probablemente a la vista del convenio y del hecho de que la parcela fuera a pasar en buena parte al Estado, la revisión del plan general de 1986, que la denominó 10.18, le dio la calificación de equipamiento de reserva, con indicación de «*planeamiento incorporado*» y sin señalamiento de su condición pública o privada. El anejo III de sus normas, sobre planeamiento incorporado en el suelo urbano, indicó que, en las manzanas y suelos en que se habían localizado los aprovechamientos correspondientes a los suelos permutados con el Estado para la ejecución del plan parcial de Las Fuentes, se mantenían los datos por dicho plan parcial.

Puede señalarse que, aunque ya no se diera a este suelo la calificación de equipamiento cívico-comercial, ésta seguía presente en las normas urbanísticas de este plan, cuyo artículo 2.3.7 («Uso de equipamientos y servicios») la definió como el «*uso de equipamiento que incluye en forma integrada usos de equipamiento de los ya relacionados, asociados a usos comerciales y de oficinas*». Esta referencia a los usos «*ya relacionados*» debía entenderse a los de enseñanza, sanitario, deportivo, asistencial, cultural, asociativo, religioso, de espectáculos y salas de reunión, definidos en las letras anteriores del mismo artículo. Como, por otra parte, los equipamientos de reserva podían dedicarse a cualquiera de los usos de equipamiento enumerados en este mismo artículo, hay que entender que la parcela 10.18 podía dedicarse a equipamiento cívico-comercial, aunque esto no fuera ya obligatorio.

El principal problema para interpretar la regulación de los equipamientos cívico-comerciales es que no se establecían porcentajes o reservas mínimas para los distintos usos de equipamiento posibles ni para los de oficinas o comercio, lo que podía dar lugar a las más diversas soluciones y a funciones y rentabilidades también muy distintas. Así se demostró, entre otros ejemplos, en la llamada *Salchicha* de la ACTUR, donde sobre suelo calificado como equipamiento cívico-comercial se levantaron el centro comercial Grancasa o las torres del llamado World Trade Center. Por otra parte, hay que tener en cuenta que el equipamiento comercial, que el reglamento de planeamiento de 1978 reclamaba entre las reservas propias de los planes parciales, podía incluir dotaciones públicas como los mercados municipales, y no sólo privadas.

Por fin, la revisión del plan general de 2001 ya no contempló la categoría del equipamiento cívico-comercial, entre otras cosas porque para entonces la legislación urbanística había dejado de considerar la dotación comercial como una modalidad de los equipamientos. Al carecer de equivalencia el uso previsto hasta entonces, optó por dar a este terreno, al que se denominó ER(PU)10.11, la calificación de equipamiento de reserva, aunque la aplicación de las normas del plan ya no permitía posibles usos privados comerciales o de oficinas. Por añadidura, y probablemente porque el suelo pertenecía entonces al Estado y al propio Ayuntamiento, lo adscribió a la titularidad pública.

El Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento de Zaragoza inició en el año 2012 el expediente 480466/2012 para la permuta de los terrenos calificados como viario y equipamiento de reserva en el plan general, que todavía pertenecían al Municipio y a la Comunidad Autónoma y debían intercambiarse conforme a lo pactado en 1984. Este expediente era una continuación del 63998/1984 y todavía no ha podido concluirse, ya que la calificación del suelo en el plan general de 2001 dificulta la permuta convenida en su momento.

Vistas estas dificultades, en el convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020, al que se referirá el siguiente apartado

de la memoria, se previó la ampliación del área G10/1 con el suelo del equipamiento ER(PU)10.11 y la reordenación de los aprovechamientos de modo en el intercambio de derechos a que se referían los expedientes 63998/1984 y 480466/2012 pueda formalizarse en el proyecto de reparcelación que desarrolle la modificación 192 del plan general.

III.3. PROPUESTAS DEL SERVICIO DE PATRIMONIO DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

El 12 de mayo de 2017, ya archivado el expediente de reparcelación del área G10/1, la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización del Gobierno de Aragón presentó ante el Ayuntamiento un escrito donde solicitaba «*recibir las determinaciones relativas al desarrollo del área de intervención G-10-1 CASTILLO JAVIER, sobre las propuestas aportadas por el Servicio de Patrimonio de esta Dirección General, cuya fotocopia le adjunto, al objeto de retomar la tramitación de dicho expediente a la mayor brevedad posible*». El escrito se acompañaba con los croquis de dos propuestas para una futura modificación del plan general en esta zona y un cuadro donde se referían los aprovechamientos a que, a juicio de ese servicio, tenían derecho la Comunidad Autónoma de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza.

Los croquis partían de la siguiente evaluación de los derechos respectivos, considerando tanto el área G10/1 de 2001 como los equipamientos EE(PU)10.11 y EE(PU)10.20:

- PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE (2001):
 - Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Equipamiento público: 1.901'04 m² de suelo en equipamiento ER(PU)10.11 (una vez consumada la permuta convenida con el Estado en 1984).
 - Viario público: 1.756'80 m².
 - Comunidad Autónoma de Aragón:
 - Residencial: 21.400 m², procedentes del área de intervención G10/1.
 - Equipamiento privado: 4.125 m², procedentes del área de intervención G10/1.
 - Equipamiento público: 6.664'04 m² de suelo en equipamiento ER(PU)10.11 (una vez consumada la permuta convenida con el Estado en 1984).
 - Fundación Rey Ardid:
 - Equipamiento público: 2.672'17 m².

A partir de estos derechos, las dos propuestas para la nueva ordenación daban lugar al siguiente reparto de terrenos y superficies edificables:

- PROPUESTA 1:
 - Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Equipamiento público: 1.863'30 m² de suelo.
 - Zona verde pública: 2.431'15 m² de suelo.
 - Viario público: 3.950'64 m² de suelo.
 - TOTAL SUELO: 8.245'09 m².
 - APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 0 m².
 - Comunidad Autónoma de Aragón:

- Residencial: 4.189'17 m² de suelo (25.525 m²).
- Equipamiento privado: 6.667'79 m² de suelo (6.664'01 m²).
- TOTAL SUELO: 10.856'96 m².
- TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 32.189'01 m².

- **Fundación Rey Ardid:**
 - Equipamiento público: 2.672'17 m² de suelo.
 - TOTAL SUELO: 2.672'17 m².
 - TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 0 m².

- **PROPUESTA 2:**
 - **Ayuntamiento de Zaragoza:**
 - Equipamiento público: 1.513'29 m² de suelo.
 - Zona verde pública: 2.131'30 m² de suelo.
 - Viario público: 3.891'81 m² de suelo.
 - TOTAL SUELO: 7.536'40 m².
 - TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 0 m².
 - **Comunidad Autónoma de Aragón:**
 - Residencial: 5.639'90 m² de suelo (25.525 m²).
 - Equipamiento privado: 6.664'00 m² de suelo (6.664'01 m²).
 - TOTAL SUELO: 12.303'90 m².
 - TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 32.189'01 m².
 - **Fundación Rey Ardid:**
 - Equipamiento público: 1.933'92 m².
 - TOTAL SUELO: 1.933'92 m².
 - TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO: 0 m².

Como se ve, las propuestas autonómicas ignoraban la carga de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento medio del área G10/1 de 2001, así como la evaluación del derecho a aprovechamiento lucrativo derivado de la parte municipal de la parcela ER(PU)10.11 con igual criterio que el que empleado para atribuírselo a la Comunidad Autónoma.

Además, se hacían equivaler los 3 m³/m² atribuidos en 1973 al equipamiento cívico-comercial a 1 m²/m², pasando por alto que la obligada mayor altura de la planta baja supone una reducción de este índice.

Y, por último, se proponía entregar a la Fundación Rey Ardid (no se mencionaba el pequeño terreno perteneciente a Bilbao Patrimonial) una parcela de equipamiento público y no privado. En un suelo urbano consolidado, esto supondría cargar al Ayuntamiento con el coste de expropiación y dejar de hecho sin suelo a la fundación, pero, en un área de suelo urbano no consolidado exigiría que la reparcelación pusiera este suelo en propiedad del Ayuntamiento, cargando a la Comunidad Autónoma de Aragón con el coste íntegro de la indemnización, de acuerdo con el planteamiento de los derechos aportados en la propia propuesta.

Por otra parte, el aprovechamiento reconocido en 1984 al Estado en la futura permuta, correspondiente a un equipamiento de reserva, se hacía equivaler íntegramente a equipamiento privado, con lo que la parcela ER10.11 mantendría su condición de equipamiento pero sería susceptible de enajenación a particulares, en lugar de quedar vinculada a los servicios propios de la administración pública. En resumidas cuentas, se atribuía a ese suelo un aprovechamiento lucrativo que la revisión del plan general de 2001 había suprimido.



Las propuestas de ordenación física correspondientes a esas dos opciones derivaban de los croquis desarrollados por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano en documentos por el momento sin tramitar, y, aunque (sobre todo la opción 2) eran más o menos conformes con los fines de la ordenación que en ese momento podían plantearse, deberían hoy corregirse en dos aspectos: por un lado, el ya comentado de la materialización de los derechos de la Fundación Rey Ardid, que no puede resolverse con la salida en falso de volver a atribuirle una parcela de equipamiento público, máxime si la ordenación ha de ejecutarse mediante reparcelación; por otro, la incompatibilidad de la parte meridional de la ordenación con el mantenimiento de parte del huerto del antiguo convento y de las bodegas abiertas en su lado occidental, que también ha llevado, como se verá, a la corrección de la propuesta municipal.

III.4. PROYECTO DE PLAN DE BARRIO DE LAS FUENTES

En el documento redactado por la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano en marzo de 2018 para incluir en el plan de barrio de Las Fuentes, que no llegó a tramitarse como documento oficial, se incluyó un apartado sobre el área G10/1, que desarrollaba una propuesta del Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación contenida en el proyecto de modificación 71 del plan general, sobre los barrios de San José y Las Fuentes (2010; tampoco tramitada) y tenía el siguiente contenido:

Se propone ahora, como en 2010, ampliar la superficie del área de intervención y modificar a fondo las previsiones del plan general de 2001, de modo que, aun manteniéndose los aprovechamientos (164 viviendas libres en la actual área), se ordenen más eficazmente los equipamientos públicos y privados del entorno, se reduzca el fondo y se mejoren las condiciones de las viviendas, y se salvaguarden como dotaciones públicas el huerto y la pequeña capilla del convento, elementos de referencia histórica de un barrio poco abundante en oportunidades como ésta: algo parecido a lo que se logró con la fábrica de GIESA y la harinera de San José.

En la ordenación provisional que se adjunta se prevén dos plazas embaldosadas que sirvan a la relación vecinal y a la celebración de ciertos acontecimientos, y bajo las que podría construirse estacionamientos para residentes, además de un nuevo equipamiento deportivo, tan necesario en el barrio, y una parcela de equipamiento público de reserva, idónea para un centro de especialidades médicas. Con todo ello, el ámbito formado por la G10/1, el antiguo equipamiento ER(PU)10.11, el parque de Torre Ramona con las zonas verdes y equipamientos próximos, y la antigua factoría de GIESA formaría un extenso y articulado conjunto de dotaciones públicas y un polo cívico para la parte sudeste de Las Fuentes, con influencia sobre el norte de San José.

La actuación anterior depende de que se mantenga la calificación como equipamiento público de la parcela ER(PU)10.11, propiedad en buena parte de la Comunidad Autónoma desde que hace unos años la recibió del Patrimonio del Estado, junto con el suelo incluido en el área G10/1. En 1984, el Estado había cedido al Ayuntamiento el suelo preciso para construir el viario que hoy bordea estos terrenos, recibiendo a cambio del Municipio terrenos con calificación de *centro cívico comercial*, emplazados en la actual ER(PU)10.11, «para servicios de la Administración del Estado» (informe del arquitecto de la Delegación de Hacienda de Zaragoza, 21/6/1983). Como consecuencia de la permuta y del posterior cambio de titularidad del suelo estatal, en la actual parcela ER(PU) hay hoy 2.141 m² de propiedad municipal y 6.612 m² de propiedad autonómica. Aunque el plan general vigente la califica como equipamiento *público (no municipal)* y hoy podría albergar algún servicio de competencia autonómica, por ejemplo sanitario (lo parece que sería suficiente para la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón), la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Organización ha manifestado ya su voluntad de que se califique con usos privados para poder enajenar el terreno. Se adjuntan las dos propuestas alternativas de ordenación que, con tal intención, ha elaborado recientemente este departamento.

Tras la redacción del proyecto de plan de barrio, han debido modificarse algunos de los criterios en que se basó, por causa de la ampliación de los elementos catalogados al sur de la capilla del antiguo reformatorio, del convenio de 2020, que lleva a situar en la zona aprovechamientos lucrativos derivados del actual equipamiento ER(PU)10.11, o

de la reconsideración de las necesidades de equipamiento en la zona, que recomienda dedicar el equipamiento público municipal a competencias propias del Ayuntamiento y remitir posibles servicios autonómicos a la superficie edificable de equipamiento que se concede al Gobierno de Aragón en las parcelas de su propiedad.



III.5. CONVENIO ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y EL GOBIERNO DE ARAGÓN

El 4 de marzo de 2020, el Ayuntamiento de Zaragoza y la Comunidad Autónoma de Aragón firmaron un convenio de planeamiento y gestión referido a cinco procedimientos instados por la Comunidad Autónoma o que afectaban a terrenos donde ésta tenía parte dominante de la propiedad, y en los que se habían planteado compensaciones mutuas de distinta naturaleza, en aplicación de la vigente legislación sobre urbanismo y de la necesidad de suelo donde ambas administraciones pudieran prestar los servicios públicos de su competencia u obtener ingresos por venta de inmuebles que ya no podían dedicar al servicio público.

Uno de esos cinco procedimientos correspondía al área G10/1, donde, como ya se ha expuesto, el Gobierno de Aragón había iniciado la tramitación de un proyecto de parcelación que no se pudo aprobar, y necesitaba una modificación de la ordenación contemplada por el plan general. El convenio concretaba los derechos de una y otra administración en esta área y en el vecino equipamiento ER(PU)10.11, afectado por el expediente de permuta iniciado en 1984, zanjando anteriores discrepancias y estableciendo el criterio que vincula a la modificación 192 del plan general.

El apartado expositivo III del convenio indicaba lo siguiente a propósito de estos suelos:

El suelo incluido en el área de intervención G10/1 pertenece íntegramente al Gobierno de Aragón, que, de acuerdo con el plan general vigente tiene derecho a los siguientes aprovechamientos lucrativos:

- a) Parcela de uso residencial, con capacidad para 17.509'48 m², y 135 viviendas de régimen libre, correspondiente al 90% del aprovechamiento medio del área y a un porcentaje del número total de viviendas igual al que corresponde a la edificabilidad real de la parcela (81'82%).
- b) Participación en un 90% de la de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)10.21, que equivale a 3.712'50 m² de suelo y una superficie edificable de 3.712'50 m².

Al Ayuntamiento corresponden, en concepto de cesión obligatoria y gratuita del 10% del aprovechamiento medio del área de intervención:

- a) Parcela de uso residencial, con capacidad para 3.890'52 m², y 30 viviendas protegidas de Aragón.
- b) Participación en un 10% de la de equipamiento privado de enseñanza EE(PV)10.21, que equivale a 412'50 m² de suelo y una superficie edificable de 412'50 m².

La ficha del área de intervención contenida en el anejo IV de las normas del plan general no establece en esta área ninguna cesión al Ayuntamiento de suelo destinado a zonas verdes o equipamientos públicos.

La parcela EE(PV)10.21 contiene el edificio del antiguo reformatorio del Buen Pastor, cuya demolición autorizó el Ayuntamiento en marzo de 2018, y al que se refiere un proyecto de convenio entre esta institución y el Gobierno de Aragón, su actual propietario, que prevé la cesión al Ayuntamiento del uso de la capilla de este edificio y su posterior integración en un equipamiento municipal ordenado en la pertinente modificación del plan general. Con ello se resolvería la petición de varios colectivos ciudadanos de catalogar, rehabilitar y dedicar a un uso público dicha construcción.

Al norte del área de intervención G10/1 se encuentra la parcela de equipamiento público en suelo urbano consolidado ER(PU)10.11, de 8.753 m² según el anejo VIII de las normas del plan general y 8.559'55 según reciente medición; conforme al reajuste de superficies en función de la situación real efectuada por el Servicio de Administración de Suelo y Vivienda del Ayuntamiento el 4 de julio de 2012, de ellos, 1.234'70 m² pertenecen al Gobierno de Aragón por cesión del Estado y 7.324'68 al Ayuntamiento de Zaragoza. Dentro de esta última superficie, 5.181'01 m² están afectados por el proyecto de permuta entre la Administración General del Estado y el Ayuntamiento aprobado por el pleno municipal de 15 de marzo de 1984, cuyo fin era ejecutar el plan parcial del polígono 10. En virtud de los acuerdos expresados en este proyecto, el Ayuntamiento pudo ocupar el suelo destinado a dotaciones públicas, hoy realizadas, y el Estado una parcela, que hasta la fecha no ha llegado a transmitirse, calificada como equipamiento cívico-comercial; regulaba esta categoría el plan general entonces vigente pero no el aprobado en 2001, que dio a este terreno

la calificación de equipamiento público de reserva con el fin de que las administraciones titulares lo destinaran a los fines que les son propios.

Mediante acta de entrega de 15 de septiembre de 2009 (R.D.243/2010, de 5 de marzo), el Estado cedió a la Comunidad Autónoma de Aragón la parcela de 1.234'70 m² que poseía en este lugar, calificada por el plan general como equipamiento público ER(PU)10.11, y el derecho a apropiarse de la parte colindante de la propiedad municipal que se había comprometido en el proyecto de permuta de 1984.

Conforme al planeamiento vigente en 1983, la superficie edificable en este terreno era de 3 m³/m² (15.543'03 m³), que, de acuerdo con el artículo 3.3.2 de las normas del plan general de 2001 equivaldrían a 4.440'87 m², si se desarrollaran íntegramente en planta baja, donde la altura mínima es de 3'50 m, a 4.934'30 m², si lo hicieran en planta baja y una, siendo la altura mínima de ésta de 2'80 m, y a 5.124'08 m², si ocuparan baja y dos plantas alzadas. A efectos de este convenio, se considerará este último valor, con la advertencia de que si la altura de las plantas fuera superior la superficie edificable debería disminuir.

A la vista de todo lo expuesto, tanto el Gobierno de Aragón como el Ayuntamiento entienden que la resolución de las cuestiones inherentes al área G10/1, cuya nueva ordenación deberá prever más dótaciones de dominio municipal mediante las que satisfacer las necesidades del entorno y posibilitar la preservación de parte del antiguo reformatorio, no puede separarse de una solución definitiva a la permuta acordada en 1984. Se requerirá, pues, una actuación conjunta que posibilite la mejor solución a las nuevas cuestiones planteadas y reconozca a cada parte los derechos que le corresponden.

En la nueva ordenación, se atribuirán a la Comunidad Autónoma los aprovechamientos a que tiene derecho en virtud de su propiedad actual y del proyecto de permuta con el Estado, reservándose para el Ayuntamiento los suelos correspondientes a la cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento medio en la actual área G10/1, al viario que sea preciso y a nuevas zonas verdes y equipamientos públicos de titularidad municipal; estos dos últimos conceptos no afectarán a una superficie menor de 5.850 m², lo que supone una ganancia de aproximadamente 3.700 m², una vez descontados los 2.143'67 m² de equipamiento público que ya posee el Ayuntamiento y no estuvo afectado por la permuta de 1984.

Y la cláusula tercera del convenio establecía:

El Ayuntamiento de Zaragoza se compromete a redactar, en el plazo de tres meses desde la firma de este convenio, un proyecto de modificación del plan general que incluya tanto la actual área de intervención G10/1 como la parcela de equipamiento ER(PU)10.11. En virtud de este instrumento, el Gobierno de Aragón accederá, dentro de la nueva área, a la propiedad del suelo donde se ubiquen los aprovechamientos lucrativos que actualmente se le reconocen en la G10/1, más la superficie edificable que el Ayuntamiento se comprometió a entregar al Estado en el convenio de permuta de 1984.

El Ayuntamiento accederá a la titularidad del suelo preciso para desarrollar los aprovechamientos que le corresponden por cesión gratuita y obligatoria del 10% del aprovechamiento medio del actual área de intervención G10/1 y a las dotaciones de viario, equipamiento municipal y zonas verdes públicas que contemple la nueva ordenación; los dos últimos conceptos señalados no supondrán una superficie menor de 5.850 m², o a 7.050 m² si se les suma el suelo destinado a los aprovechamientos lucrativos que corresponden al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón se reservan la posibilidad de convenir más adelante la permuta de la totalidad o parte de este derecho por aprovechamientos de valor equivalente, a juicio de ambas partes, situados en esta u otras zonas de la ciudad.

Independientemente de estas magnitudes, en ejecución del nuevo planeamiento se inscribirán a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza las fincas cuya ocupación autorizó el Estado en virtud del proyecto de permuta de 1984.

La nueva área podrá integrar también la actual parcela de equipamiento público EE(PU)10.20, con 2.679 m² de superficie, titularidad particular y pendiente de obtención por el Ayuntamiento, a fin de regularizar sus propios linderos y los de las parcelas resultantes de la reordenación de la actual área G10/1, sin que los derechos del propietario de dicha parcela afecten a los compromisos derivados de este convenio ni se vean afectados por él.

IV. CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Con las condiciones expuestas, está suficientemente acreditado que la modificación aislada 192 del plan general conviene al interés público, ya que supone la ejecución del convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2020, con el fin de posibilitar la mejora de la ordenación urbanística en el área de intervención G10/1 y su entorno inmediato, preservando todos los elementos catalogados en el antiguo reformatorio del Buen Pastor, integrándolos en la estructura urbana, y, al mismo tiempo, dando definitivo cumplimiento a lo convenido en 1984 con el Estado, gracias a lo que pudieron ejecutarse el actual parque de Torre Ramona y calles del barrio de Las Fuentes como Belchite o María de Aragón.

Se soluciona, así mismo, el problema planteado por la calificación de los terrenos del equipamiento EE10.20 como públicos, así como su partición en dos porciones incommunicadas, lo que reduciría mucho su utilidad, y su prácticamente imposible integración en una ordenación coherente de esta parte de la ciudad.



V. DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

V.1. APROVECHAMIENTOS ORDENADOS

De acuerdo con la cláusula tercera del convenio de planeamiento y gestión de 4 de marzo de 2020, la modificación 192 del plan general de Zaragoza tiene por fin la reordenación del área G10/1 de la revisión del plan general de 2001, de los equipamientos vecinos ER(PU)10.11 y EE(PU)10.20, y de los tramos viarios intermedios, de modo que puedan desarrollarse satisfactoriamente unos aprovechamientos que materialicen los derechos adquiridos por la Comunidad Autónoma de Aragón y el Ayuntamiento de Zaragoza, y, al mismo tiempo, se amplíen las dotaciones públicas del ámbito, se integren en éstas las partes conservadas del antiguo reformatorio del Buen Pastor y se establezca la mejor relación urbanística entre el suelo residencial del barrio de Las Fuentes, el parque de Torre Ramona y otras zonas verdes y equipamientos situados en sus inmediaciones.

De conformidad con los precedentes expuestos, la ordenación del área contempla los siguientes aprovechamientos lucrativos:

- **Provenientes del área de intervención G10/1 de la revisión del plan general de 2001:**
 - Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Residencial y otros usos lucrativos compatibles: 3.890'52 m²_t (30 viviendas protegidas), equivalentes al 10% de la parte del aprovechamiento medio del área correspondiente a este uso, teniendo en cuenta que el coeficiente de ponderación de la vivienda protegida con respecto a la libre es de 0'50.
 - Equipamiento privado (lucrativo): 412'50 m²_t, equivalentes al 10% de la parte del aprovechamiento medio del área correspondiente a este uso, teniendo en cuenta que su coeficiente de ponderación con respecto a la vivienda libre es de 1'00.
 - Comunidad Autónoma de Aragón:
 - Residencial y otros usos lucrativos compatibles: 17.509'48 m²_t (135 viviendas libres), equivalentes al 90% de la parte del aprovechamiento medio del área correspondiente a este uso.
 - Equipamiento privado (lucrativo): 3.712'50 m²_t, equivalentes al 90% de la parte del aprovechamiento medio del área correspondiente a este uso.
- **Provenientes del equipamiento cívico-comercial del plan parcial de Las Fuentes [ER(PU)10.11] y del convenio de 1984 con la Administración General del Estado:**
 - Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Residencial: 0 m²_t.
 - Usos lucrativos distintos de la vivienda: 2.120'11 m²_t. Se considera coherente con el destino mixto de los antiguos equipamientos cívico-comerciales dedicar a equipamiento privado la mitad de este aprovechamiento (1.060'06 m²_t) y permitir que la otra mitad se destine a equipamiento privado o a usos terciarios como el comercio o las oficinas.

○ Comunidad Autónoma de Aragón:

- Residencial: 0 m².
- Usos lucrativos distintos de la vivienda: 6.345'21 m². Aunque el Gobierno de Aragón solicitó en 2017 que se hiciera equivaler a equipamiento privado, es más consecuente con el destino del antiguo equipamiento cívico-comercial dedicar a equipamiento privado la mitad del aprovechamiento (3.172'61 m²) y permitir que la otra mitad se destine indistintamente a equipamiento privado o a usos terciarios.

Conforme al convenio de 4 de marzo de 2020, para la determinación de los aprovechamientos derivados del equipamiento 10.11 se atribuyen a la Comunidad Autónoma los correspondientes, según el plan parcial de Las Fuentes, a 6.415'71 m² de suelo (74'956% de la superficie total del equipamiento), resultantes de sumar a los 1.234'70 m² que le cedió el Estado los 5.181'01 m² inscritos a nombre del Ayuntamiento pero comprometidos en la permuta pactada en 1984. Al Ayuntamiento le queda, así, el aprovechamiento correspondiente a 2.143'67 m² de suelo (25'044% de la superficie del equipamiento), producto de restar de los 7.324'68 m² que hoy posee esos 5.181'01 m². A estos ámbitos se les había atribuido en su momento un volumen edificable de 3 m³/m², que, como indicaba el convenio de 2020, equivale a una edificabilidad de 0'857 m²/m² si se desarrolla íntegramente en planta baja (con altura mínima de 3'50 m), de 0'9524 m²/m² si se desarrolla en baja y una alzada (3'50 y 2'80 m), y de 0'989 m²/m² si se desarrolla en planta baja y dos alzadas (3'50, 2'80 y 2'80 m). El convenio manejó este último valor, advirtiendo que si la altura de las plantas fuera otra, la superficie edificable debería corregirse. Llegados a la redacción de la modificación del plan general, se entiende que la pequeña trascendencia de esa traducción de volumen a superficie edificada y la conveniencia de establecer un parámetro claro que no dependa de posteriores decisiones de edificación, recomiendan fijar ya un valor concreto, y por eso se elige el que consideró el convenio, establecido ya como valor definitivo.

A partir de todo lo expuesto, se tienen los siguientes derechos totales:

- Ayuntamiento de Zaragoza:
 - Residencial y otros usos lucrativos compatibles: 3.890'52 m² (30 viviendas protegidas).
 - Usos lucrativos distintos de la vivienda: 2.532'61 m² (al menos 1.472'55 m² serán de equipamiento privado).
- Comunidad Autónoma de Aragón:
 - Residencial y otros usos lucrativos compatibles: 17.509'48 m² (135 viviendas libres).
 - Usos lucrativos distintos de la vivienda: 10.057'71 m² (al menos 6.885'10 m² de equipamiento privado).
- TOTAL: 33.990'32 m²:
 - Residencial y otros usos lucrativos compatibles: 21.400 m² (17.509'48 m² para 135 viviendas libres y 3.890'52 m² para 30 viviendas protegidas).
 - Usos lucrativos distintos de la vivienda: 12.590'32 m² (al menos 8.357'65 m² de equipamiento privado).

El área a ordenar, resultado de unir la anterior G10/1, las parcelas de equipamiento ER(PU)10.11 y EE(PU)10.20 y los viales intermedios, mide 22.695 m². De esta superficie, 2.916 m² corresponden a viales ya obtenidos por el Ayuntamiento y urbaniza-

dos de acuerdo con la ordenación vigente hasta ahora; se incluyen en el área para posibilitar la adecuación de su urbanización a las nuevas condiciones de entorno, pero no intervienen en el cálculo del aprovechamiento y de la densidad residencial máxima; por tanto, la superficie neta del área de intervención a estos efectos es de 19.779 m².

En consecuencia, a la superficie edificable real en el área de intervención, de 33.990'32 m², le corresponde un índice sobre superficie bruta de sector de:

$$33.990'32 / 22.695 = 1'4977 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

El aprovechamiento homogéneo del ámbito, con los coeficientes de ponderación determinados en el artículo 5.2.3,2 de las normas del plan general, es de:

$$17.509'48 \times 1'00 + 3.890'52 \times 0'50 + 12.590'32 \times 1'00 = 32.045'06 \text{ m}^2_{\text{th}}$$

Por lo que el aprovechamiento medio es de:

$$32.045'06 / 19.779 = 1'6202 \text{ m}^2_{\text{th}}/\text{m}^2$$

De este suelo, corresponde al municipio por aportación patrimonial o cesión gratuita, un aprovechamiento homogéneo de:

$$3.890'52 \times 0'50 + 2.532'61 \times 1'00 = 4.477'87 \text{ m}^2_{\text{th}}$$

equivalente a 13'9737% del total ordenado.

Y la densidad residencial máxima sobre suelo neto es de:

$$165 / 1'9779 = 83'42 \text{ viv/ha}$$

V.2. CONDICIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

La zona G10/1, ampliada en esta modificación del plan general, mantiene una estrecha relación con la muy próxima G10/5, ordenada por un proyecto anterior del Departamento de Planificación y Diseño Urbano en los terrenos de la antigua factoría de GIESA. Junto con esta área, urbanizada y en buena parte edificada, contribuirá a caracterizar el extremo sudeste del barrio de Las Fuentes y a definir la relación entre sus manzanas residenciales, la calle de Miguel Servet (que lo separa del barrio de San José) y las grandes zonas verdes y dotaciones públicas de Torre Ramona y sus inmediaciones. Esto supondrá la utilización de unos terrenos hasta hoy en desuso y el refuerzo, no sólo de la densidad residencial, sino también de la actividad ciudadana en la parte final del barrio, contrarrestando el progresivo debilitamiento inducido por el alejamiento del centro urbano y propiciando una relación más activa con el de San José, en el que a esta altura se emplazan el pabellón Príncipe Felipe y el parque y la gran zona deportiva de La Granja.

Al igual que en el área G10/1, donde la ordenación de 2005 mantuvo como un gran equipamiento público el edificio principal de la factoría de GIESA, y otras actuaciones recientes diseñadas por el Departamento de Planificación y Diseño urbano del Ayuntamiento (U36/8 –Embarcadero-Casablanca–, G33/2 –ampliación del parque Pignatelli–, U36/8 –Canal-pabellón Pepe Garcés–, G2/2 –zona Echeandía-Boggiero–, etc.), la nueva ordenación del área G10/1 quiere potenciar su identidad para hacerla fácilmente reconocible, fortalecer la imagen de esta parte del barrio y conseguir la mayor coherencia con las preexistencias arquitectónicas y los elementos más característicos de su entorno. Prevalece así una intención contextualista (la del *bricoleur*, que según Colin Rowe compone con lo que encuentra y con lo que se necesita en cada situación concreta), ajena al manejo de ideas abstractas y a la traslación de soluciones *prefabricadas*.

Así, la ordenación se integra en la estructura urbana circundante, lo que aquí supone mantener la trama viaria existente y recurrir a la edificación en manzana cerrada, y al mismo tiempo acentúa ciertos rasgos singulares que dan a esta zona de la ciudad su personalidad propia.



Ordenación del área G10/1: alternativa A

Como se verá en lo que sigue, el proyecto pretende hacer inteligible el lugar en que se emplaza, definiendo claramente el límite entre la zona de densa edificación residencial y las zonas verdes y equipamientos formados al este de Las Fuentes desde los años 1980, hoy en día carentes de una adecuada articulación espacial, y dando protagonismo a la diferencia de cotas entre la huerta histórica y la urbanización sobreelevada. Esta diferencia de cotas se aprovecha para lograr la máxima densidad urbanística, resolviendo el mayor número de problemas en una superficie reducida, que maneja al mismo tiempo la zonificación en planta y en sección vertical, superponiendo funciones compatibles. Además de optimizar el uso del suelo, la mezcla de usos dará la mayor vitalidad al espacio público y reducirá las distancias dentro de la ciudad.

Para lograr esta identidad, que hará del ámbito una pieza inconfundible del tejido urbano y no un mero relleno neutro, es fundamental el tratamiento de la parte catalogada del antiguo reformatorio del Buen Pastor, que se ha calificado como equipamiento público [ER(PU)10.20] para emplazat en él, básicamente, un pequeño pabellón polideportivo que satisfaga las reiteradas reivindicaciones de los vecinos y actividades ciudadanas de tipo cultural y asociativo, aunque también podrá albergar servicios relacionados con los ancianos o los niños (centro de día, guardería...)



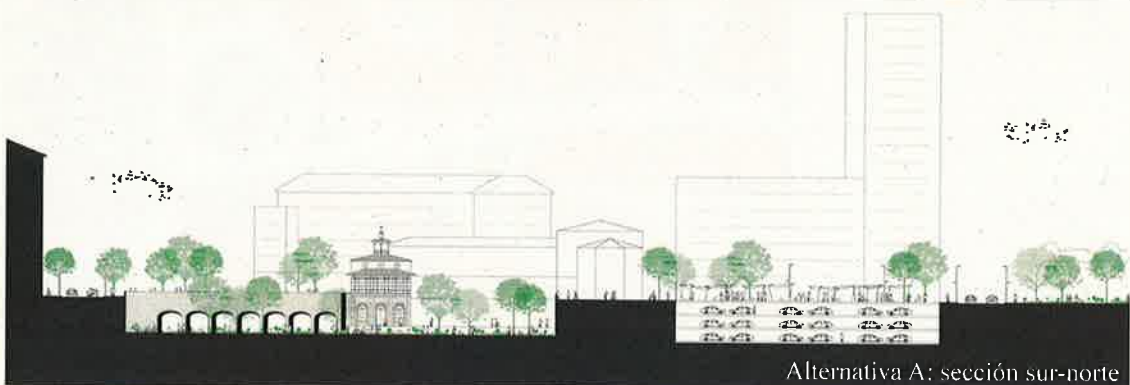
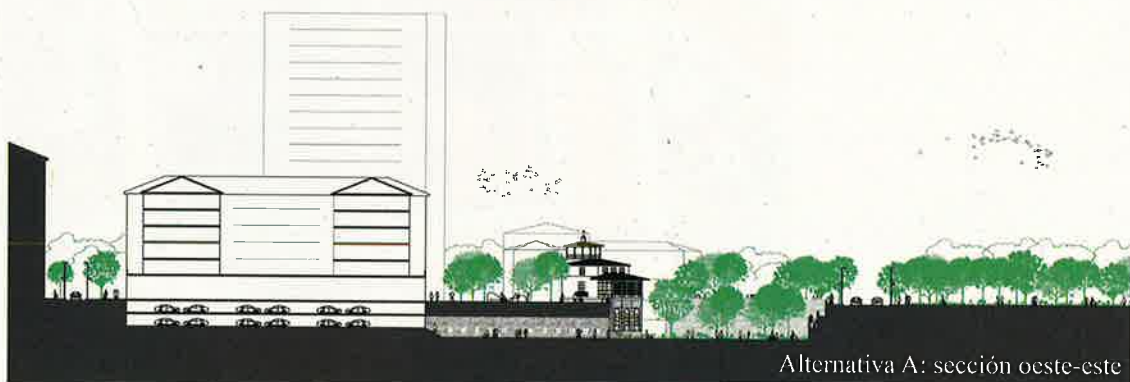
Ordenación del
área G10/1:
alternativa B

La ordenación propuesta, que se describirá en este apartado, tiene en común con las citadas en su comienzo la diversidad de problemas que hay que resolver en un ámbi-

to reducido, necesitados de una solución compleja que añada a la zonificación en planta una ordenación vertical que superponga en la medida de lo posible unas funciones sobre otras y permita el máximo aprovechamiento del espacio.

De acuerdo con el expediente de catalogación en curso, se prevé el mantenimiento como elemento formalmente más relevante de la capilla, que, según el informe redactado en 2018 por la jefe de la Unidad de Patrimonio Histórico-Artístico del servicio municipal de Inspección Urbanística, corresponde a la primitiva torre Ramona; de igual modo que en 1921 se integró en un edificio de mayor magnitud, ahora deberá incorporarse a otro que, conforme a la nueva configuración de la parcela, haga de ella la parte más representativa de un equipamiento público.

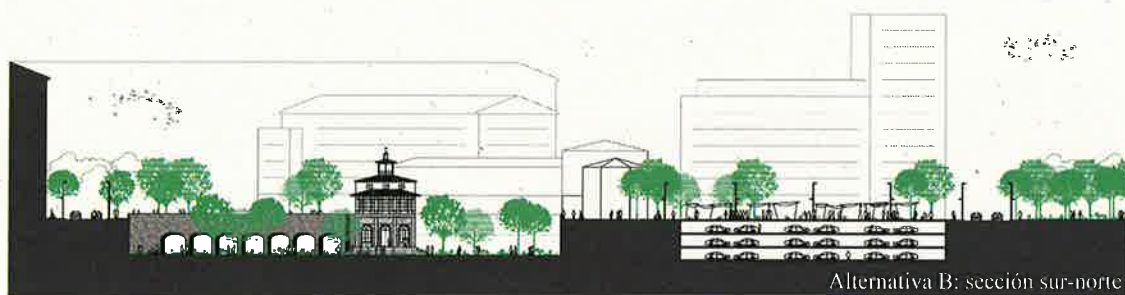
También se cree importante preservar el jardín o huerto existente ante la capilla, cuyo tratamiento futuro debería rememorar sus orígenes hortícolas, no sólo como recurso formal que le dé un carácter propio, sino también para relacionar este equipamiento con la cercana huerta de Las Fuentes, donde el plan general prevé la aprobación de un plan especial que la convierta en un parque agrario que, además de mantener sus características productivas, esté al servicio de los ciudadanos y, sobre todo, de los residentes en los barrios de las Fuentes y San José; así tratado, este espacio podría asociarse a actividades realizadas en el equipamiento del que forma parte que se relacionaran con la jardinería o la horticultura. De esta manera, el equipamiento ER(PU)10.20 será el inicio de un espacio de transición entre la ciudad y la huerta que incluiría también el parque de Torre Ramona, su ampliación y la banda triangular de terreno comprendida entre la ronda de la Hispanidad y el ferrocarril, calificada como suelo no urbanizable.



Como se ha expuesto en otro apartado de la memoria, este espacio libre está rehundido unos 5 a 7 metros con respecto a la de las calles del Castillo de Javier, María de Aragón y Belchite y el propio parque de Torre Ramona, y el mantenimiento tanto del

huerto como de la capilla y las bodegas anejas impide elevar esa cota, aunque no diseñar los pertinentes elementos de acceso. Por este motivo y por las características tanto del conjunto protegido como de su entorno inmediato, ya muy dotado de zonas verdes, se ha desestimado la calificación del espacio libre como zona verde pública, prefiriendo integrarla como espacio libre en una parcela de equipamiento público, de un modo parecido al jardín de la antigua factoría de Averly, en el paseo de María Agustín, o a los espacios libres de los campus de la Universidad.

La diferencia de cotas hará que las construcciones propias del equipamiento que bordeen el jardín tengan una sección compleja, con dos plantas más por debajo de la rasante de las calles que sobre ellas. Desde este espacio libre (cotas actuales de 190'88 a 191'80 m, y algo superiores en la parte norte) se accederá a la capilla (pavimento interior a cota 192'86 m; cornisa de la galería a 202'15 m; cornisa del tejado a 204'76 m) y a las bodegas vecinas, idóneas para actividades culturales, expositivas o asociativas (suelo a cota 191'40 m; coronación a 195'68 m), así como a las plantas inferiores de los cuerpos de edificación de nueva planta que se construyan. Éstos tendrán acceso también desde las calles exteriores actuales, a cotas de 197-198 metros (con una ligerísima elevación de este a oeste), y desde la calle peatonal proyectada entre Castillo de Javier y Belchite, con rasantes más o menos a 198 metros; la cornisa de la capilla se elevará unos 6'75 metros por encima de ésta.

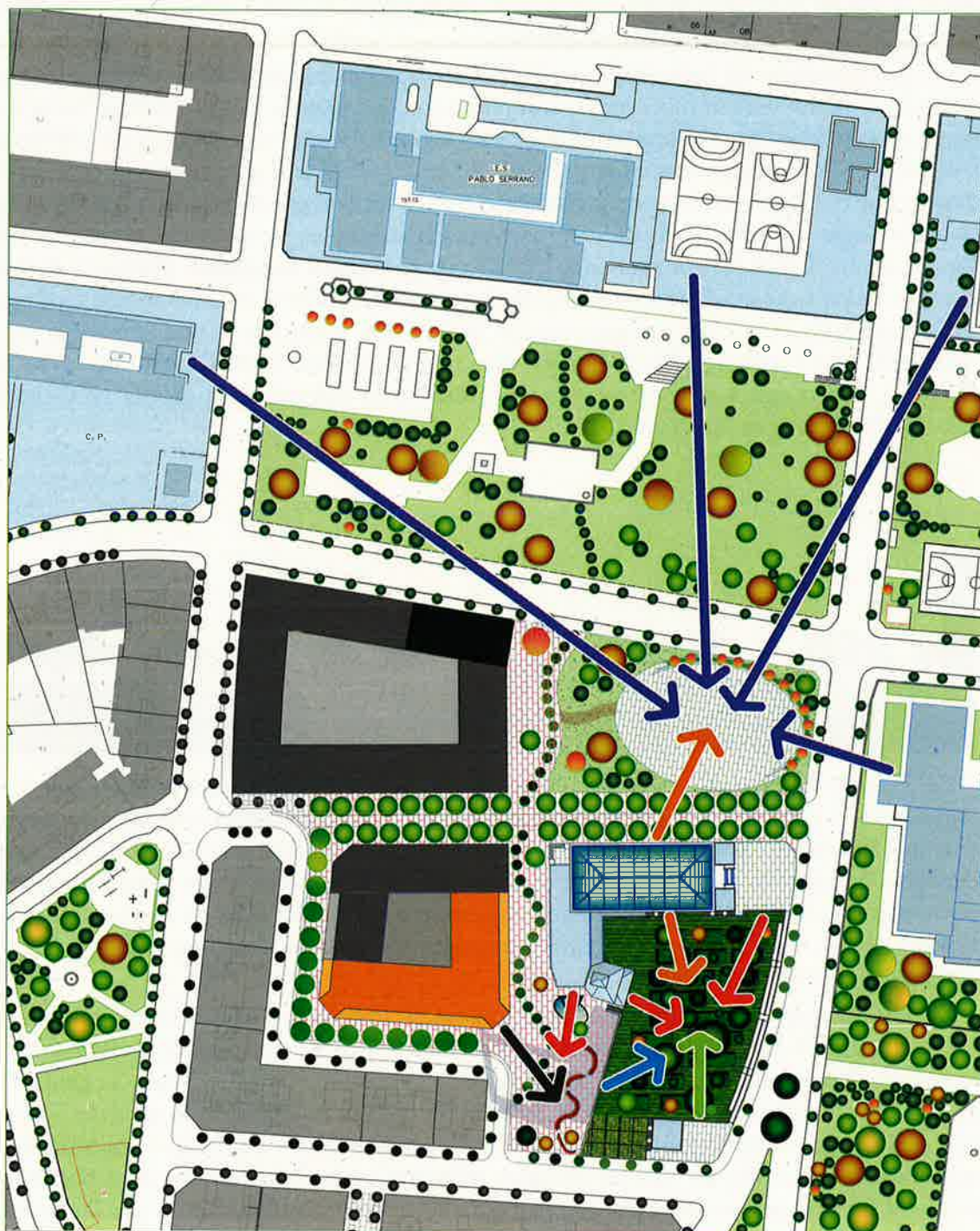


De todo lo expuesto resulta una amplia parcela de equipamiento público, que incluye todos los elementos catalogados y ha de comprender un variado conjunto de servicios que tienen en común el servicio a la población del entorno, provocando la máxima densidad de uso y la mayor vitalidad tanto en esta parcela como en las plazas y paseos peatonales con los que linda. Por su planta y su sección, vendrá a ser un corte estratigráfico del barrio, en el que se hará visible su construcción sobre la antigua huerta y la superposición de niveles resultante.

En el interior de la parcela, el amplio espacio libre con el jardín hortícola será el núcleo alrededor del que se dispondrán esos distintos usos de equipamiento, básicamente de tipo cívico, cultural, formativo, expositivo y deportivo; a menor escala, se aplica el principio de ordenación utilizado en el área G33/2 (antiguos depósitos de agua de Torro), en la que se diseñó un parque rodeado de equipamientos deportivos, culturales y asistenciales con el fin de que se apoyaran mutuamente y formaran una gran dotación conjunta. El plan no establece en esta parcela más normas arquitectónicas que las generales de los equipamientos y de los elementos catalogados, la calificación como equipamiento de reserva y la obligación de disponer un pequeño pabellón deportivo de uso fundamentalmente escolar, aunque abierto a los vecinos de la zona; con estas condiciones, el futuro proyecto, o proyectos, podrán proceder con gran libertad.

Hacia el exterior, se sugiere disponer el pabellón deportivo al norte, con acceso directo desde la nueva plaza ZV(9U)10.11, en la que se materializará la relación de dicha

instalación con los cuatro equipamientos públicos de enseñanza y las zonas verdes del entorno. En la solución orientativa recogida en los croquis de imagen del proyecto, se le han dado las dimensiones del centro deportivo municipal César Augusto (47x20 m), haciendo coincidir su cota inferior con la de la calle de Belchite y previendo que por debajo se dispongan una o dos plantas que podrían destinarse a otros servicios públicos.



En la parte oriental, que incluye la antigua capilla, el equipamiento, o conglomerado de equipamientos, recae a la nueva plaza ZV(PU)10.21, que sirve a su vez de nexo entre la zona del equipamiento más adecuada para las actividades cívicas y la parcela de uso dominante residencial B.2, donde se situarán las viviendas protegidas adjudicadas al Ayuntamiento y 2.532'61 m² de usos terciarios o de equipamiento privado (con posible

destino público, aunque en este caso consume aprovechamiento), desarrollados fundamentalmente en la planta baja, pero también en la primera u otras alzadas.

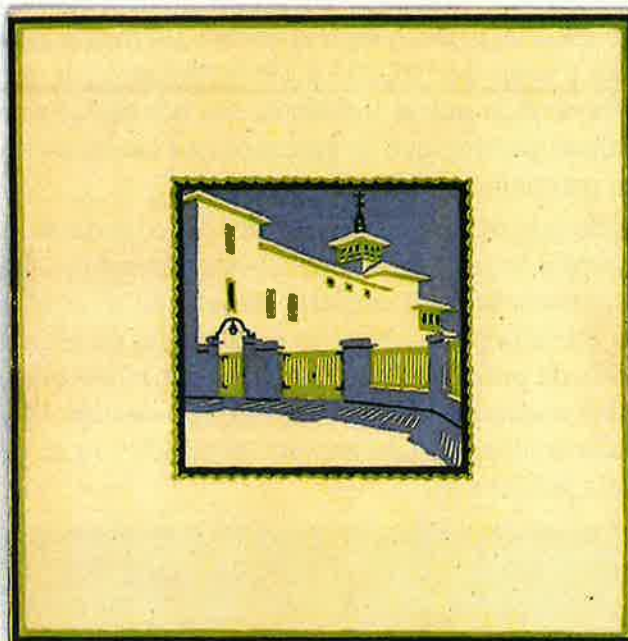
Esta plaza pavimentada, que ensancha el tramo meridional del paseo peatonal que recorre el área de sur a norte y se abre a la calle del Castillo de Javier, se sitúa encima de las bodegas del antiguo reformatorio y vuelca por su lado oriental sobre el espacio libre del equipamiento ER(PU)10.20. Como el terreno de huerta situado actualmente sobre estas bodegas está a cotas de 195'703 a 195'870 metros, la plaza superior quedará unos 2'13 metros más elevada que el trasdós de sus bóvedas, haciendo posible incluso la plantación de arbolado siempre que se garantice que las raíces no pueden dañar a los elementos protegidos enterrados.

Se ha posibilitado que se mantengan también los corredores enterrados que parten del fondo de las bodegas y llevan, en dirección oeste y noroeste, a la parte del huerto situada a cota elevada a través de unas escaleras situadas en su confluencia. En la ordenación proyectada, dos corredores desembocan en la planta de sótano del edificio que se construirá en la parcela de propiedad municipal B.2, de modo que, en su momento y si se estima oportuno, los estacionamientos o los usos no residenciales que se desarrollen en ella podrán vincularse directamente en cota enterrada con el equipamiento público municipal de la parcela próxima.



El mantenimiento de las bodegas impide proyectar un edificio que oculte la medianera del último construido en la acera norte de la calle del Castillo de Javier; por otra parte, aun sin esas bodegas el nuevo edificio habría tenido que ser muy estrecho para no irrumpir en la zona del huerto del antiguo reformatorio y difícilmente se habría podido dotar de un estacionamiento enterrado propio. En su lugar, se prevé un tratamiento de la medianera que se integrará en el proyecto de urbanización del área, y que podrá ser de tipo vegetal o pictórico, salvo que se llegue a un acuerdo con la comunidad de propietarios del edificio y éstos den al muro carácter de fachada, con vanos e incluso posibilidad de volar balcones o terrazas. Si se opta por un tratamiento pictórico, que es la solución más sencilla, se sugiere reproducir a gran escala un cartel de alguna empresa zaragozana desaparecida (GIESA sería idónea, aunque no se ha podido encontrar ningún anuncio

con un interés plástico suficiente), rememorando las grandes medianeras que las fotografías de finales del XIX y comienzos del XX muestran cubiertas de enormes reclamos publicitarios, o bien recurrir a la imagen del reformatorio del Buen Pastor que acompañó al proyecto de Borobio de 1921.



De la plaza ZV(PU)10.21, abierta a la calle del Castillo de Javier, arranca un paseo peatonal arbolado que se dirige hacia el norte, llegando en línea recta hasta la zona verde situada más allá de la calle de Tomás Higuera. Al oeste de este paseo se sitúan las dos manzanas en que se emplazan los aprovechamientos residenciales, de otros usos compatibles y de equipamiento privado previstos por el convenio de marzo de 2020, y al este los equipamientos y los espacios libres públicos, bordeando la acera de María de Aragón enfrentada al parque de Torre Ramona.

Esta nítida estructura funcional no contradice la voluntad de construir una parte de la ciudad caracterizada por su complejidad funcional y la mezcla de usos complementarios, que se expresa tanto en planta como en sección vertical, y tanto en el suelo de dominio público como en el privado.

A la calle de Belchite se le da una sección de 15 m (como Castillo de Javier) y se le trata como residencial, arbolada y con preferencia para la circulación a pie y la estancia sobre los vehículos motorizados. Al sur de ella se disponen el ya descrito equipamiento público EE(PU)10.20 y una manzana (B) de uso dominante residencial formada por dos parcelas, una destinada a la Comunidad Autónoma (B.1), con viviendas libres y otros usos lucrativos, y otra para el Ayuntamiento (B.2), con viviendas protegidas y todo el aprovechamiento de usos no residenciales que le corresponde, lo que lleva a incorporar el espacio libre interior, edificable en planta baja; en la parte del lindero mutuo correspondiente a este espacio libre, se establece una servidumbre de luces y vistas de la que es predio dominante la parcela autonómica y predio sirviente la municipal.

La sección de la manzana B también se ha diseñado de modo que facilite las relaciones entre unos niveles verticales y otros, mediante un escalonamiento sobre la planta baja que reproduce el de la edificación del equipamiento EE(PU)10.20 que se le enfrenta y el que forman el jardín interior de esta parcela y la plaza ZV(PU)10.21, formada sobre las bodegas del antiguo reformatorio. En un tercer nivel, desde la terraza que bordea

la primera planta de las viviendas municipales, los residentes disfrutarán de un plano intermedio entre el interior de sus pisos y la plaza pública, con vistas a ésta y al jardín del equipamiento.

Al norte de la calle de Belchite se sitúan el espacio libre público ZV(PU)10.11, al este, y, al oeste, una manzana (A) de uso dominante residencial que incluirá el resto de viviendas libres destinadas a la Comunidad Autónoma y una importante cantidad de aprovechamiento de otros usos (terciario lucrativo y de equipamiento privado) de la misma institución. Para poder concentrar de forma satisfactoria el máximo aprovechamiento y, consiguientemente, liberar la mayor proporción posible de suelo destinado a dotaciones públicas, se ha previsto la construcción en el ángulo nordeste de la manzana A de una torre con altura máxima 16 plantas que marca la esquina donde gira la edificación del área de intervención y del barrio, envuelta por amplios espacios libres públicos; aprovechando la polisemia que el término *torre* tiene en Zaragoza, establecerá una relación simbólica con la antigua torre Ramona, que podría subrayarse en el proyecto, si se juzgara que hacía falta, mediante algún rótulo de gran escala.

Esta torre acentúa el límite del tejido residencial con unas zonas verdes provenientes de las antiguas huertas como un signo de puntuación visible desde lejos, que cobra un valor de referencia a escala urbana y refuerza la identidad de la zona. Como se explicó en la modificación 2 del plan especial del área U36/8 (2019), *marcadores urbanos* como éste, como la torre de parecidas dimensiones situada junto al Canal Imperial, entre el parque de la Paz y el pabellón Pepe Garcés, o como la torre proyectada en el proyecto de 2005 para el área G19/1 (El Portillo), pretenden acentuar la silueta de la ciudad en puntos significativos y hacer más visible su estructura, recuperando la función referencial que tuvieron los campanarios de la ciudad histórica o, ya en el siglo XX, la torre de la Feria de Muestras, frente al parque Grande, o el osario de San Antonio de los Italianos, junto al parque de Pignatelli.

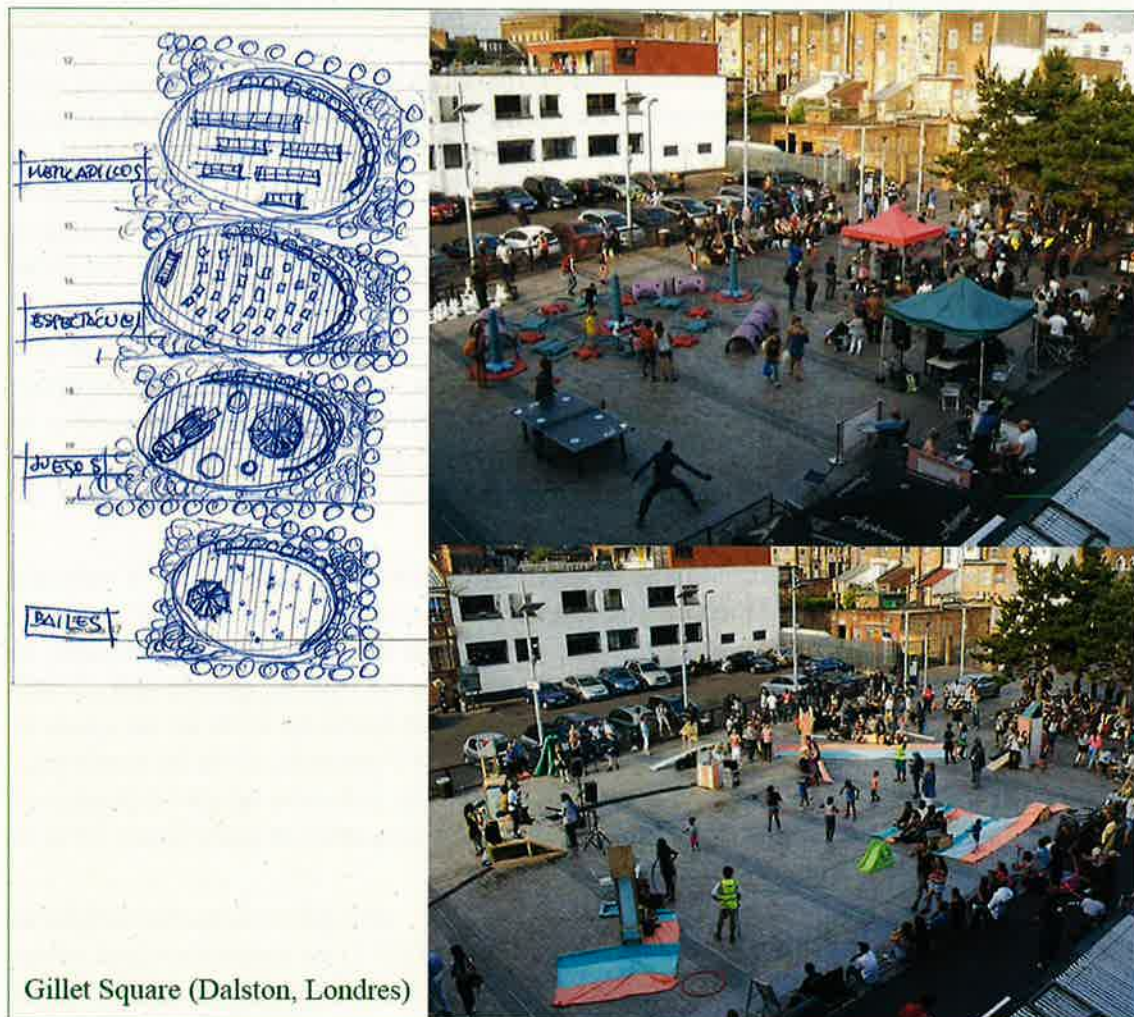
La concentración en la torre de una parte de la superficie edificable da una gran flexibilidad al aprovechamiento del resto de la manzana, con una importante proporción de superficie construida para usos distintos de la vivienda, que podrán adaptarse a las muy distintas necesidades de todos los admitidos, ya ocupando completa la planta baja e incompletas una o más de las alzadas, ya situándose en el contorno de la manzana y dejando un espacio libre central.

Como alternativa, se permite que el futuro proyecto de edificación de la manzana A desarrolle un volumen, también en manzana cerrada, con un cuerpo de la misma planta que la torre y altura máxima de 11 plantas, y, sobre las seis del resto del perímetro, un ático retranqueado al menos 3 metros de las alineaciones de vial. Si, en este caso, la edificación ocupara el 75% de la planta baja (3.415 m²), un fondo de 13 m en las cinco siguientes (5x2.487 m², exceptuado el cuerpo angular de 10 plantas), 10 m de fondo en el ático (1.821 m², sin contar el cuerpo angular) y 420 m² en cada una de las 10 plantas alzadas del cuerpo de esquina, la suma de las superficies ocupadas en cada planta sería de 21.871 m², superior a la superficie edificable máxima.

Teniendo en cuenta que el entorno del área G10/1 está generosamente dotado de espacios ajardinados, en el espacio libre público ER(PU)10.11 se ha previsto una extensa plaza abierta provista de pavimento liso (lo que no significa que no pueda incorporar elementos naturales, por ejemplo en juntas entre adoquines) y sin mobiliario, arbolado, fuentes u otros elementos fijos que puedan obstaculizar su apertura a las más diversas actividades comunitarias organizadas o espontáneas, como ferias, mercadillos, reuniones vecinales, juegos efímeros, verbenas, bailes, conciertos, títeres o proyección de pe-

lículas al aire libre. Para valorar la superficie de este espacio libre, de 3.657'86 m², de los que unos 1.750 m² se destinan al fin expresado, puede compararse con otros de la ciudad como las plazas del Carmen (447 m²), San Agustín (544 m²), Santa Marta (607 m²), Sas (713 m²), Magdalena (731 m²), Ariño (743 m²), Santo Domingo (945 m²), Portillo (970 m²), Santa Cruz (1.064 m²), Sinués (1.211 m²), San Felipe (1.373 m²), Justicia (1.719 m²), San Pedro Nolasco (1.798 m²), San Bruno (1.956 m²), Salamero (2.119 m²), Reina Sofía (4.015 m²), Utrillas (5.139 m²) o San Francisco (6.197 m²).

Se ha considerado que para este fin es idónea una forma elíptica, análoga a la planta de un anfiteatro, cerrada mediante un banco corrido o una fila de árboles de porte moderado a las calles rodadas que bordean la plaza por el norte y el este, y abierta hacia las calles peatonales de los otros dos lados y hacia el equipamiento colectivo ER(PU)10.20, del que constituirá una prolongación. El proyecto de urbanización tendrá en cuenta el carácter abierto o *inacabado* de la plaza en la colocación del arbolado, el mobiliario o las luminarias, así como en la previsión de cajas para conexiones energéticas e hidráulicas, puntos de fijación de superestructuras desmontables con sus cimientos y ensamblajes, diseño de estas superestructuras con un sistema modular que permita adaptarlas a distintas necesidades, etc.



Gillet Square (Dalston, Londres)

Siguiendo el ejemplo de Gillet Square, en Dalston (este de Londres), la plaza puede tener una naturaleza cambiante, que, con una adecuada gestión, en la que pueden participar los vecinos, modifique su equipamiento, sus funciones y sus formas con el paso del tiempo, como un espacio vivo que se va acomodando a una sucesión de posibilida-

des diversas que la llenan del máximo de actividad en cada momento. Para facilitar estas adaptaciones, en el vecino equipamiento municipal EE(PU)10.11 podría preverse un local para el almacenamiento de algunas piezas tales como bancos suplementarios, cubiertas, escenarios, quioscos, tarimas, mesas de ping-pong, juegos infantiles, etc.

Sobre todo en momentos del año como las fiestas del barrio, los usos de este espacio podrán completarse en el paseo de Vicente Cazarra [ZV(PU)10.22], un espacio peatonal, alargado y también pavimentado, de 5.940 m² de superficie, que ocupa el eje central del área G10/5 (antigua factoría de GIESA) y resulta idóneo para actividades ciudadanas, máxime en un barrio que, como otros de origen obrero, es muy deficitario en plazas.

Dadas las importantes necesidades de estacionamiento del barrio de Las Fuentes, que hasta ahora han encontrado desahogo en el uso informal de dotaciones no ejecutadas pero que, tarde o temprano, se ejecutarán, como la ampliación del parque de Torre Ramona o la propia parcela ER(PU)10.11, se prevé la construcción de un estacionamiento enterrado de un mínimo de tres plantas bajo la nueva plaza de la calle de Belchite, compatible con la superficie mayoritariamente pavimentada que se ha previsto. La superficie de la plaza permitiría alcanzar, con tres plantas, unas 400 plazas de estacionamiento; con cinco, podría llegarse hasta las 650, aproximadamente. Para racionalizar el uso del espacio y evitar que sobre la plaza aparezcan elementos construidos que comprometan su uso, sería idóneo que este estacionamiento tuviera acceso desde las plantas de sótano de la parcela residencial A vecina, que podría establecerse y concretarse en posiciones y cotas en el futuro proyecto de reparcelación; si esta posibilidad no saliera adelante, debería estudiarse la ubicación de los accesos al estacionamiento en la parcela ER(PU)10.20 para no reducir y comprometer el disfrute y las características ambientales de la plaza.



V.3. CARACTERÍSTICAS DE LAS MANZANAS RESIDENCIALES

En la ordenación descrita, los aprovechamientos lucrativos se concentran en dos manzanas, situadas a norte y sur de la calle de Belchite.

Al norte, sobre la mitad occidental del anterior equipamiento ER(PU)10.11, queda la manzana A, con una superficie en planta de 4.554'63 m². Se le otorga una superficie edificable de 21.817'19 m², de los que un máximo de 12.759'48 m² podrá destinarse a viviendas libres, con un número no superior a 98; los otros 9.057'71 m² se destinarán a otros usos lucrativos compatibles según lo previsto en la zona A1, grado 2.º, debiendo reservarse al menos 6.885'11 m² para equipamiento privado, sin especificación de un uso concreto.

En su lado oeste, se ha dado a esta manzana una ligera curvatura que permite resolver sin chaflán el encuentro de las calles de Belchite y Doctor Iranzo. Se ha previsto la edificación en manzana cerrada, alineada con las calles perimetrales y con un amplio patio interior. En la planta baja y la primera se permite que la construcción ocupe el 100% de la superficie de la parcela, en previsión de que conviniera esta disposición a los aprovechamientos de otros usos que se le atribuyen, aunque es posible también emplazar aprovechamientos residenciales y limitar el fondo a la medida que sea oportuna. La ocupación máxima se ha limitado al 70% en las cuatro plantas siguientes, de modo que la edificación podría ocupar un máximo de 3.188 m², con libertad en cuanto a los fondos. Por encima de la planta sexta, se permite construir en la esquina nordeste, que recae a zonas verdes públicas, una torre con altura máxima de 16 plantas (B+15) y una superficie en planta de 420 m² (14x30 m), equivalente a unas cuatro viviendas. De este modo, la superficie total de las áreas de movimiento alcanza los 26.061'26 m², valor sensiblemente superior a la edificabilidad atribuida a la manzana, que permite disponer los aprovechamientos de distinto modo según el destino de los de usos no residenciales, ya que el plan no determina la posición de estos últimos dentro del edificio.

Así por ejemplo, si la planta baja y la primera se ocuparan al 100% con usos distintos de la vivienda, lo que supondría unos 9.000 m², y en las cuatro plantas siguientes se construyeran viviendas con un fondo de 13 m (4x2.904= 11.616 m²), en la torre de esquina deberían desarrollarse otros 1.201 m², lo que exigiría que tuviera tres plantas más, alcanzando un total de nueve (B+8). Si la planta baja se construyera al 100% y en la primera se materializara el mismo fondo de 13 m de las cuatro plantas siguientes, la torre debería tener siete plantas por encima de la sexta, lo que supondría un total de 13 (B+12). Y si en la planta baja, por poner un último ejemplo, la ocupación fuera del 75% (3.416 m²) y en las cinco plantas siguientes se construyeran 13 m de fondo (14.520 m²), sería necesario alojar otros 3.881'19 m², que ocuparían diez plantas de la torre, en este caso de 16 plantas (B+5).

Como alternativa a la solución volumétrica descrita, se permite que en la manzana A se construya un edificio alineado con los viales perimetrales de seis plantas más un ático retranqueado al menos 3 m (B+5+át.), y, ocupando la misma huella que la torre, un cuerpo de 11 plantas de altura (B+10) en la esquina nordeste.

La manzana B, al sur de la calle de Belchite, tiene una superficie de 2.743'56 m² y está formada por dos parcelas, la B.1, con uso dominante de vivienda libre y la B.2, de vivienda protegida, en ambos casos con otros usos compatibles, que podrán ser de equipamiento privado o, con ciertos límites, terciarios (comercial y oficinas).

La parcela B.1 tiene una superficie de 1.042'01 m² y forma en L, con profundidades de 17 m con respecto a la calle del Castillo de Javier y de 14 m con respecto a la de Belchite. Su superficie edificable es de 5.750 m², de los que 4.750 m², como máximo,

podrán destinarse a la construcción de 37 viviendas libres y el resto a otros usos compatibles según la regulación de la zona A1, grado 2.º; aquí no se impone un mínimo para equipamiento privado, ya que la reserva obligatoria de este uso correspondiente a la Comunidad Autónoma se ha concentrado en la manzana A, y en ésta, por las características de su planta, se consideran más adecuados los usos comerciales, aunque no se fijan como obligatorios.

La parcela B.2, de 1.701'55 m², ha de albergar los aprovechamientos lucrativos municipales, que suponen un máximo de 3.890'52 m², destinados a 30 viviendas protegidas y un mínimo de 2.532'61 m², para otros usos lucrativos compatibles; dentro de éstos, se dedicarán a equipamiento al menos 1.472'55 m². Hay que hacer notar que el tamaño máximo de las viviendas de protección pública impedirá dedicar a este uso toda la superficie con esa calificación procedente del área G10/1 de 2001, por lo que también una parte de esos 3.890'52 m², tendrá que dedicarse a otros usos compatibles.



Establecidos estos parámetros por el plan general, se permite tramitar un estudio de detalle que determine desplazamientos entre dos o más parcelas de la superficie edificable atribuida a cualquiera de los usos previstos o del número máximo de viviendas, para posibilitar, por ejemplo, que en la A y en la B.1 se construyan viviendas de distintos tamaños medios, o que entre esas dos parcelas se materialice una distribución distinta de los usos terciarios lucrativos (comercial, oficinas) y los de equipamiento privado (deportivos, educativos, residencias o pisos tutelados de ancianos o estudiantes, etc.) En todo caso, el estudio de detalle deberá acreditar que los volúmenes resultantes siguen satisfaciendo los parámetros de ocupación, fondo y altura establecidos para cada parcela por la ficha del anejo IV de las normas y que se mantiene también la coherencia arquitectónica entre las parcelas B.1 y B.2, motivo por el que su ámbito deberá ser el de las dos manzanas de uso dominante residencial, A y B (parcelas B.1 y B.2), aunque sólo se

modifiquen los parámetros de dos de las parcelas. Para que el instrumento sea viable, se exige también su tramitación antes del otorgamiento de licencia de edificación a cualquiera de las parcelas cuyos parámetros de aprovechamiento se quiera modificar.

V.4. RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

En la ordenación descrita en los apartados anteriores resultan las siguientes parcelas calificadas como sistemas locales de zonas verdes, espacios libres o equipamientos y servicios de titularidad pública:

- Parcela ZV(PU)10.11 (espacio libre público, en su modalidad de plazas, con una construcción enterrada destinada a estacionamiento público): 3.657'86 m².
- Parcela ER(PU)10.20 (equipamiento de reserva, que incluirá un pabellón deportivo escolar y de barrio): 5.098'29 m².
- Parcela ZV(PU)10.21 (espacio libre público, en su modalidad de plazas, con una construcción enterrada destinada a equipamientos y servicios públicos): 1.209'27 m².

En total, se prevé la calificación de 9.965'42 m² de suelo de dotaciones públicas, de los que 4.867'13 m² son zonas verdes y espacios libres, y 5.098'29 m² equipamientos y servicios.

Además, en las dos manzanas de uso dominante residencial se incorporan 8.357'65 m², con uso obligado de equipamiento privado en cualquiera de sus categorías.

La legislación aragonesa de urbanismo no permite incluir en el cálculo de reservas mínimas estos equipamientos privados, pero, en el artículo 82.2 del reglamento de planeamiento de 2002, que no derogó la disposición derogatoria tercera de la ley de reforma de la de urbanismo de 2013, incluye entre las zonas verdes y espacios libres públicos más conceptos que los considerados en el anejo VIII de las normas del plan general. En sectores con un número de viviendas mayor o igual que 100 y menor que 1.000, como es el área G10/1, procede tener en cuenta tanto las plazas con una superficie mayor o igual de 1.000 m² y la posibilidad de inscribir un círculo de 30 m de diámetro, como los paseos peatonales con superficie mayor de 500 m², anchura igual o superior a 10 m, y longitud no menor de 50 m. Con la ordenación proyectada, han de considerarse a estos efectos los siguientes elementos del sistema de zonas verdes y espacios libres:

- Plaza ZVPU)10.11: 3.657'86 m².
- Plaza ZV(PU)10.21: 1.209'27 m².
- Paseos peatonales en calle de Belchite y nuevo andador perpendicular: 2.852'42 m².

Lo que supone un total de 7.719'55 m², equivalentes al 34'01% de la superficie del sector. Sumándolos a la reserva de equipamiento público, se obtiene una superficie de dotaciones públicas de 12.817'84 m², que equivale al 56'48% del área.

En el planeamiento vigente desde 2001 hasta ahora, no se califica en el ámbito de intervención ningún suelo como zona verde o espacio libre público, todos los viales previstos son rodados y los terrenos calificados como equipamientos y servicios públicos suman 11.432 m², de los que 8.753 m² corresponden al equipamiento de reserva ER(PU)10.11 y 2.679 m² al equipamiento de enseñanza EE(PU)10.21. Como se ha ex-

puesto en apartados anteriores de la memoria, se trataba de calificaciones en cierto modo *en precario*, por motivos distintos.

El equipamiento 10.21 se calificó como público en 2001, pero indicando que se destinaba a la ampliación del equipamiento privado 10.20 (colegio de Nuestra Señora del Pilar); de hecho, es de propiedad particular.

La clave 10.11 corresponde a un equipamiento ordenado por el plan parcial de Las Fuentes de 1973. En 1984, se convino con el Estado la permuta de parte de la parcela, con la calificación de equipamiento cívico-comercial que entonces tenía y destinada a sus servicios propios, a cambio de la ocupación de suelos pertenecientes a esa administración calificados por el planeamiento como zonas verdes y viales. La revisión del plan general de 1986 calificó la parcela como equipamiento de reserva, sin indicar la titularidad prevista. Posteriormente, la revisión del plan general de 2001 mantuvo la calificación como equipamiento de reserva y, además, dejó de considerar entre los equipamientos la categoría del cívico-comercial, con lo que este uso dejó de ser posible; concretó también que el equipamiento sería de titularidad pública, lo que se entendió adecuado por pertenecer entonces el suelo al Ayuntamiento y al Estado. En 2017, la Comunidad Autónoma, a la que el Estado había transmitido su derecho en esta parcela, pidió que se le asignara el uso de equipamiento privado (es decir, lucrativo) en lugar de público.

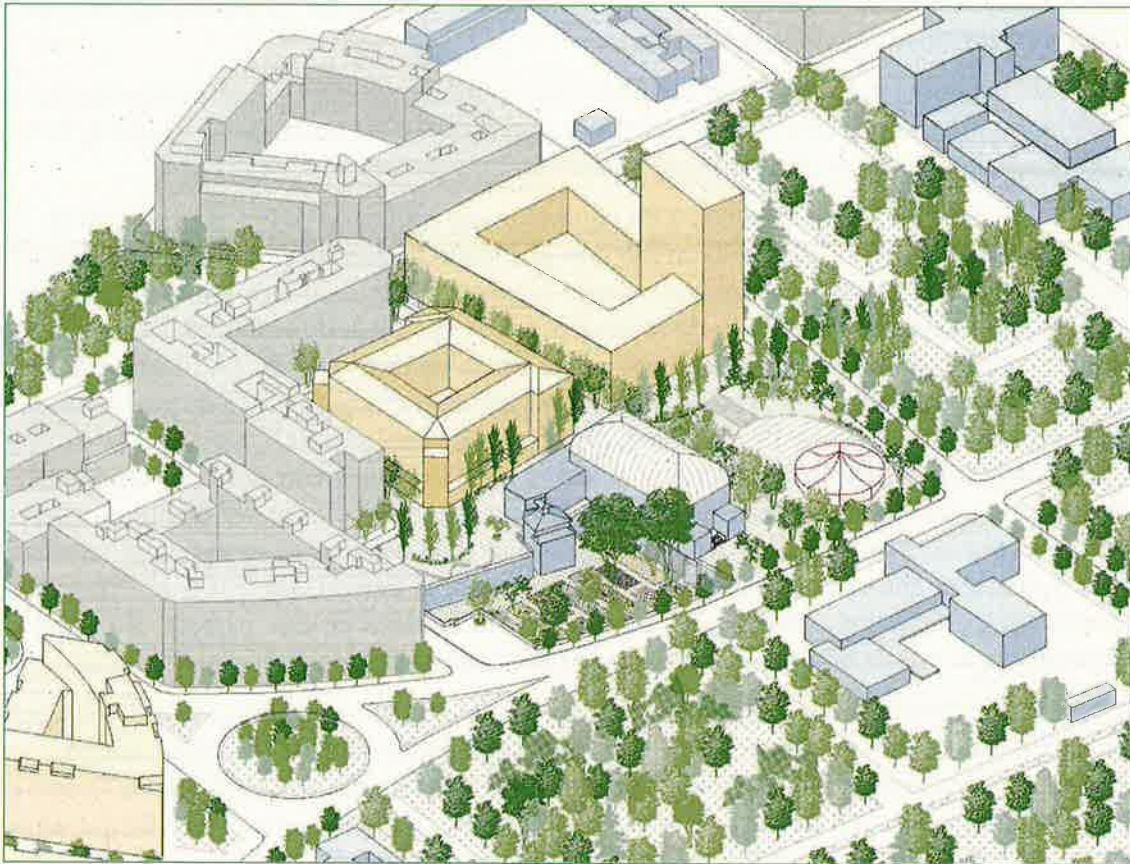
Las circunstancias expuestas y el hecho de que el equipamiento ER(PU)10.11 haya estado calificado desde 2001 como equipamiento público (máxime teniendo en cuenta que ha pertenecido y pertenece a administraciones públicas), obligan a limitar en lo posible la reducción de superficie con este destino, independientemente de que se reconozca a los titulares el aprovechamiento íntegro considerado en el convenio de 1984.

Por lo demás, la nueva ordenación satisface los requisitos legales en las modificaciones de plan general, ya que, conforme al artículo 86.4 de la ley de urbanismo, no disminuye la calificación de zonas verdes y espacios libres públicos, que pasan de 0 a 4.867'13 m², o a 7.719'55 m² si se consideran, como procede, los paseos peatonales. A pesar de que no hay incremento en el número de viviendas, conforme al artículo 86.1 de la ley se respetan los módulos de reserva establecidos por el artículo 54 para los planes parciales de uso dominante residencial, esto es:

- Zonas verdes y espacios libres públicos: 10% de la superficie del sector y 18 m² por cada vivienda admitida.
- Equipamientos públicos: 15 m² por cada vivienda admitida.
- Plazas de estacionamiento en la vía pública: 25% del número máximo de viviendas admitido y 50% de las plazas mínimas para usos distintos de la vivienda (una por cada 100 m²).

En el área G10/1 proyectada, con una superficie de 22.695 m², 165 viviendas como máximo y al menos 12.590'32 m², de uso terciario o de equipamiento privado, estos mínimos equivalen a las siguientes superficies:

- Parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego: 2.970 m² (18x165).
- Equipamientos públicos: 15 m² de terreno por cada vivienda admitida: 2.475 m² (15x165).
- Plazas de estacionamiento en la vía pública: 25% del número máximo de viviendas: 42 (0'25x165). 50% de las plazas para usos no residenciales: 63 (0'50x 12.590'32/100). Total: 105 (42+63).



Con 7.719'55 m², la primera reserva expresada se satisface holgadamente y lo mismo ocurre con la de equipamientos públicos, para los que se han calificado 5.098'29 m² de suelo.

En relación con las plazas de estacionamiento, hay que tener en cuenta que, como se indicó en el proyecto de plan de barrio de Las Fuentes, el 65'5% de sus viviendas carecía de estacionamiento propio según el censo de vivienda de 2001; este índice, aunque ciertamente alto, es inferior al de San José, Delicias, Torrero, Centro y Casco histórico. La zona más afectada por este déficit es la comprendida entre Echegaray y Caballero, Doctor Iranzo, Compromiso de Caspe y Fray Luis Urbano, parte central y más importante del polígono 9 construida con viviendas subvencionadas a partir de ordenaciones de manzana de la década de 1960. Como consecuencia, en Las Fuentes, al igual que en otros barrios de la primera corona de la ciudad (San José, Delicias...), se verifica una presencia excesiva de coches aparcados en la vía pública, con el consiguiente deterioro ambiental.

Como también se advertía en el plan de barrio, los vecinos de Las Fuentes vienen utilizando como estacionamiento informal al aire libre parcelas de equipamientos y zonas verdes pendientes de ejecución, como la ER(PU)10.11, incluida en la zona G10/1 ordenada por la modificación 192, o la cercana ZV(PU)10.18 (ampliación del parque de Torre Ramona).

La ejecución del área G10/1 suprimirá, por una parte, la posibilidad de estacionar en la actual ER(PU)10.11, de 8.560 m²; a razón de unos 25 m² por vehículo, esto supondrá la eliminación de unas 340 plazas informales.

Por otra parte, ya se ha visto que la propia área, con 165 viviendas nuevas y al menos 12.590'32 m², de uso terciario o de equipamiento privado, debe satisfacer la dota-

ción mínima de estacionamiento en la vía pública requerida por el artículo 54 del texto refundido de la ley de urbanismo, equivalente a 105 plazas.

Por último, y puesto que el ámbito ordenado se sitúa en un barrio con graves problemas de estacionamiento, la zona a reurbanizar deberá contribuir en lo posible a mitigar ese déficit, máxime pensando que en un plazo no muy largo deberá ejecutarse la ampliación del parque de Torre Ramona. Reducir el déficit en un barrio tan consolidado por edificación residencial densa como Las Fuentes es sin duda difícil, por lo que conviene aprovechar las oportunidades que brinden los nuevos edificios o espacios libres que puedan cubrir aparcamientos enterrados. La dotación de nuevas plazas en estacionamientos privados y públicos no sólo contribuirá a dar más atractivo a viviendas que hoy no disponen de ellas, sino que permitirá reducir los vehículos aparcados en las calles, suprimiendo plazas en las más estrechas o en las más relevantes para la escena urbana.

Hay que advertir también que la creación de nuevas plazas subterráneas o en altura y la supresión de estacionamientos en la vía pública deben ser simultáneas, ya que de lo contrario será más atractivo estacionar gratis en la calle, sobre todo segundos coches o vehículos viejos, que pagar una plaza cerrada; así lo demuestra que aún estén vacantes muchas de las 348 plazas del estacionamiento público inaugurado en marzo de 2010 bajo la zona verde comprendida entre Echegaray y Caballero y la calle de Azorín, cuya posesión por 40 años se valoró en 21.000 €.

En el área G10/1 que ordena la modificación 192 puede contarse con la banda sur de la calle de Tomás Higuera, las bandas norte y este de Castillo de Javier, y, sobre todo, con el estacionamiento enterrado previsto bajo la plaza ZV(PU)10.11, que contendrá unas 400 plazas más, suficientes para satisfacer sin problemas la reserva legal.

Más aún, si a estas 400 plazas se le sumaran 450 o 500 más situadas en tres sótanos bajo la manzana residencial A, cuya dotación obligatoria estará entre las 189 y las 238 (según la superficie útil de las viviendas), se tendría un total de 610 a 710 plazas que podrían destinarse a residentes en otras viviendas del barrio y que contribuirían a reducir su fuerte déficit de estacionamientos.

La modificación 192 no puede obligar al propietario de la manzana A a promover más plazas de estacionamiento que las que son obligatorias según el artículo 2.4.6 de las normas del plan general. Sin embargo, puede contar con la posibilidad de que lo haga en razón de su propio interés, puesto que esas plazas adicionales le comportarán un beneficio añadido que, además, no consume edificabilidad según las normas del plan general de Zaragoza.

Por otra parte, el mismo artículo 2.4.11 de las normas establece que en el proyecto de edificación podrá aumentarse directamente el número de plazas de estacionamiento hasta un 50% de las exigidas por el artículo 2.4.6, cuando éstas sean más de 40. Si interesa un aumento superior, es preciso informe favorable de la Comisión de Urbanismo, tras informe del Servicio de Movilidad, en el que se podrá ser aceptar, rechazar o modificar la propuesta por razones de seguridad vial, afección al tráfico o perjuicio al medio ambiente.

Sería un contrasentido que en el futuro el Ayuntamiento diera esta autorización discrecional para la construcción en la manzana A de mayor número de plazas y que se perdieran en el estacionamiento público colindante por causa de la duplicación de los accesos. Por otra parte, el acceso al estacionamiento enterrado mediante rampas y escaleras independientes restaría a la plaza pública superficie y, en no menor medida, calidad ambiental e incluso seguridad para su uso por los niños de los centros de enseñanza

próximos, que accederán por ella al pabellón escolar previsto en la parcela de equipamiento público del área G10/1. Por este motivo, se prescribe que, si al propietario de dicha manzana le interesara ampliar las plazas de estacionamiento en más de un 50% de las exigidas, el Ayuntamiento podría hacer uso de la facultad discrecional que le reconoce el artículo 2.4.11 del plan general y condicionar la concesión a la dotación de acceso al estacionamiento público contiguo.

Podrá establecerse también la unificación de accesos en el futuro proyecto de reparcelación, si interesa a las dos partes, e incluso en un momento posterior.

Como apoyo a esta posibilidad, se especifica que, al ser el uso de estacionamiento público previsto bajo la nueva plaza parte del sistema de equipamientos y servicios públicos, y de acuerdo con el artículo 7.2.16-B,6 de las normas del plan general, el incremento de superficie construida necesario para dar acceso a dicho estacionamiento no se considerará a efectos del cálculo de la superficie edificable máxima en la manzana A.

Además de las dotaciones locales, la ley de urbanismo de Aragón requiere 5 m² por habitante (15 m² por vivienda) de zonas verdes y espacios libres públicos de sistema general; esta reserva afecta sólo a los usos residenciales y en este caso no debe justificarse de nuevo, ya que se cumplió en la revisión del plan general 2001 y ahora no se verifica incremento del número de viviendas y habitantes previsto entonces. Conviene señalar que, aunque se considerara, los 2.475 m² (15x165) que añadiría a los espacios libres locales se cubrirían también holgadamente.

Por otra parte, en el convenio firmado por el Ayuntamiento de Zaragoza y el Gobierno de Aragón se estipuló que la nueva ordenación del área G10/1 calificaría nuevas zonas verdes y equipamientos públicos de titularidad municipal con una superficie mínima de 5.850 m², lo que supone una ganancia aproximada de 3.700 m², una vez descontados los 2.143'67 m² de equipamiento público que ya posee el Ayuntamiento y no estuvieron afectados por la permuta de 1984. El suelo calificado por estos dos conceptos tiene una superficie de 9.965'42 m², con una ganancia de 7.821'75 m², por lo que puede concluirse que se satisface lo previsto en el convenio.

De esta ganancia podrían restarse los 2.679 m² del actual equipamiento EE(PU)10.21, calificado como público, aunque sea por un probable error, ya que el Ayuntamiento, para posibilitar el cumplimiento del convenio y los fines de la reordenación de la zona, negocia paralelamente con el actual titular mayoritario la permuta del terreno por otro equivalente, con la misma o parecida superficie e igual techo edificable. El suelo a permutar, que se calificará como equipamiento privado, se situará muy probablemente en alguna parcela de equipamiento asistencial o de reserva que actualmente posee el Ayuntamiento, como podrían ser parte de las denominadas ER(PU)10.04 o ER(PU)37.19. Con esta corrección, el incremento de la superficie de dotaciones públicas quedará en 5.142'75 m² (275'62 m² de suelo de equipamiento público y 4.867'13 m² de zonas verdes y espacios libres).

VI. EJECUCIÓN

De la modificación aislada 192 del plan general resulta una nueva área de intervención G10/1, en suelo urbano no consolidado. Su ejecución se atenderá a la regulación contenida en el capítulo 5.3 de las normas del plan general de Zaragoza y a lo dispuesto por la ley de urbanismo de Aragón para las actuaciones integradas en dicha categoría de suelo.

La ficha del área de intervención determina como sistema de actuación el de compensación, que requerirá la aprobación de un proyecto de reparcelación cuya tramitación deberá iniciarse en el plazo máximo de dos años desde la aprobación definitiva de esta modificación del plan general. El proyecto de reparcelación contemplará la atribución al Ayuntamiento de Zaragoza y a la Comunidad Autónoma de Aragón de las parcelas ordenadas por esta modificación del plan general, con sus correspondientes aprovechamientos y de conformidad con lo previsto en el convenio de 4 de marzo de 2020.

Contemplará igualmente la indemnización procedente en favor del propietario de la actual parcela catastral 8024306XM7182C0001ID, de 170 m², cuya escasa magnitud no permitirá la concesión de una resultante independiente ni de la participación en la propiedad de otro inmueble, de acuerdo con el artículo 142,g del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo de Aragón.

Por lo que se refiere al propietario de la actual parcela de equipamiento público EE(PU)10.20 (catastrales 8024301XM7172D0001OK y 8024302XM7182C0001KD), el Ayuntamiento está negociando la permuta con un inmueble de titularidad municipal adecuado a la actividad de la entidad interesada, una fundación sin ánimo de lucro dedicada especialmente a la atención de enfermos mentales, personas mayores con Alzheimer u otras demencias, y colectivos al borde de la exclusión social.

Finalmente, la aprobación del proyecto de reparcelación del área G10/1 conllevará la inscripción a nombre del Ayuntamiento de Zaragoza de los suelos de titularidad estatal (hoy de la Comunidad Autónoma) que en 1984 se previó permutar por los aprovechamientos de equipamiento cívico-comercial situados en la parcela ER(PU)10.11 de la revisión del plan general de 2001. Por ese motivo, en la ficha del anejo IV de las normas urbanísticas se ha determinado que la inscripción de las fincas resultantes de la reparcelación requerirá la inscripción previa o simultánea, a nombre del Ayuntamiento, de los terrenos ocupados para la ejecución de viales y zonas verdes ordenados por el plan parcial de Las Fuentes (1973), cuya permuta contempló el convenio con el Estado aprobado por el pleno municipal el 15 de marzo de 1984.

También deberá formularse un proyecto de urbanización que contemple la ejecución de las infraestructuras, viales y espacios libres del área, y su adecuada conexión con el suelo urbano consolidado circundante. Los costes de ejecución deberán atribuirse como cargas reales a las parcelas lucrativas resultantes, en proporción al derecho de cada finca aportada, lo que excluye de participación a los aprovechamientos correspondientes a la cesión obligatoria y gratuita derivada del área G10/1 de la revisión del plan general de 2001 (3.890 m², destinados a vivienda protegida y otros usos lucrativos compatibles, y 412'50 m², de equipamiento privado).

VII. URBANIZACIÓN

De acuerdo con lo expuesto en esta memoria, el tratamiento del sistema local viario en el proyecto de urbanización se atenderá a los siguientes criterios:

- De oeste a este, se transformará el tramo de la calle de Belchite comprendido entre las calles del Castillo de Javier y de María de Aragón en calle peatonal con tráfico restringido de acceso a viviendas y vehículos de mantenimiento, limpieza y otros servicios públicos, o, alternativamente, en calle residencial con prioridad de la circulación a pie, de la estancia y el juego sobre la circulación rodada. Se conseguirá así un corredor de conexión del ámbito de mayor densidad del barrio de Las Fuentes con los equipamientos previstos y existentes en el área G10/1 y con el parque de Torre Ramona.
- De norte a sur, la ordenación define un nuevo andador entre las parcelas residenciales, los espacios libres públicos y el equipamiento de reserva que se ordenan en el área, facilitando el flujo peatonal en todas las direcciones y la conexión con la malla viaria urbana.
- La calle del Castillo de Javier se adecuará a la configuración general del área y se prolongará hasta la calle de la Colegiata de Bolea. Para ello, será necesario reordenar los espacios concedidos al tráfico peatonal y al rodado en el tramo existente. Aunque se podrán mantener las aceras, las hileras de arbolado y los servicios existentes, deberán modificarse los espacios destinados a los vehículos (ancho de calzada y aparcamiento), permitiendo la creación de una nueva acera accesible junto a la nueva manzana residencial B.

El plan contempla también la formación de dos plazas, que ensanchan al norte y al sur el nuevo andador peatonal que atraviesa el área. En ellas predominarán los pavimentos duros, aunque contarán con arbolado y zonas ajardinadas.

La plaza septentrional, de 3.657'86 m², tendrá un tratamiento que dé la mayor flexibilidad a las actividades vecinales que vayan a ubicarse ahí, para lo que contará con unos 1.750 m² de pavimento rígido, susceptible de soportar elementos provisionales y desmontables y de proporcionar energía, agua y desagüe a dichos usos. Bajo su superficie, se prevé la construcción de un estacionamiento público de al menos tres plantas, lo que podrá suponer la ejecución independiente del resto de la urbanización del área.

La plaza meridional, de 1.209'27 m² (sin contar el andador que la separa de la manzana residencial B y de los linderos del equipamiento público con los que se alinea o se puede alinear edificación), tendrá bajo la rasante las bodegas catalogadas del antiguo reformatorio del Buen Pastor, con una capa de tierra intermedia de unos 2 m de espesor. Por su lado oriental, se limitará con un antepecho o barandilla hacia el huerto del exreformatorio, incorporado a la nueva parcela de equipamiento público ER(PU)10.20.

En cuanto a los servicios urbanísticos existentes, tanto la red de abastecimiento como la de saneamiento, de construcción relativamente reciente, disponen de capacidad suficiente para conectar las nuevas canalizaciones que se proyecten en el área, de acuerdo con las demandas futuras previstas para las manzanas residenciales y el equipamiento público.

Por tanto, el proyecto de urbanización sólo deberá contemplar una nueva conducción de abastecimiento para el andador que atraviesa el área de norte a sur, mallar el ac-

tual ramal en punta de la calle del Castillo de Javier con la calle de la Colegiata de Bolea, y reforzar el número de hidrantes contra incendios, llaves de maniobra y otros elementos auxiliares que permitan una explotación correcta del suministro.

En la red de saneamiento, el proyecto de urbanización adecuará el drenaje en superficie de los tramos de las calles que pasan a ser de tráfico restringido, reubicando los sumideros o caces de drenaje; además, preverá un ramal de saneamiento en el andador de nueva apertura, que recogerá la escorrentía propia del andador y parte de las aguas de los dos espacios libres limítrofes, de las parcelas residenciales y del equipamiento de reserva. Se realizará o se prolongará del mismo modo un pequeño ramal desde el tramo de nueva apertura de la calle Castillo de Javier hasta la calle de la Colegiata de Bolea.

En relación con los servicios urbanísticos de gas y telecomunicaciones, el proyecto de urbanización contemplará la extensión de las redes existentes, supervisada por las compañías suministradoras de dichos servicios. No obstante, dada su escasa magnitud y el grado de consolidación urbanística de la zona, puede ser suficiente, si así lo justifica el proyecto, la ejecución de acometidas a las parcelas resultantes.

En cuanto a la instalación de alumbrado público, por una parte el proyecto deberá coordinar el alumbrado existente con la nueva urbanización de la calle Belchite, y, por otra, ampliar la instalación de alumbrado de acuerdo con la urbanización que se defina en el viario y los espacios libres públicos.

Para la electrificación del área, deberán implantarse uno o dos nuevos centros de transformación con una o varias máquinas transformadoras, previendo el suministro a las viviendas, los locales comerciales o de oficinas, el equipamiento público de reserva y el estacionamiento subterráneo. Se proyectará un despliegue de redes de baja tensión que parta desde el centro de transformación hacia los distintos portales de viviendas, equipamiento y aparcamiento subterráneo, y se anillará el centro de transformación a la red subterránea de media tensión existente, según indique la compañía suministradora.

Como previsión inicial de la potencia necesaria a suministrar al área, se realizan las siguientes estimaciones:

- Características del área:

Uso dominante: residencial.

Número total de viviendas: 165.

Electrificación: elevada (P=9200W).

- Distribución de las manzanas:

Manzana A:

- 98 viviendas.

- Superficie edificable máxima con uso de vivienda 12.759'48 m².

- Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 9.057'71 m².

- Superficie edificable total: 21.817'19 m².

Parcela B.1:

- 37 viviendas.

- Superficie edificable máxima con uso de vivienda 4.750 m².

- Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda: 1.000 m²
- Superficie edificable total: 5.750 m².

Parcela B.2:

- 30 viviendas.
- Superficie edificable máxima con uso de vivienda 3.890'52 m².
- Superficie edificable mínima de usos lucrativos distintos de la vivienda 2.532'61 m².
- Superficie edificable total: 6.423'13 m².

Parcela ER (PU) 10.20:

- Equipamiento de reserva público.
- Superficie edificable: aprox. 5.068'29 m².

Para la previsión inicial de potencias eléctricas, aplicando el reglamento electro-técnico para baja tensión y sus instrucciones técnicas complementarias, así como la orden EIE/768/2016, de 8 de julio, por la que se hizo pública la instrucción de 7 de julio de 2016 sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial, se obtiene:

1. POTENCIA PREVISTA EN PARCELAS (REBT ITC-BT 10):

- Manzana A: 98 viviendas.
 Coeficiente de simultaneidad (tabla 10.1): $s = 15'3 + (98-21) \times 0,5 = 53'8$.
 Potencia prevista en viviendas: $P = 9.200 \text{ W} \times 53'8 = 494.960 \text{ W}$.
 Potencia prevista en servicios comunes: 75.000 W.
- Parcela B.1: 37 viviendas.
 Coeficiente de simultaneidad (tabla 10.1): $s = 15'3 + (37-21) \times 0'5 = 23'3$.
 Potencia prevista en viviendas: $P = 9.200 \text{ W} \times 23'3 = 214.360 \text{ W}$.
 Potencia prevista en servicios comunes: 50.000 W.
- Parcela B.2: 30 viviendas.
 Coeficiente de simultaneidad (tabla 10.1): $s = 15'3 + (30-21) \times 0'5 = 19'8$.
 Potencia prevista en viviendas: $P = 9.200 \text{ W} \times 19'8 = 182.160 \text{ W}$.
 Potencia prevista en servicios comunes: 50.000 W.
- Parcela ER (PU) 10.20: 150.000 W.
- Alumbrado público: 20.000 W.
- Locales comerciales: 10 W/m².
 Manzana A: $100 \text{ W/m}^2 \times 9.057 = 905.700 \text{ W}$.
 Manzana B1: $100 \text{ W/m}^2 \times 1.000 = 100.000 \text{ W}$.
 Manzana B2: $100 \text{ W/m}^2 \times 2.532 = 253.200 \text{ W}$.
 Total comercial = 1.258.900 W.

TOTAL POTENCIA PREVISTA EN BAJA TENSIÓN:

Uso residencial y equipamiento de reserva ER: 1.216.480 W.

Uso comercial: 1.258.900 W.

Total B.T. : 2.475.380 W.

2. POTENCIA PREVISTA EN C.T.:

Aplicando la tabla del apartado 1.3 de la orden EIE/768/2016, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón:

Uso residencial: $0,6 \times 1.216.480 = 729.888$ W.

Uso comercial: $1 \times 1.258.900 = 1.258.900$ W.

TOTAL PREVISTA EN C.T.: 1.988.788 W.

Estimando un factor de potencia ($\cos \emptyset$) de 0'97, la potencia aparente resulta de 2.000 kVA

Cabría añadir una previsión de consumo eléctrico para el aparcamiento subterráneo de 20 W/m^2 , según la superficie que finalmente se le destine.

Por lo tanto, en una primera estimación parece razonable que, para abastecer la electrificación demandada, se dispongan dos centros de transformación en las manzanas A y B, totalmente integrados en la edificación.

VIII. ESTUDIO ECONÓMICO

A partir de la ordenación proyectada y de las consideraciones expuestas a propósito de la urbanización y el tratamiento de los espacios públicos, se estiman los siguientes costes de urbanización, a reserva de una definición más ajustada en el futuro proyecto de urbanización:

Ud.	Concepto	Medición (Ud.)	Precio unitario (€/Ud.)	Precio total (€)
A. PAVIMENTACIÓN				
m ²	Viaro, incluyendo pavimentos de calzada, de acera, alcorques, riego, instalación de alumbrado público, mobiliario urbano, señalización y estacionamientos.	5.431'39	80'00	434.511'20
			TOTAL PAVIMENTACIÓN:	434.511'20
B. ABASTECIMIENTO				
m	Nueva conducción de abastecimiento de agua de fundición dúctil de Ø150 mm, incluidos hidrantes contra incendios, tomas de agua, válvulas de maniobra, desagües, bocas de riego, etc.	280'00	250'00	70.000'00
			TOTAL ABASTECIMIENTO:	70.000'00
C. SANEAMIENTO				
m	Nuevo ramal de saneamiento de diámetro igual o menor a 50 cm, incluso parte proporcional de sumideros, pozos de registro, etc.	260'00	700'00	182.000'00
			TOTAL SANEAMIENTO:	182.000'00
D. ELECTRIFICACIÓN				
Ud.	Red de media tensión y centro de transformación	1'00	220.000'00	220.000'00
Ud.	Redes de baja tensión	1'00	50.000'00	50.000'00
			TOTAL ELECTRIFICACIÓN:	270.000'00
E. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS				
m ²	Acondicionamiento y formación de plazas, incluyendo plantaciones, riego, mobiliario urbano y alumbrado público.	4.867'13	40'00	194.685'20
			TOTAL ESPACIOS LIBRES:	194.685'20
F. TELECOMUNICACIONES				
Ud.	Canalización de telecomunicaciones, arquetas y acometidas.	1'00	5.000'00	5.000'00
			TOTAL TELECOMUNICACIONES:	5.000'00
G. GAS				
Ud.	Extensión de la red existente de gas, incluso arquetas y acometidas.	1'00	6.000'00	6.000'00
			TOTAL GAS:	6.000'00

H. OTROS

Ud.	Redacción de proyectos, dirección de obra, permisos y autorizaciones	1'00	60.000'00	60.000'00
			TOTAL OTROS:	60.000'00

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) 1.222.196'40

13% gastos generales y 6 % beneficio industrial 232.217'32

TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA, SIN IVA (PEC) 1.454.413'72

[No se ha valorado el tratamiento pictórico o vegetal del muro lateral del edificio residencial del número 7 de la calle de la Colegiata de Bolea, de ocho plantas de altura (B+7) y 20 m de fondo, que deberá contemplar también el proyecto de urbanización del área.]

RATIOS DE URBANIZACIÓN

Número de viviendas	165	21.400 m ² (62'96%)
Aprovechamiento de otros usos		12.590'32 m ² (37'04%)
Repercusión por vivienda de la urbanización (PEM)	$1.222.196'40 \times 0'6296 / 165 =$	4.663'61 €/m ²
Repercusión por metro cuadrado de otros usos (PEM)	$1.222.196'40 \times 0'3704 / 12.590'32 =$	35'96 €/m ²
Superficie de urbanización (viarios más zonas verdes)	$5.431'39 + 4.867'13 =$	10.298'52 m ²
Coste por metro cuadrado urbanizado (PEM)	$1.222.196'40 / 10.298'52 =$	118'68 €/m ²

IX. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

La modificación 192 reordena un ámbito formado por el área de intervención G10/1 de la revisión del plan general aprobada en 2001, más los equipamientos colindantes EE(PU)10.11 y EE(PU)10.20 y los tramos intermedios de viario, de modo que puedan satisfacerse los convenios firmados por el Ayuntamiento de Zaragoza en 1984 y 2020, respectivamente con el Estado y con el Gobierno de Aragón.

De ellos no deriva incremento del número de viviendas ni de los aprovechamientos urbanísticos (al considerar equivalente el atribuido en 1984 al equipamiento cívico-comercial y el terciario y de equipamiento privado que ahora lo sustituyen) ni del número máximo de viviendas y la correspondiente superficie edificable residencial.

Se da, además, la circunstancia, de que el ámbito no incluye actualmente construcciones en uso ni vivienda alguna, por lo que no hay afectados directos por su ejecución.

Por último, el alcance puntual de la modificación permite asegurar que no provocará ninguna variación apreciable en el orden general de la ciudad y del territorio con respecto a la situación anterior, si bien se mejora la relación entre el tejido residencial del barrio de Las Fuentes y las zonas verdes que lo rematan por el oeste, al constituirse una zona intermedia formada por dos plazas públicas y un equipamiento municipal que incluye el huerto del antiguo convento de Nuestra Señora del Pilar. En estas dotaciones se integran las partes catalogadas del antiguo reformatorio del Buen Pastor, que la ordenación permite mantener y abrir al uso público.

Se mejora igualmente la relación entre el suelo urbano consolidado del barrio de Las Fuentes y el suelo no urbanizable especial próximo de transición del tramo urbano del Ebro (huerta de Las Fuentes), con el parque de Torre Ramona interpuesto entre ambos, y también, en dirección perpendicular norte-sur, la relación entre los barrios de Las Fuentes y San José, al potenciarse el recorrido que une el I.E.S. Pablo Serrano y la zona verde colindante con el nuevo equipamiento público, la zona de la antigua factoría de GIESA y, al sur de Miguel Servet, el sistema de zonas verdes que concluye en el parque y el centro deportivo municipal de La Granja.

X. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

El objeto principal de la modificación 192 del plan general es reordenar un suelo urbano no consolidado y terrenos próximos, con una superficie total de 22.695 m² (incluyendo tramos de viales ya en uso), unos aprovechamientos residenciales y compatibles que no incrementan los actuales y dotaciones públicas propias del sistema local. No se distorsiona en absoluto la estructura de la revisión del plan general vigente ni se afecta a 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.

En consecuencia, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado texto refundido la modificación aislada 192 puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

XI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 192 DEL PLAN GENERAL

Para cumplir con su objeto, esta modificación del plan general altera los siguientes documentos del plan general de ordenación urbana:

- Anejo IV de las normas urbanísticas del plan general (tomo 14), en el que sustituye la ficha del área G10/1 incluida en la revisión de 2001 por la nueva.
- Anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general (tomo 15), en el que se modifican las filas correspondientes a los equipamientos ER(PU)10.11, EE(PU)10.20 y EE(PV)10.21.
- Plano de estructura urbanística (tomo 10): hojas 40-49.
- Plano de clasificación del suelo (tomo 10): hojas 40-49.
- Plano de calificación y regulación del suelo (tomo 11): hoja L16.

Además de la redacción proyectada para todos estos documentos, se reproducen a título informativo los apartados de los anejos 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. Se incluye también ficha catalográfica de la capilla, las bodegas y el huerto del antiguo reformatorio del Buen Pastor.

En los documentos escritos, se utiliza en los pasajes suprimidos la letra normal de color verde y, en los añadidos, la letra negrita y cursiva en verde o en rojo en pasajes cuya redacción se ha modificado tras la información pública.

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

Zaragoza, a 7 de noviembre de 2022

El arquitecto jefe del Departamento
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramon Betrán Abadía.

La jefe del Departamento de Ordenación
y Gestión Urbanística,

Edurne Herce Urzáiz.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **29 NOV 2022**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)

MODIFICACION AISLADA 192 DEL PLAN GENERAL				Noviembre de 2022	
DATOS GENERALES					
CÓDIGO INE	50 2973	INE			
PROVINCIA	Zaragoza				
MUNICIPIO	Zaragoza				
NÚCLEOS O ENTIDADES	43	Observatorio Municipal de Estadística			
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	967'07 km ²	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	684.686 habitantes (I/2022)	Observatorio Municipal de Estadística			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	713 hab/km ² (I/2022)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	327.112 (2011)	Instituto Nacional de Estadística (censo de población y vivienda)			
NÚMERO DE HOGARES	277.525 (2022)	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Ramón Betrán Abadía, arquitecto, jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano Édume Herce Urzáiz, licenciada en derecho, jefe del Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	0 m ²	0%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	22.695 m ²	0'0024%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	VIVIENDA	21.400 m ²			
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	12.590'32 m ²		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5.098'29 m ²		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	135		PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	30		PLANEAMIENTO	
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	4.867'13 m ²	21'45%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 192.
	EQUIPAMIENTOS	5.098'29 m ²	22'46%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 192.
	INFRAESTRUCTURAS	---		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de suelo afectado por la modificación 192.
SISTEMAS GENERALES	ZONAS VERDES (suelo urbano)	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 192.
	EQUIPAMIENTOS	0	0%	PLANEAMIENTO	Sistemas generales de equipamientos. Al lado, porcentaje respecto al total de suelo afectado por la modificación 192.

