



BASES PARA LA ELABORACIÓN DE UN PLAN DIRECTOR PARA LA TRANSFORMACIÓN DE “GIESA” EN UN EQUIPAMIENTO CIUDADANO

OFICINA DE PROYECTOS DE ARQUITECTURA

ARQUITECTO: Fernando Fernández Lázaro
ARQUITECTA TÉCNICA: Sheila Esther Sánchez Arranz

SEPTIEMBRE/2018

[OPF] LFU IMPLANTACIÓN DE USOS EN EDIFICIO GIESA

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz11NDcyMjcvVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 1 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA
BASES PARA LA ELABORACIÓN DE UN PLAN DIRECTOR PARA LA TRANSFORMACIÓN DE "GIESA" EN UN EQUIPAMIENTO CIUDADANO

1. - ANTECEDENTES
2. - OBJETIVOS
3. - ALCANCE TERRITORIAL
4. - NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO.
5. - ESTADO ACTUAL DE LA FINCA
6. - CONDICIONANTES URBANÍSTICOS
7. - CATALOGACIÓN
8. - ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
9. - APTITUDES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS Y PROPUESTAS DE USO.
10. – CONCLUSIONES

ANEXOS:

- ANEXO I.- Ficha del catálogo del Plan General de Ordenación Urbana
 ANEXO II.- Planeamiento, Proyecto de Reparcelación y Planes de Barrios
 ANEXO III.- Necesidades de equipamientos en los distritos de Las Fuentes y San José
 ANEXO IV.- Datos históricos
 ANEXO V.- Criterios de intervención en cambios de uso de la arquitectura industrial
 ANEXO VI.- Reportaje fotográfico y evolución cartográfica..
 ANEXO VII.- Fichas de las edificaciones.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
 Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 2 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

DIRECCIÓN DE SERVICIOS DE ARQUITECTURA
BASES PARA LA ELABORACIÓN DE UN PLAN DIRECTOR PARA LA TRANSFORMACIÓN DE "GIESA" EN UN EQUIPAMIENTO CIUDADANO
1.- ANTECEDENTES

El 1940, el empresario zaragozano Joaquín Guiral, dedicado inicialmente a la venta y reparación de material eléctrico y mas tarde a la industria electromecánica, transforma su empresa individual en Sociedad Anónima bajo la denominación de GUIRAL INDUSTRIAS ELECTRICAS S.A. (GIESA). En 1942 adquiere para la nueva empresa la finca Villa Asunción (en la que estaba el edificio que hoy conocemos como Palacio Larrinaga). La finca estaba estratégicamente muy bien situada por la cercanía de la carretera de Castellón y la estación del ferrocarril de Utrillas. En ese mismo año los arquitectos zaragozanos Miguel Angel Navarro Pérez y su hijo José Luis Navarro Anguela, redactan el proyecto de la nueva fábrica, cuyas obras de construcción empiezan a finales de ese mismo año y terminan en 1.945.

Concluida la construcción, el edificio principal con fachada a la calle San Joaquín, fue ampliado seguidamente en su trazado longitudinal, con un ala perpendicular en su parte izquierda (actual calle Yolanda de Bar) dando lugar al trazado en "L" que hoy tiene con una torre en el encuentro de ambos bloques.

La nueva fábrica se fue ampliando a lo largo del tiempo por la parte de atrás, de acuerdo a las nuevas necesidades y de expansión de la empresa, hasta su configuración final. En 1986 la empresa Schindler Holding, S.A, colaboradora con Giesa en varios proyectos e instalaciones, compra el 94% del capital social de Giesa pasando a denominarse en 1987, GIESA SCHINDLER S.A. y en 1993 se cambia la denominación a SCHINDLER S.A., su nombre en la actualidad.

En diciembre de 2004, el Ayuntamiento de Zaragoza aprobó un convenio urbanístico que permitía la salida de la fábrica a otro sector del término municipal, a la vez que se recalificaban los terrenos, en ese momento calificados como suelo urbano no consolidado, a uso residencial para 344 viviendas libres y 77 de VPA, que se cederían al Ayuntamiento. En ese convenio, entre otros acuerdos, queda reservada una zona de terreno de 9.660 m² para dotación de equipamientos para el barrio (ver plano anexo de la reparcelación del Área de Intervención G-10-05 del PGOUZ).

En el año 2006, Schindler se traslada a las nuevas dependencias del Polígono Empresarium de La Cartuja y desde entonces las antigua fábrica queda cerrada. Se derriban todas las naves de la zona posterior cuyos terrenos han sido recalificados para el uso residencial y se conservan las dependencias destinadas a los equipamientos. Esta zona de equipamientos, objeto de éste estudio, comprende un gran rectángulo de unos 164,70 m x 58,70 m., formado por el edificio principal de las oficinas de la calle San Joaquín y las naves traseras a ellas. Lateralmente cierra el rectángulo, por la izquierda, el edificio también de oficinas de la calle Yolanda de Bar y por la derecha a la calle Padre Chaminade, una nave con fachada imitación al resto del edificio. El fondo de la manzana lo constituyen las traseras de las naves. En la esquina de la calle San Joaquín con Yolanda de Bar se erige una torre de planta cuadrada de 6x6 m con 6 alturas, que se destinaba a las pruebas de los ascensores.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 3 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

El edificio, testimonio de la arquitectura industrial del desarrollo de Zaragoza en los años 40, tiene un valor arquitectónico indudable y se encuentra calificado en el PGOUZ como de Interés Arquitectónico.

La Dirección de Arquitectura, en Junio del 2011 redactó un "ESTUDIO PREVIO" consistente en un somero estudio de los costes de rehabilitación de los edificios remitiendo los usos a los indicados en la candidatura de "Zaragoza Ciudad Europea de la Cultura 2016", usos propuestos para ese evento sin ningún debate ciudadanos ni estudio alguno de las necesidades del barrio.

En Septiembre de 2015, la Dirección de Arquitectura redactó un "INFORME PRELIMINAR" en el que con base en unas reales necesidades de equipamientos en el barrio se hacía la propuesta de elaboración de un Plan Director. Este informe respondía a la orden, por parte del Consejero de Urbanismo y Sostenibilidad, para el estudio de la adaptación de parte del edificio de GIESA para ubicar las actividades y los enseres que entonces se desarrollaban en unas naves de la Carretera de Logroño. Se procedió a elaborar ese informe preliminar con el objetivo de tomar las decisiones de desarrollo que correspondieran.

Por indicación del Consejero de Urbanismo y Sostenibilidad se redacta este documento que consiste en unas bases sobre las que redactar el necesario Plan Director.

2.- OBJETIVOS:

El presente documento se redacta con el objetivo de reunir en un solo trabajo la documentación más completa sobre la factoría, necesidades ciudadanas, etc. con el fin de sea estudiado, analizado y discutido por los entes intervinientes, mediante el oportuno proceso participativo con el que definir el modelo de equipamiento en una operación que pensamos que va a ser muy importante para la ciudad a medio plazo.

Consideramos muy conveniente la redacción de un Plan Director en el que se establezcan, en base a unos criterios de intervención debatidos y consensuados, los usos a implantar, su programación, plan de inversiones, etc.

En el ámbito académico existe desde hace unos cuantos años una gran preocupación sobre la definición de unas bases teóricas con las que acometer intervenciones arquitectónicas en renovaciones de instalaciones industriales obsoletas o directamente abandonadas con implantaciones de usos predefinidos y, en no pocos casos, forzados. En Zaragoza tenemos varios ejemplos: la Azucarera del Rabal, la Harinera de San José, la estación del Norte, la industria Averly, etc.

Uno de los retos que se plantea en estos momentos es compatibilizar las condiciones de la catalogación de los elementos de "GIESA" (edificio central) con las necesidades de la ciudad y de los barrios afectados y hacer, con la colaboración de los agentes necesarios, un equipamiento de uso ciudadano.

El Plan Director debe de ser el instrumento en el que pongan en valor los elementos que definan los valores de la arquitectura industrial cuya preservación se pretende con unos usos compatibles y al servicio de los ciudadanos. A tal efecto se acompaña a este escrito dos anexos, uno de ellos denominado "*Criterios de intervención en cambios de uso de la arquitectura industrial*" que pretende ser el marco teórico para la redacción del citado Plan Director y otro, denominado "*Necesidades de equipamientos en los Distritos de Las Fuentes y de San José*" basado en la fase quinta del Plan Director de Equipamientos Municipales, que se ha denominado "Estándares de equipamientos" documento que pone de manifiesto el estado actual y las necesidades de los equipamientos gestionados por el Ayuntamiento de Zaragoza.

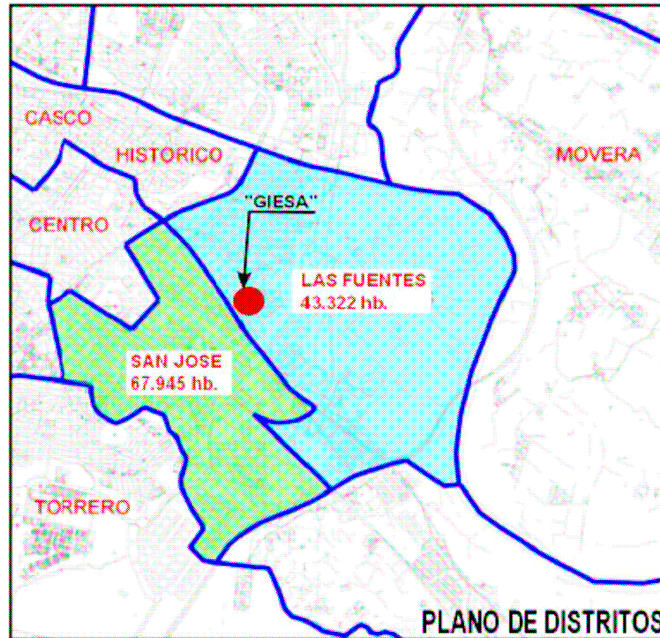
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 4 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

3.- ALCANCE TERRITORIAL

La primera cuestión que ha de plantearse es el ámbito de influencia ciudadana que pueda tener esta actuación. En principio pueden considerarse tres alternativas: la primera sería concebir un equipamiento de ámbito supramunicipal, es decir, una actuación con intervención de otras administraciones que tenga influencia en todo el territorio. La segunda sería un equipamiento de ámbito municipal cuya influencia alcanzaría a la totalidad de la ciudad. La tercera consistiría en un equipamiento de ámbito distrito que completaría las carencias puntuales del entorno. Sobre esta tercera opción habría que dilucidar a qué ámbito de población se debe de dirigir.



Los edificios de "Giesa" se encuentran enclavados, sin ningún género de dudas, dentro del distrito de Las Fuentes, con una población de 43.322 habitantes y unas carencias de equipamientos que se analizan en el punto correspondiente. No obstante el ámbito de influencia afecta, también sin ningún género de dudas, al distrito colindante de San José, con una población de 67.945 habitantes. En consecuencia debemos concluir que el ámbito de influencia de este equipamiento puede afectar a más de 100.000 habitantes.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 5 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

4.-NECESIDADES DE EQUIPAMIENTOS EN EL ENTORNO.

En el anexo III de este documento se han estudiado los estados de los equipamientos ciudadanos, de gestión municipal, que se ubican en los distritos afectados por esta actuación: Las Fuentes y San José.

Del análisis de los datos citados cabe deducir que el área es deficitaria en gran número de equipamientos de competencia municipal¹:

DISTRITO DE LAS FUENTES:

En **zonas deportivas**, el distrito es deficitario en:

-“Salas y Pabellones”: la ratio necesaria es de 0,074 m²/hab lo que supone unas necesidades de 3.206 m² construidos. La dotación es inexistente.

-“Piscinas cubiertas”: la ratio necesaria es de 0,0145 m² de lámina de agua lo que supone unas necesidades de 628 m². La dotación es inexistente salvo que se consideren las instalaciones del complejo deportivo “Alberto Maestro”, cuya construcción, situada en el actual distrito del Casco Histórico, se ubicó en este lugar para compensar la falta de equipamientos deportivos en el distrito de las Fuentes.

En **equipamiento escolar**, de primer ciclo de educación primaria, las necesidades están cubiertas con la presencia de la actividad privada, existiendo seis instalaciones de las que una es pública y cinco privadas. La oferta total es de 310 plazas, el 112% del objetivo de escolarización. La oferta pública es el 45% del objetivo de escolarización, superando la media del municipio que es del 25%.

En **equipamientos culturales** el distrito es deficitario en:

-“Bibliotecas”: Las dos bibliotecas existentes, una de ellas especializada, supone una ratio de estandar de 0,46 bibliotecas públicas por cada 10.000 habitantes, un 46% del estandar teórico pretendido relativo a bibliotecas es el de una biblioteca por cada 10.000 habitantes.

-“Cultura ciudadana”: La superficie cultural del distrito es de 6.406 m² construidos lo que supone una ratio de 0,148 m²/hab, un 67% de la media local. Para igualar la media del municipio sería necesaria la construcción de 3.168 m² más. El aforo es de 273 personas lo que supone una ratio de 6,30 plazas por cada 1000 habitantes, un 35,94% de la media local. Para igualar la media del municipio sería necesaria la construcción de 486 plazas más.

DISTRITO DE SAN JOSÉ:

En **zonas deportivas**, el distrito incumple los estándares en lo relativo a “Salas y Pabellones” y “Piscinas cubiertas”. En lo relativo a “Pistas al aire libre” y “Piscinas al aire libre” se cumplen los estándares

-“Salas y Pabellones”: la ratio necesaria es de 0,064 m²/hab lo que supone unas necesidades de 4.348 m² construidos. La dotación es deficitaria en 1.372 m², no así si se consideraran las instalaciones del pabellón Príncipe Felipe, que no se han tenido en cuenta por ser un sistema general de uso a toda la ciudad.

-“Piscinas cubiertas”: la ratio necesaria es de 0,0114 m² de lámina de agua lo que supone unas necesidades de 774 m². Curiosamente toda la dotación es pública (Centro Pepe Garcés) y, debido a la numerosa población del distrito, no alcanza el estandar exigible por 255 m².

¹ No se contemplan las necesidades de mayores zonas verdes dado que se prima la previsión de equipamientos.



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 6 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

En **equipamiento docente**, de primer ciclo de educación primaria, las necesidades no están cubiertas ni aún con la presencia de la actividad privada, existiendo nueve instalaciones de las que una es pública y ocho privadas. La oferta total es de 427 plazas, el 94% del objetivo de escolarización (452). La oferta pública es de 99 plazas, el 21,9% del objetivo de escolarización, inferior a la media del municipio que es del 25%.

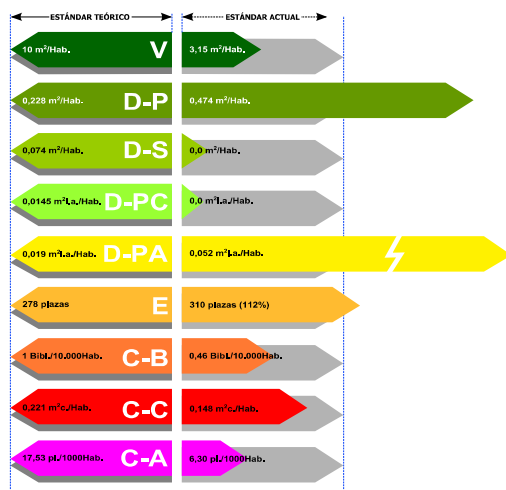
En **equipamientos culturales** el distrito es deficitario en:

-“Bibliotecas”: Sólo hay dos bibliotecas en el distrito lo que supone una ratio de estandar de 0,29 bibliotecas públicas por cada 10.000 habitantes, un 29% del estandar teórico pretendido relativo a bibliotecas que es el de una biblioteca por cada 10.000 habitantes.

-“Cultura ciudadana”: La superficie cultural del distrito es de 5.172 m² construidos lo que supone una ratio de 0,076 m²/hab, un 34,39% de la media local. Para igualar la media del municipio sería necesaria la construcción de 9.844 m² más. El aforo es de 305 personas lo que supone una ratio de 4,49 plazas por cada 1000 habitantes, un 25,61% de la media local. Para igualar la media del municipio sería necesaria la construcción de 886 plazas más.

Del estudio de estos datos caber llegar a la conclusión de que la zona de afección, entendida como tal una hipotética área de influencia que podría coincidir con el conjunto de los distritos de las Fuentes y San José, es deficitaria en instalaciones deportivas de muy diversa índole así como de equipamientos culturales. Creemos que desde esta óptica, la intervención en “Giesa” debe de paliar en un porcentaje significativo, estos déficits.

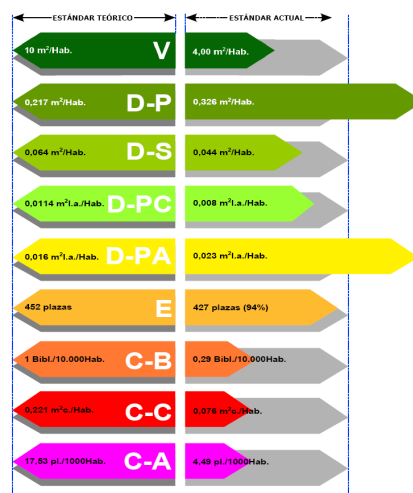
GRÁFICO DE ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS



7.- JUNTA MUNICIPAL LAS FUENTES

- V** ZONAS VERDES: (m²/hab. metros cuadrados de zona verde ejecutada por habitante)
- D-P** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISTAS AL AIRE LIBRE (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- D-S** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: SALAS Y PABELLONES (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- D-PC** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISCINAS CUBIERTAS (m²a./hab. metro cuadrado de lámina de agua por habitante)
- D-PA** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISCINAS AL AIRE LIBRE (m²a./hab. metro cuadrado de lámina de agua por habitante)
- E** EQUIPAMIENTO ESCOLAR: EDUCACIÓN INFANTIL (plazas de primer ciclo)
- C-B** EQUIPAMIENTO CULTURAL: BIBLIOTECAS (número de bibliotecas por cada 10.000 habitantes)
- C-C** EQUIPAMIENTO CULTURAL: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- C-A** EQUIPAMIENTO CULTURAL: AFOROS CIUDADANOS (nº de plazas por cada 1.000 habitantes)

GRÁFICO DE ESTÁNDARES DE EQUIPAMIENTOS



6.- JUNTA MUNICIPAL SAN JOSÉ

- V** ZONAS VERDES: (m²/hab. metros cuadrados de zona verde ejecutada por habitante)
- D-P** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISTAS AL AIRE LIBRE (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- D-S** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: SALAS Y PABELLONES (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- D-PC** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISCINAS CUBIERTAS (m²a./hab. metro cuadrado de lámina de agua por habitante)
- D-PA** EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: PISCINAS AL AIRE LIBRE (m²a./hab. metro cuadrado de lámina de agua por habitante)
- E** EQUIPAMIENTO ESCOLAR: EDUCACIÓN INFANTIL (plazas de primer ciclo)
- C-B** EQUIPAMIENTO CULTURAL: BIBLIOTECAS (número de bibliotecas por cada 10.000 habitantes)
- C-C** EQUIPAMIENTO CULTURAL: SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²/hab. metros cuadrados construidos por habitante)
- C-A** EQUIPAMIENTO CULTURAL: AFOROS CIUDADANOS (nº de plazas por cada 1.000 habitantes)

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5LZ11NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 7 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

5.- ESTADO ACTUAL DE LA FINCA:

La renovación de los usos industriales como forma de transformación interna de la ciudad ha sido uno de los pilares fundamentales de la gestión prevista en los últimos planes generales de la ciudad. Como norma general estos usos correspondían a suelos ocupados por actividades industriales cuya extinción se preveía a corto plazo considerándolos usos tolerados pero con previsión de transformación (Zona G del P.G.O.U.). En algunas zonas industriales el propio plan indicaba que se añadirán en el futuro los eventuales cambios de uso que se propongan en parcelas industriales significativas, que habrían de abordarse mediante convenios.

El caso de GIESA se enclava en estas últimas previsiones: La empresa suscribió un convenio urbanístico (BOP 4/2/2005) fruto del cual los terrenos constituían la denominada Area de Intervención G-10-5² cuyo desarrollo urbanístico produjo la cesión al Ayuntamiento del terreno y edificios que nos ocupa.

La parcela cedida, y de propiedad actual municipal, es un terreno de forma rectangular de una superficie de nueve mil seiscientos sesenta metros y trece decímetros cuadrados (9.660,13 m²). Linda al Norte con la calle Yolanda de Bar, al Sur con la calle Padre Chaminade, al Este con la calle peatonal Francisco Rodrigo, de reciente creación y al Oeste con la calle San Joaquín. En el anexo I se adjuntan sus características urbanísticas derivadas del Proyecto de Reparcelación. Es de tener en cuenta la consideración de parte de la edificación como de "Interés Arquitectónico" (ver anexo I).

La parcela se encuentra ocupada por edificación en su totalidad pudiéndose diferenciar en ella edificios relativamente independientes, aunque todos unidos por la planta baja, que han sido construidos en diferentes épocas y con diversos usos. Su tipología, además de su estado de conservación es diversa.

6.- CONDICIONANTES URBANÍSTICOS:

La parcela en cuestión, de una superficie de 9.660,13 m², procede de las cesiones de dotaciones públicas generadas por el desarrollo urbanístico del ÁREA DE Intervención G-10-5 de Suelo Urbano No Consolidado. El uso previsto en el plan general es el de "equipamiento público" sin que conste el destino pormenorizado por lo que ha de considerarse un "equipamiento de reserva" ya que, es de suponer que el PGOU pretendía que la implantación de usos se difiriera a un momento posterior y así poder ampliar el abanico de usos a implantar. Para la definición de un uso concreto deberá de seguirse el procedimiento indicado en el artículo 8.2.9 3.c) de las vigentes normas urbanísticas del PGOU, lo que exige un acuerdo municipal expreso.

La implantación de usos no expresamente de equipamiento podrían considerarse que no son compatibles con lo previsto en las normas urbanísticas, sin embargo el art. 2.7.15 de sus NN.UU. incorpora como usos permitidos en suelo urbano, *los usos de carácter provisional que, por no dificultar la ejecución del planeamiento, se autoricen al amparo del artículo 16.4 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón o norma que lo modifique o sustituya*³.

La legislación urbanística permite que en suelo urbano, de forma excepcional y motivada, pueda otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. El en caso de optar por esta vía, la actuación deberá ser informada por el servicio municipal que le corresponda.

² Modificación aislada nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza (349.734/2004)

³ La ley 5/1999, urbanística de Aragón, ha sido sustituida por el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En consecuencia, el art. 16.4 al que se refiere el texto municipal, queda sustituido, en opinión del que suscribe, por el artículo 29.3.



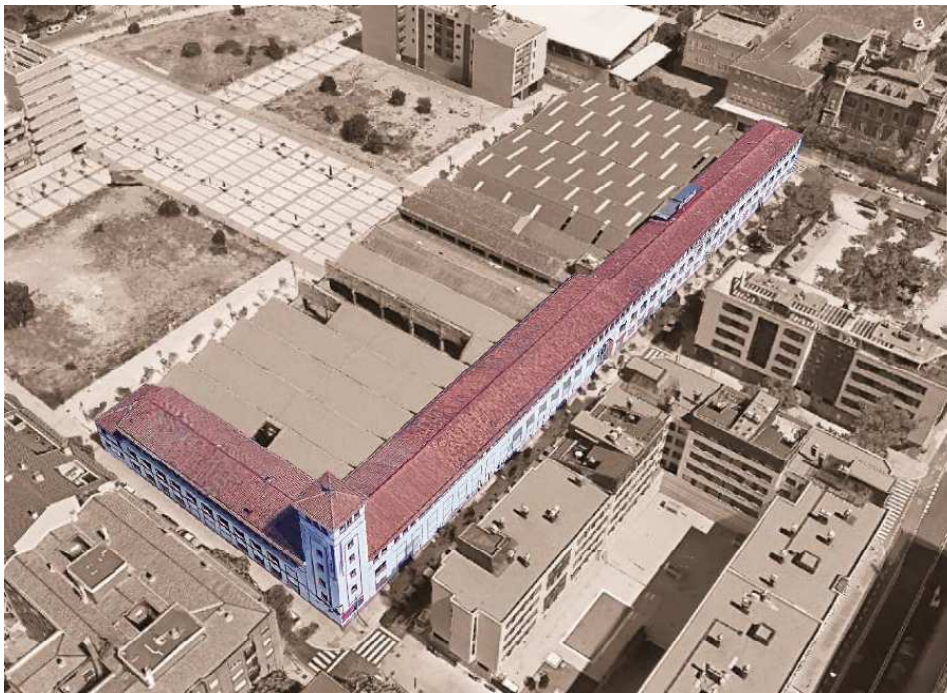
NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 8 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

El Proyecto de Reparcelación indica que, en cuanto a las condiciones de ocupación serán las correspondientes a la envolvente de la edificación existente y respecto a las condiciones de la edificabilidad, las correspondientes a la zona A1-Grado 2. Obviamente hay una contradicción entre ambas afirmaciones ya que la edificabilidad de la finca aplicando los parámetros de la zona A1-Grado 2 es de 3,32 m²/m² (equivalentes a 32.058 m² edificables⁴). Las limitaciones correspondientes a la "envolvente" congelan la edificabilidad existente de 13.252 m² (equivalentes a una edificabilidad de 1,37 m²/m²), salvo que únicamente se refieran a la ocupación en *planta baja*, en cuyo caso será del 100% de la parcela. Será preciso aclarar este asunto en el momento oportuno.

Aunque no se trate de un planeamiento propiamente dicho, recientemente se ha redactado, dentro del "Plan de Barrios" un documento de propuestas para el barrio de las Fuentes en el que, obviamente, se trata del caso que nos ocupa. Se adjuntan dos planos con sus conclusiones en el Anexo II.

7.- CATALOGACIÓN

Parte de los edificios se encuentran catalogados por el vigente Plan General como de Interés Arquitectónico. La catalogación se aplica a lo que el Plan General denomina "edificio principal"; en el gráfico adjunto se aprecia, en color, nuestra interpretación de la edificación catalogada que son los bloques que dan las calles San Joaquín y Yolanda de Bar (aunque del bloque lateral no se hace referencia alguna en la ficha de catalogación, pero por sus similares características constructivas, aunque de construcción más tardía, consideramos que debe estar protegido), excluyendo de la catalogación las naves interiores. Es de hacer notar que no existe actuación alguna de protección por parte del Gobierno de Aragón si siquiera dentro de la categoría de bienes catalogados, por lo que, la protección y su control y condiciones de su desarrollo corresponde únicamente al ámbito municipal.



⁴ La norma de la zona A1-Grado 2 indica que la edificabilidad de una manzana de estas características es la que corresponde a aplicar las diferentes edificabilidades por ancho de calle en cada una de las fachadas. La calle San Joaquín, tiene una anchura de 12 m y una edificabilidad de 3,15 m²/m², igual que la calle Yolanda de bar; la calle Padre Chaminade, tiene una anchura menor de 12 m y una edificabilidad de 2,75 m²/m²; la calle Francisco

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz11NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 9 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

El informe Histórico-Artístico incluido en el Plan general dice lo siguiente:

La empresa Guiral Industrias S.A. dedicada a la construcción de aparatos eléctricos, adquirió en 1942 una finca denominada "Villa Asunción", propiedad rústica (en la que estaba el edificio que hoy conocemos como Palacio de Larrinaga) con enormes extensiones de terreno para edificar su nueva fábrica. El emplazamiento junto a la estación de Utrillas y las Cocheras de Tranvías le proporcionaba excelentes comunicaciones. Miguel Angel Navarro Pérez y su hijo José Luis Navarro Anguela redactaron el proyecto de urbanización y parcelación del terreno (julio de 1942) y el de construcción de la nueva fábrica (diciembre de 1942).

A pesar de que la licencia de obra no se concedió hasta 1945 (dilaciones derivadas de la necesidad de hacer un refugio antiaéreo), las obras de construcción habían empezado en 1942. El proyecto de la nueva fábrica contemplaba varias partes, todas ellas dentro de una gran manzana de 32.000 m², rodeada de calles y con acceso directo desde la carretera en sentido axial y por otra parte con las vías del apartadero de los ferrocarriles de Utrillas. Una vez concluida la construcción, el edificio principal fue ampliado de inmediato en su trazado longitudinal, prolongado también en un ala perpendicular dando lugar al trazado de "L" que hoy tiene con una torre en el encuentro de ambos (ángulo izquierdo).

En la planta general de toda la instalación fabril construida, destaca la agrupación de diversas secciones en forma de peine cuyas púas forman las naves de planta baja (en te mitad de ellas se cambiaron cerchas y cubiertas acometiendo todas al edificio principal más elevado y el más interesante arquitectónicamente de todo el conjunto, En la parte posterior se conserva el depósito de agua original.

En el edificio principal, con entrada de vagones y de personal independientes, se utiliza un sistema constructivo mixto con estructura de hormigón armado sobre cimientos de hormigón en masa, armaduras de cubierta metálicas y tejado de teja árabe sobre entramado de madera. Los muros de fachada son de bloque de hormigón enfoscado con zócalo y cercos de varios de ladrillo y carpinterías metálicas.

De gran simplicidad, consta de tres plantas (B+2) con una fachada de 164,50 m lineales a la calle principal. La mitad izquierda del edificio es de una sola planta elevada a la misma altura de las tres, con usos industriales y de 12 metros de fondo, mientras que la parte de la derecha de 10 m de fondo se destina a oficinas y distintos tipos de servicios.

La fachada de enorme desarrollo longitudinal se articula de manera rítmica y repetitiva mediante la sucesión de los vanos unidos de las dos primeras plantas por un recercado vertical, recurso compositivo usado para contrarrestar ópticamente la horizontalidad del edificio. Los vanos de la última planta de reminiscencias regionales remarcan la cadencia compositiva rota en el ángulo izquierdo por la torre. De planta cuadrada (6x6 m) se edificó con 6 alturas con un carácter funcional pues es donde se prueban los distintos modelos de ascensores. En el centro se sitúa la puerta de entrada de vagones en origen. Se trata de un gran arco de medio punto abocinado con alfiz y una espléndida piedad de forja, punto focal de toda la composición que se enmarca dentro de un neorracionalismo regionalista. El edificio es un interesante ejemplo del patrimonio arquitectónico industrial de la ciudad.

Las intervenciones permitidas y elementos a conservar son:

**Rehabilitación.
Volumen, configuración, estructura de cubiertas, fachadas y cerrajerías.**

Los edificios de interés arquitectónico son aquellos que, sin merecer la catalogación monumental, poseen un notable valor tipológico, constructivo, formal o estilístico como elementos representativos de los modos de construcción, distribución, composición y ornamentación de determinados períodos históricos. Si los monumentos suelen ser edificios públicos que destacan como ejemplares singulares y han servido de elementos primarios a la formación de la ciudad, los edificios catalogados por su valor arquitectónico son ejemplares que representan con brillantez los modos comunes de construcción de la zona en sucesivas épocas.

En consecuencia será de aplicación, únicamente a los edificios catalogados, lo indicado en los artículos 3.2.4, 3.2.8 y sucesivos de las normas urbanísticas del vigente Plan General, relativos a los edificios de interés arquitectónico.

Rodrigo, tiene una anchura mayor de 15 m y una edificabilidad de 3,75 m²/m². la aplicación de estas edificabilidades en función de la longitud de cada una de las fachadas da una edificabilidad de 3,32 m²/m².

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>

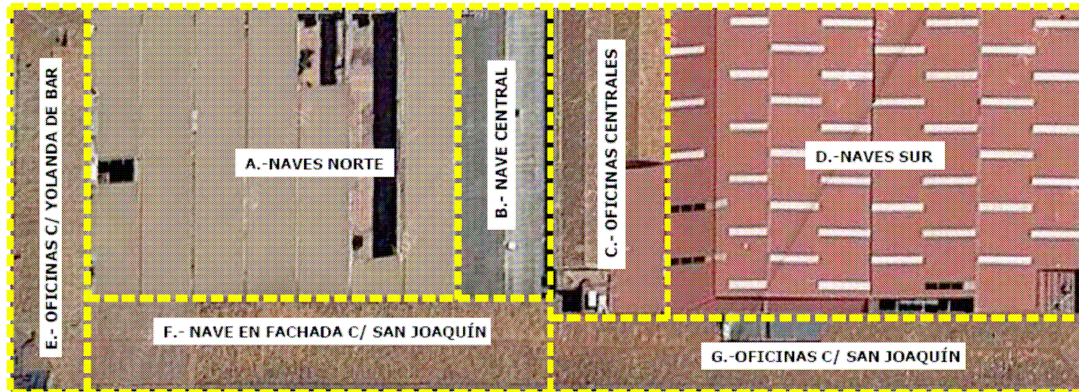


MTE5Lz1INDcyMjcvVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 10 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

8.-ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:

Se procede a una breve descripción de los edificios que se definen con la nomenclatura indicada en el gráfico:



Edificio A – NAVES NORTE:

Edificio de una planta constituido por siete naves de unos ocho metros de luz y cuarenta y cinco metros de longitud cada una. Altura: 5 metros hasta la base de la estructura.

Estructura de pilares y jácenas acarteladas de hormigón armado con cerchas metálicas en diente de sierra y cubierta de chapa de hierro. Los lucernarios, previstos en los dientes de la estructura, se han tapado en su totalidad. Hay zonas colapsadas.

Superficie construida: 2.601,88 m². Sin catalogación alguna.

Edificio B – NAVE CENTRAL:

Nave de una sola planta, de entre 14 y 15 metros de luz y 48 metros de largo.

Estructura de pilares y cerchas metálicas a dos aguas y cubierta de fibrocemento. Si bien la estructura presenta buen aspecto, el material de *fibrocemento* de su revestimiento está prohibido desde el año 2015, por lo que será necesaria su eliminación.

El Plan General exige que a través de esta nave, en un pasillo de una anchura de 14 metros libres, "*....se constituya una servidumbre de paso público peatonal en planta baja, al menos en horario de día*".

Existen, no obstante, puntos concretos muy deteriorados, coincidentes con las zonas de evacuación de las pluviales.

Superficie construida: 739,95 m². Sin catalogación alguna.

Edificio C – OFICINAS CENTRALES:

Edificio de dos plantas, presumiblemente con uso de almacenes en la planta baja y oficinas en la planta primera.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado y cubierta a dos aguas y revestimiento de teja cerámica. Edificio totalmente vandalizado. Dependencias de almacenaje de antiguas cintas informáticas con gran peligro de incendio.

Superficie construida: 1.422,46 m² entre las tres plantas. Sin catalogación alguna.

⁵ Orden del Ministerio de la Presidencia de 7 de diciembre de 2001. En ella se prohíbe el uso del amianto y sobre el ya existente se dice que "*seguirá estando permitido hasta su eliminación o el fin de su vida útil*". Esta vida útil debe entenderse hasta que no pueda perjudicar a la salud por su estado de deterioro o peligro de roturas.



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 11 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

Edificio D – NAVES SUR:

Edificio de una planta constituido por cuatro naves de unos quince metros de luz y cuarenta y ocho metros de longitud cada una. Altura: 6 metros hasta la base de la estructura.

Estructura de pilares de hormigón armado empresillados con refuerzos de chapas de hierro, jácenas acarteladas de hormigón armado con cerchas metálicas y cubierta de chapa de hierro con lucernarios. Hay múltiples patologías relacionadas con la evacuación de las pluviales.

Superficie construida: 3.136,72 m². Sin catalogación alguna.

Edificio E – OFICINAS EN C/ YOLANDA DE BAR:

Edificio de tres plantas con uso de oficinas en todas ellas. Tiene una torre muy representativa en la esquina Oeste.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado con cubierta de teja cerámica sobre, presumiblemente, cerchas metálicas. Edificio considerablemente vandalizado.

Superficie construida: 2.111,36 m² entre las tres plantas, incluyendo la torre. Catalogado de Interés Arquitectónico.

Edificio F – NAVE EN FACHADA C/ SAN JOAQUÍN:

Edificio de una planta que simula, desde el exterior, que tiene tres plantas de igual forma que el edificio situado al otro lado de la entrada principal. Su uso es de una nave de producción en la que destaca la existencia de un puente-grua.

Estructura de pilares de hormigón armado y cerchas metálicas con cubierta de teja cerámica. Edificio en relativo buen estado.

Superficie construida: 843,66 m². Catalogado de Interés Arquitectónico.

Edificio G - OFICINAS C/ SAN JOAQUÍN:

Edificio de tres plantas con uso de oficinas en todas ellas.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado con cubierta de teja cerámica sobre cerchas metálicas. Edificio considerablemente vandalizado. Destaca en su planta primera la antigua "sala de juntas" con apreciables decoraciones de escayola en techo a modo de artesonado.

Superficie construida: 2.672,94 m² entre las tres plantas. Catalogado de Interés Arquitectónico.

RESUMEN DE LAS SUPERFICIES CONSTRUIDAS DEL EDIFICIO

EDIFICIO	USO	P. BAJA	P. PRIMERA	P. SEGUNDA	OTRAS (*)	TOTAL
A	Naves Norte	2.601,68				2.601,68
B	Nave central	739,95				739,95
C	Oficinas centrales	793,52	606,85	22,09		1.422,46
D	Naves Sur	3.136,72				3.136,72
E	Oficinas C/ Yolanda de bar	691,74	691,74	595,22	132,66	2.111,36
F	Nave en fachada C/ San Joaquín	843,66				843,66
G	Oficinas C/ San Joaquín	890,98	890,98	890,98		2.672,94
SUPERFICIE TOTAL		9.698,25				13.528,77

(*) En el edificio E se consideran tres plantas en la torre de 44,22 m² cada una

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz11NDcyMjcVDE\$

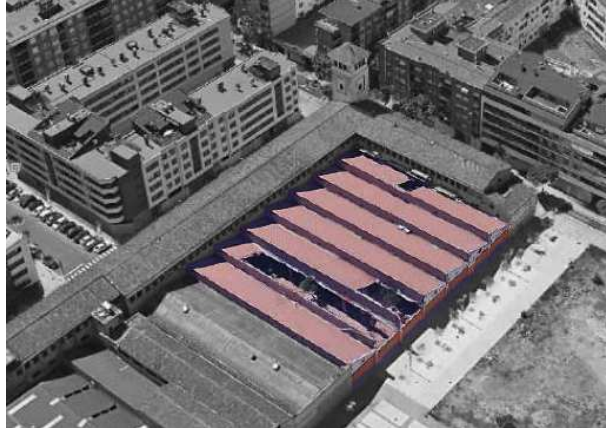
NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 12 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

9.- APTITUDES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS Y PROPUESTAS DE USO.

A continuación se describen los diferentes edificios existentes desde el punto de vista funcional y de transformación de uso y su aptitud para que formen parte del nuevo equipamiento ciudadano que se pretende acometer.

Edificio A – NAVES NORTE:

Edificio rectangular (47 m x 56 m) de una planta constituido por siete naves de ocho metros de luz y cuarenta y siete metros de longitud cada una. Superficie construida: 2.601,88 m². Sin catalogación alguna.



Se trata de las naves originales de la fábrica con estructura de pilares y jácenas acarteladas de hormigón armado con cerchas metálicas en diente de sierra y cubierta de chapa de hierro. En su momento se derribo la mitad de las existentes para sustituirlas por otras con mayores luces. La estructura portante metálica así como la propia cubierta se encuentran en muy mal estado.

Por su tipología constructiva no se adapta a ningún uso de equipamiento. Al no tratarse de un elemento catalogado es aconsejable su derribo y considerar la parcela resultante como edificable con el uso que se considere.

Hay zonas colapsadas con parte de la cubierta desaparecida. Otras zonas están en proceso de desprendimiento, como se aprecia en las fotografías. La cubierta de chapa, al no estar sujeta es muy sensible a las rachas de viento que se producen en la ciudad. Es recomendable su **derribo** a corto plazo ya que la degradación es progresiva.



Ver ficha del estado actual en el Anexo VII de este documento.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 13 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio B – NAVE CENTRAL:

Nave de una sola planta, de entre 14 y 15 metros de luz y 48 metros de largo.

Estructura de pilares y cerchas metálicas a dos aguas y cubierta de fibrocemento combinada con paneles translúcidos de poliéster. Si bien la estructura presenta buen aspecto físico, los perfiles que componen las cerchas parecen de sección muy pequeña por lo que, casi con toda seguridad no son capaces de aguantar las cargas que se exigen con la normativa actual. El material de fibrocemento de su revestimiento está prohibido desde el año 2016⁶, por lo que será necesaria su eliminación. Existen, además, puntos concretos colapsados, coincidentes con las zonas de evacuación de las pluviales.



El Plan General exige que a través de esta nave, en un pasillo de una anchura de 14 metros libres, "...se constituya una servidumbre de paso público peatonal en planta baja, al menos en horario de día". De este modo se ha materializado en el Proyecto de Reparcelación:

C) Limitaciones, cargas y gravámenes.

En el centro de la parcela se sitúa la puerta de entrada constituida por un gran arco de medio punto que configura un pasillo de una anchura de 14 metros libres de edificación que discurre en sentido Oeste Este desde la calle San Joaquín hasta el encuentro con el viario público del área. Sobre esta franja de terreno se constituye una servidumbre de paso público peatonal en planta baja, al menos en horario de día.

Parece algo desproporcionado que toda la superficie de esta nave esté afectada por servidumbre de uso público. Éste será un asunto que deberá reconsiderarse en función del uso definitivo que se dé al elemento.

Superficie construida: 739,95 m2. Sin catalogación alguna.

Debido a su configuración física, estado actual, falta de aptitud para usos públicos y condicionantes urbanísticos se aconseja su **derribo** a corto plazo.



Ver ficha del estado actual en el Anexo VII de este documento.

⁶ Orden del Ministerio de la Presidencia de 7 de diciembre de 2001. En ella se prohíbe el uso del amianto y sobre el ya existente se dice que "seguirá estando permitido hasta su eliminación o el fin de su vida útil". Esta vida útil debe entenderse hasta que no pueda perjudicar a la salud por su estado de deterioro o peligro de roturas.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz1NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 14 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio C – OFICINAS CENTRALES:

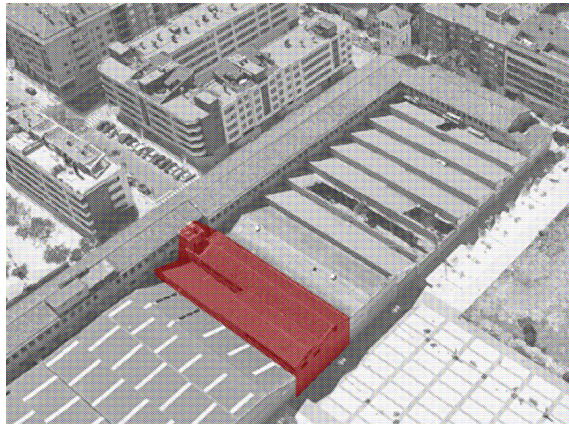
Edificio de dos plantas, presumiblemente con uso de almacenes en la planta baja y oficinas en la planta primera.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado y cubierta a dos aguas y revestimiento de teja cerámica. Edificio totalmente vandalizado.

Dependencias de almacenaje de antiguas cintas informáticas con gran peligro de incendio.

Superficie construida: 1.422,46 m² entre las tres plantas. Sin catalogación alguna.

Debido a su configuración física, estado actual y falta de aptitud para usos públicos se aconseja su **derribo** a corto plazo.



Ver ficha del estado actual en el Anexo VII de este documento.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>

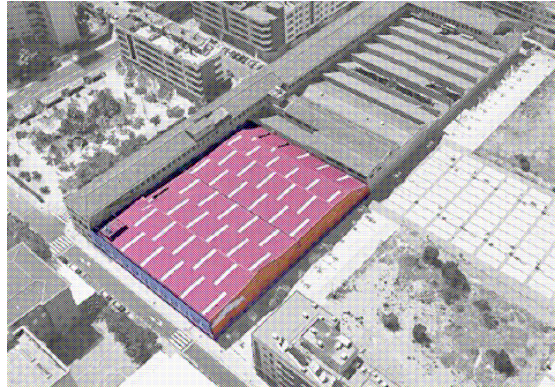


MTE5Lz1NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 15 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio D – NAVES SUR:

Edificio de una planta constituido por cuatro naves de unos quince metros de luz y cuarenta y ocho metros de longitud cada una. Altura: 6 metros hasta la base de la estructura. Accesos por las calles Padre Chaminade y Francisco Rodrigo.



Estructura de pilares de hormigón armado empresillados con refuerzos de chapas de hierro, jácenas acarteladas de hormigón armado con cerchas metálicas y cubierta de chapa de hierro con lucernarios. Hay múltiples patologías relacionadas con la evacuación de las pluviales.

Superficie construida: 3.136,72 m². Sin catalogación alguna.

Las grandes luces de la estructura hacen al edificio apto para desarrollar actividades de almacenamiento o de talleres productivos. En el año 2017, el Ayuntamiento solicitó fondos del programa Urban Innovate Actions de la Comisión Europea, que financia soluciones de desarrollo urbano sostenible. Uno de los apartados, al que aspiraba Zaragoza, era el la economía circular, una estrategia vinculada a la reutilización de recursos y reducción de residuos en el marco de la actividad económica. Se pretendía usar estas naves con ese fin. La propuesta fue rechazada.

Como medida transitoria si se decide acometer un gran equipamiento que ocuparía toda la parte norte de la parcela (correspondiente con la totalidad de las antiguas naves de fabricación), debe de estudiarse la posibilidad de utilización de estas naves para usos municipales. Esta naves son aptas para **almacenamiento, talleres de actividades relacionadas con el empleo y con actividades artísticas.**

Las naves necesitan, no obstante, reparaciones puntuales: en la cubierta debido a falta de mantenimiento, y en la estructura derivadas de desperfectos en el sistema de evacuación, así como las lógicas medidas de protección contra incendios.



Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 16 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio E – OFICINAS EN C/ YOLANDA DE BAR:

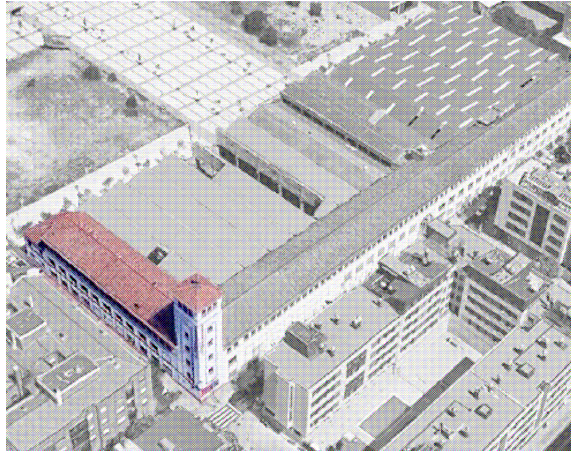
Edificio rectangular, de tres plantas, con uso de oficinas en todas ellas. Tiene una torre muy representativa en la esquina Oeste.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado con cubierta de teja cerámica sobre cerchas metálicas. Edificio considerablemente vandalizado.

Superficie construida: 2.111,36 m² entre las tres plantas.

Catalogado de Interés Arquitectónico.

Debido a su configuración arquitectónica, con un fondo edificado de 12 m, y a su buen estado estructural, admite multitud de tipologías, incluso la residencial. La planta baja podría destinarse a locales de actividades diversas, incluso comerciales, o **talleres artesanales**. Las plantas alzadas (dos) podrían destinarse a **oficinas (dependencias municipales variadas o emprendedores) o apartamentos en sus modalidades sociales** (asistidos, desahucios, estudiantes, artistas becados, etc.). La torre, como elemento más representativo tiene vocación de destinarse a un uso singular.



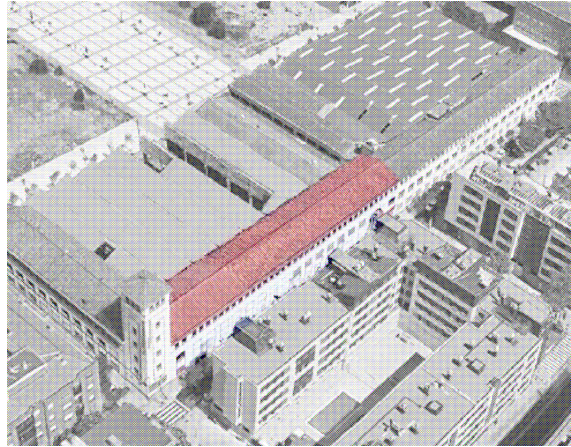
Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 17 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio F – NAVE EN FACHADA C/ SAN JOAQUÍN:

Edificio de una planta que simula, desde el exterior, que tiene tres plantas, de igual forma que el edificio situado al otro lado de la entrada principal. Mide 63,21 metros de largo y 12,36 m de profundidad. Su uso es de una nave de producción en la que destaca la existencia de un puente-grúa.



Estructura de pilares de hormigón armado y cerchas metálicas con cubierta de teja cerámica. Edificio en relativo buen estado, salvo el sistema de evacuación de las pluviales de la cubierta.

Superficie construida: 843,66 m2.
 Catalogado de Interés Arquitectónico.

Para la implantación de usos habría tres puntos de partida:

- 1.- Mantener el espacio primitivo de la nave.
- 2.- Utilizar la altura del edificio para, como en el edificio de oficinas, construir los forjados que faltarían para corresponder con las ventanas existentes en la fachada.
- 3.- Una combinación de los dos anteriores.

Por la clasificación como edificio de interés arquitectónico es conveniente mantener el edificio en sus volúmenes interiores originales, sin despreciar, no obstante la posibilidad de utilizar el gran espacio (de más de diez metros de altura) para otras construcciones complementarias.

Por la gran longitud del edificio no parece aconsejable su utilización con un solo uso, mas bien podría dividirse en dos elementos (complementarios o no). La tipología del edificio hace sugerir la habilitación de un mediano auditorio a modo del Auditorio PAGANINI en la ciudad italiana de Parma o de espacios culturales artísticos que exijan una altura importante para sus actividades.



Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
 Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



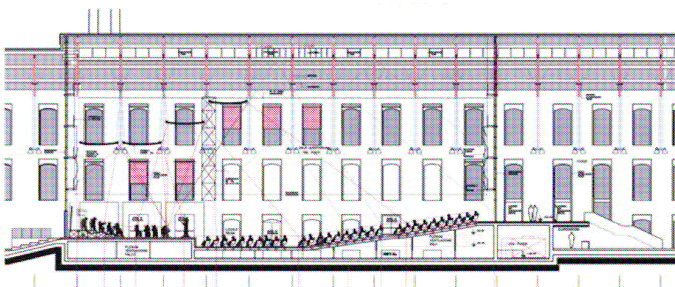
MTE5Lz1NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 18 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521



Auditorio PAGANINI (PARMA)

El Auditorio Paganini, diseñado por Renzo Piano e inaugurado en 2001 nace de la idea de transformar una zona industrial en desuso (la fábrica histórica de la refinería de azúcar Eridania, operativa desde 1899 hasta 1968 en Parma) en una moderna "fábrica de sonido". La sala de conciertos tiene 780 asientos. Representa la intervención más relevante en el rediseño de una de las principales áreas industriales de la ciudad en las primeras décadas del siglo XX.



Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz1NDcyMjcVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 19 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

Edificio G - OFICINAS C/ SAN JOAQUÍN:

Edificio de tres plantas con uso de oficinas en todas ellas. Mide 84,49 metros de largo y 10,51 m de profundidad.

Estructura de pilares y jácenas de hormigón armado con cubierta de teja cerámica sobre cerchas metálicas.

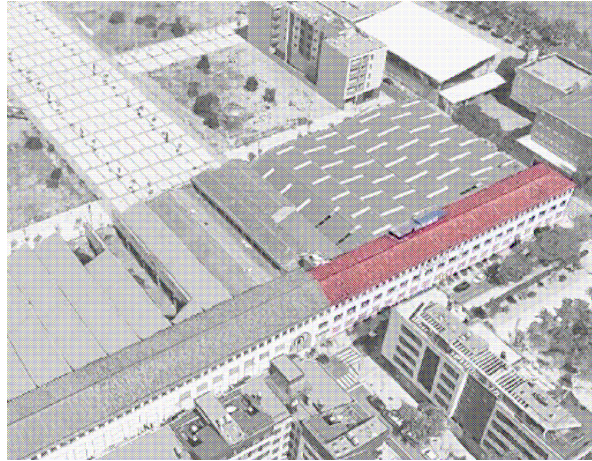
Edificio considerablemente vandalizado. Destaca en su planta primera la antigua "sala de juntas" con apreciables decoraciones de escayola en techo a modo de artesanado.

Superficie construida: 2.672,94 m² entre las tres plantas. Catalogado de Interés Arquitectónico.

Por su tipología, plantas diáfanas y grandes ventanales regulares, sugiere la instalación de espacios destinados a despachos y oficinas. Compatible con **usos administrativos y sociales**. Sería adecuado para instalar, a modo de las actuaciones de Zaragoza Activa en "La Azucarera", **espacios para emprendedores**, en definitiva, espacios de oficinas con un componente considerable de flexibilidad.

Debido a la gran longitud del edificio (84,49 metros) y por la posibilidad de independizar accesos desde las calle perimetrales, se deberían concebir varios usos, entre ellos podría ser adecuado para un **centro de Servicios Sociales**.

En el caso de instalar los usos provisionales del talleres o naves, indicados para la nave Sur, por la colindancia con ellas deberían de instalarse servicios complementarios a ella.



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 20 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521

10.- CONCLUSIONES

Esta claro que la elaboración de un Plan Director en un edificio tan grande como el que nos ocupa y con una inversión prevista considerablemente elevada va a ser muy dilatado en el tiempo ya que exige el desarrollo de un proceso participativo entre políticos, técnicos y ciudadanos. En consecuencia se deberá redactar, consensuadamente, un calendario de actuaciones sucesivas para llevarlo a buen fin.

Mientras se elabora este documento, el edificio sigue sufriendo un considerable deterioro por lo que se hace necesario acometer una serie de actuaciones para protegerlo y evitar daños mayores:

Se proponen, con carácter de urgencia acometer una serie de actuaciones:

1.- Derribo de la Nave Norte. Se trata de unas naves que ya han sufrido colapsos en varios puntos y que su tipología no se adapta a usos habituales municipales.

2.- Limpieza de los interiores de los edificios por su evidente falta de salubridad (en la actualidad campa a sus anchas una colonia felina que, aunque está auspiciada por el Proyecto CES (Captura, Esterilización y Suelta) no parece que cumpla las mínimas condiciones de higiene exigibles. En el caso de que se aceptara mantener la colonia felina deberían de ir a los espacios libres que se generen al derribar la nave Norte

Se proponen otra serie de actuaciones sin una urgencia inminente:

3.- Derribo de la Nave Central. Se trata de una nave con la cubierta de fibrocemento y con una estructura difícilmente aprovechable.

4.- Derribo de las oficinas Centrales. Se trata de un edificio con una tipología difícil de adaptar a usos municipales.

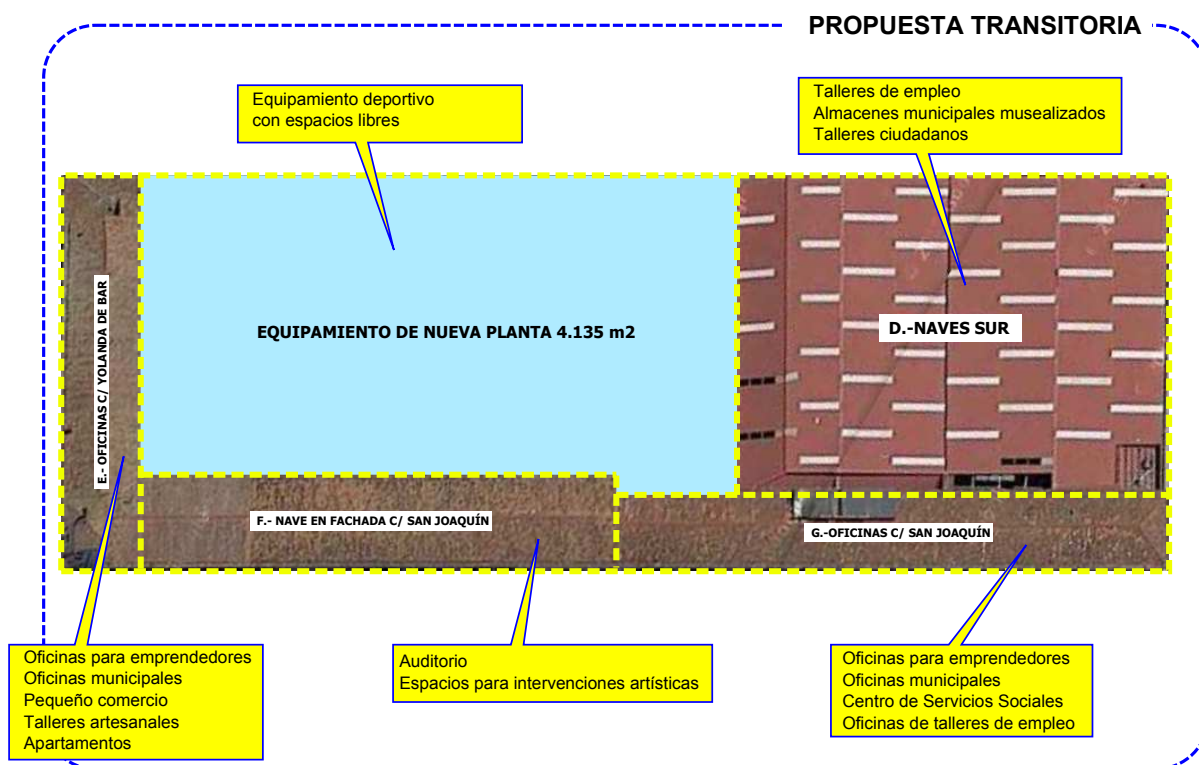
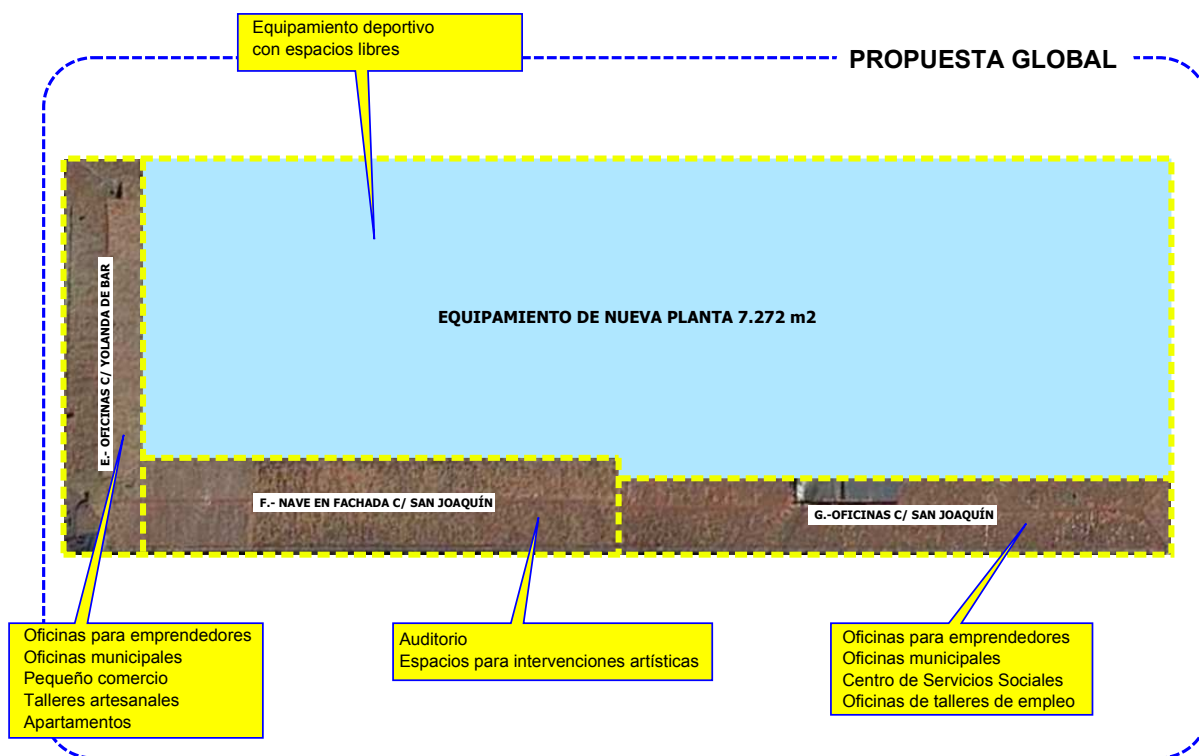
5.- Protección de edificio tapando los huecos de puertas y ventanas (las de la planta baja ya se han tapado) para impedir el acceso de palomas y otros actos vandálicos.

Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>
Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica			PÁGINA 21 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA	
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521	

APTITUDES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS Y PROPUESTAS DE USO



Documento firmado digitalmente. Para verificar la validez de la firma acceda a <https://www.zaragoza.es/verifica>

Ayuntamiento de Zaragoza - <http://www.zaragoza.es>



MTE5Lz1INDcyMjcvVDE\$

NOMBRE DOC.	Otra documentación técnica		PÁGINA 22 / 22
FIRMADO POR	CARGO FIRMANTE	FECHA FIRMA	ID. FIRMA
PAULA PILAR MOLES LOPEZ	LA TÉCNICO	28/06/2021	8234521