

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

# ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

# 94

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 ENE. 2018**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

REORDENACIÓN DE LOS ANTIGUOS DEPÓSITOS DE CUÉLLAR

# G33/2



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA  
ENERO DE 2018

Expediente nº 359.000/2017

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 94 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

# **MEMORIA JUSTIFICATIVA**



## MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 94 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

# MEMORIA JUSTIFICATIVA

### I. INTRODUCCIÓN

El vigente plan general de ordenación urbana de 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 sufrido numerosas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos, a perfeccionar sus determinaciones haciéndolas más eficaces, a evitar interpretaciones ambiguas o contradictorias, o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

Una de las cuestiones de cierta importancia que no están resueltas en ese instrumento es el destino y la ordenación de los antiguos depósitos de agua de la subida de Cuéllar, inmediatos al parque de Pignatelli, sin ningún uso desde el año 2005 y con una amplia extensión, que no sólo supone un obstáculo a la continuidad y el normal funcionamiento del espacio urbano, sino que priva a una zona de la ciudad deficientemente equipada de dotaciones que serían más precisas que el uso que todavía hoy le atribuye el planeamiento, obsoleto y sin ninguna expectativa de renovación sin cambio de la calificación. Por otra parte, desde hace once años el gran recinto de los depósitos, vallado en todo su perímetro pero accesible sin dificultades y carente de vigilancia, ha dado lugar a expolios, allanamientos y ocupaciones, incluso con pernocta de personas, por lo que urge una solución definitiva.

La modificación aislada número 94 del plan general sustituye ese uso por otros más adecuados para su entorno, facilitando al mismo tiempo la ejecución de sus previsiones.

El proyecto que aquí se inicia es el resultado de la aprobación inicial, en la sesión municipal plenaria de 30 de octubre de 2017, de otro fechado el 18 de este mes, que consta en el expediente, con dos votos particulares presentados por el grupo municipal popular y los grupos de ZEC, PSOE y CHA.

El primero, incorporado como punto sexto del acuerdo de aprobación inicial, concierne a la futura gestión de la intervención, y determina que «el Ayuntamiento transmitirá preferentemente -mediante el procedimiento legal oportuno- el suelo objeto de la modificación aislada número 94 a título de permuta con la obra edificada futura. Como contraprestación a la cesión del suelo, el cesionario se obliga a urbanizar el área objeto de permita y a construir los equipamientos públicos incluidos en la memoria de la citada modificación». Esto supone que, preferentemente, la parcela resultante de vivienda libre no se enajenará a cambio de una cantidad de dinero, sino de la ejecución de obras de urbanización y construcción de equipamientos públicos en el área de intervención, de modo que se garantice, en definitiva, que los aprovechamientos lucrativos que crea la modificación 94 se reinviertan en ella.

La condición no contradice el contenido del proyecto, que por su naturaleza no detalla la forma de enajenación de la parcela lucrativa susceptible de propiedad privada, ni exige por ello que se altere el documento redactado en octubre.

Por lo que se refiere a las obras de urbanización del área, el voto particular debe relacionarse con el artículo 25,c del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón de 2014, que atribuye a los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado la obligación de «costear y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a dotaciones locales y de sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación y refuerzo de los mismos». Por tanto, el coste de la urbanización corresponde legalmente a los propietarios de las parcelas lucrativas en el ámbito. Al ser actualmente todo el suelo de propiedad municipal, se ha establecido como sistema de actuación el de cooperación. En general,

en este sistema la administración municipal ejecuta directamente la urbanización y repercute su coste a los propietarios que pudiera haber en el ámbito; las parcelas lucrativas resultantes de propiedad municipal se puede transmitir por el valor del suelo urbanizado a costa del Ayuntamiento, o por el valor del suelo sin urbanizar, acompañándolo con la obligación del pago de la urbanización por el comprador. En ambos casos es el cesionario quien sufraga, directa o indirectamente, el coste de la urbanización del área, lo que se corresponde directamente con el voto particular.

En cambio, la legislación urbanística sólo permite que el planeamiento atribuya a los propietarios la obligación de costear la construcción de equipamientos emplazados en el ámbito cuando se trata de suelo urbanizable, pero no en urbano no consolidado. Por tanto, la modificación 94 no incorpora esta condición, pero sí podrá establecerla el Ayuntamiento en la futura enajenación de la parcela de vivienda libre.

El voto particular presentado por los grupos municipales de ZAC, PSOE y CHA, recogido en el punto primero del acuerdo, determina que «en el proyecto que se presente para la aprobación definitiva se elevará la edificabilidad material destinada al uso de viviendas a 10.600 metros cuadrados, de los cuales se destinarán a vivienda libre 7.900 metros cuadrados, con un resultado de 77 viviendas, y a vivienda protegida de promoción pública en alquiler 2.700 metros cuadrados, con un resultado de treinta viviendas. Las parcelas destinadas a vivienda se alinearán con la calle de Santiago Guallar, añadiéndose a las previstas en el proyecto de 18 de octubre de 2017 una parcela de unos 1.000 metros cuadrados de superficie, situada en la esquina sudoeste del ámbito».

Este voto afecta a la ordenación del área y a la cuantía de sus aprovechamientos lucrativos, por lo que sí ha exigido redactar un nuevo documento, adaptando el proyecto de octubre de forma que posibilite materializar los usos e intensidades acordados con satisfacción de los propósitos generales de la actuación y de los requisitos legales que la condicionan. Se tratará de todo ello en el apartado V.3.4 de esta memoria, dedicado a las viviendas previstas en el área, y en los demás relacionados con la ordenación de ésta.

Han redactado el proyecto los servicios de la Dirección de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, con especial dedicación de los funcionarios siguientes:

#### ARQUITECTOS

Ramón Betrán Abadía. Director de servicios de Planificación y Diseño Urbano.

Susana Domínguez Herranz. Jefe de Unidad de Planeamiento y Rehabilitación.

#### INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS

Omar Chami Masip. Jefe de Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano.

#### LETRADOS

Edurne Herce Urzáiz. jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística.



## II. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

La modificación 94 de plan general se refiere a la parcela de sistema general urbano SI-EC(PU)33.10, perteneciente a los grupos de «servicios de infraestructuras» (10) y «cultural» (6), de titularidad pública y atribuida por el anejo VIII de las normas del plan general de 2001 a los usos «depósitos de agua; Espacio Pignatelli». Según este mismo documento, su superficie es de 37.812 m<sup>2</sup>, aunque una medición más afinada la reduce a 37.720'65 m<sup>2</sup>.

Es colindante por el este con el parque de Pignatelli, calificado por el plan general como zona verde pública ZV(PU)35.03, y con una superficie de 29.126 m<sup>2</sup>. Por el oeste, la parcela de los depósitos linda con la calle de Santiago Guallar, hoy en día sin salida, con muy precarias instalaciones urbanas y poca presión del tráfico, que arranca en su extremo norte del paseo de Ruisiñores; el plan general prevé la prolongar esa calle hacia el sur, para abrirla a la del Maestro Estremiana. Al otro lado de la calle de Santiago Guallar, la parcela de los antiguos depósitos se enfrenta a la parcela de equipamiento privado ES-EA(PV)33.11, antigua clínica Ruisiñores y hoy residencia de ancianos.

Al norte y al sur, el ámbito de la modificación de plan limita con las traseras de sendas manzanas recayentes a Ruisiñores y Maestro Estremiana; si en el segundo caso se trata de traseras de edificios accesibles desde la calle, en el primero hay inmuebles residenciales cuya fachada principal recae a los antiguos depósitos. En los extremos orientales de estas bandas se sitúan, respectivamente, el colegio privado concertado de la Merced y el centro público de educación de adultos Casa del Canal (antiguo colegio público Pedro Joaquín Soler).

El terreno de los antiguos depósitos de Cuéllar o de Torrero presenta actualmente un relieve muy plano, como es natural por el uso a que ha estado destinado. En las esquinas exteriores del conjunto de los tres depósitos, las cotas de rasante son de 233'75 (SE), 234'87 (SO), 234'77 (NO) y 234'62 m (NE); hacia el norte, la cota sube hasta unos 235 m en la trasera de las parcelas de Ruisiñores, bajando a 233-234 en el extremo oriental; sobre los aljibes enterrados se mantienen unos 233 m como media, cota que no se supera en lo que queda hasta el lindero con el colegio de Nuestra Señora de la Merced.

La calle de Santiago Guallar tiene en su eje una cota de 232'00 m a la altura del límite norte del terreno de los depósitos y de 233'50 a 233'95 en el tramo correspondiente a la fachada de la antigua clínica Ruisiñores, lo que significa una disminución de la rasante de 0'80 a 1'15 m con respecto a la cota actual del interior de las instalaciones municipales.

Por la parte del parque de Pignatelli se produce una diferencia de cotas entre la meseta de los depósitos y el terreno inclinado de aquél, que se eleva desde su entrada por la plaza de Velázquez, al norte, hasta el actual acceso a los depósitos, en el ángulo sudeste del terreno que ocupan éstos, de 224'110 a 233'59 m. Tangente al muro de contención del terreno de los depósitos, corre un paseo interior al parque, correspondiente al viejo camino de Torrero y posterior avenida de Wilson; para salvar la pendiente, este paseo cuenta con sucesivos tramos de escaleras y rampas, de modo que resultaría muy sencilla una ligera rectificación de cotas para adecuarlo al acceso que se prevea entre el parque existente y su ampliación, siempre que se dispusiera próximo a la entrada actual a las instalaciones municipales.

Dentro del recinto de los depósitos hay actualmente distintas construcciones, procedentes de diversas épocas:

- a) Depósito descubierto oriental, formado por dos vasos de 20.000 m<sup>3</sup> cada uno. Procede del proyecto original redactado por Ricardo Magdalena en 1876 y se construyó durante ese año y el siguiente. Se describirán en el apartado «Los depósitos de agua» del capítulo «Evolución histórica».
- b) Casa del guarda, situada al nordeste de los depósitos orientales. Fue añadida al proyecto original según proyecto firmado por Magdalena el 2 de enero 1878. Se describirá en el apartado «Los depósitos de agua» del capítulo «Evolución histórica». En los estudios previos sobre las actuaciones a realizar en las instalaciones de los depósitos para impedir la entrada al recinto y a los edificios que realizó en junio de 2011 la Oficina Técnica de Ar-

- quitectura se proponía tabicar todos los huecos del edificio con ladrillo gero de medio pie; actualmente, ninguna de las actuaciones propuestas en ese estudio ha sido realizada.
- c) Aljibe enterrado, situado al norte de la casa del guarda. Es el elemento más espectacular del conjunto, y en la segunda mitad de los años 1980 se utilizó alguna vez como sala de exposiciones. Procede del proyecto original de 1876 y se construyó durante ese año y el siguiente. Se describirá en el apartado «Los depósitos de agua» del capítulo «Evolución histórica».
  - d) Depósito descubierto occidental, de 43.000 m<sup>3</sup> de capacidad. Procede del proyecto de ampliación de 1897 y se construyó durante ese año y el siguiente. Se describirá en el apartado «Los depósitos de agua» del capítulo «Evolución histórica».
  - e) Nave de bombas. Construcción de una sola planta de contorno rectangular, con unos 120 m<sup>2</sup> construidos. Realizada con muros de carga de ladrillo enfoscado y cerchas de acero que soportan una cubierta de teja árabe sobre tablero de madera. Se le adosan dos pequeñas construcciones de 12 y 9,50 m<sup>2</sup>. La Oficina Técnica de Arquitectura propuso en junio de 2011 la demolición de este edificio.
  - f) Anejo de aseos para el personal, de unos 12 m<sup>2</sup> y próximo a la casa del guarda. El espacio intermedio entre estas dos construcciones está ocupado por un cobertizo de unos 14 m<sup>2</sup> en pésimo estado. La Oficina Técnica de Arquitectura propuso en junio de 2011 la demolición de estas construcciones.
  - g) Edificio del hipoclorito. Construcción con contorno en forma de T y unos 85 m<sup>2</sup> construidos en la planta baja, cuyo cuerpo central se eleva hasta 6 m de altura para dar cabida a un depósito dosificador de hipoclorito para la purificación del agua. El edificio está construido con estructura de hormigón armado prefabricado, fachadas de ladrillo visto y cubierta de teja cerámica vista. La Oficina Técnica de Arquitectura propuso en junio de 2011 la demolición de este edificio.



El catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza en 2006, aquí algo impreciso y con errores derivados de no conocerse cuando se redactó los proyectos de 1876 y 1878, protege los antiguos depósitos de Pignatelli con grado de interés monumental. La ficha incorporada al documento es muy escueta, menciona sólo el aljibe enterrado de aguas limpias y la casa para el guarda, datada por error en 1905, y no permite más que actuaciones de rehabilitación.

El penoso estado de abandono en que se encuentra actualmente, por ejemplo, la casa del guarda, que mereció el más alto de protección por parte del Ayuntamiento, es una justificación más de la actuación que se propone.

### III. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como quedó dicho, los terrenos que ocupan los antiguos depósitos de Pignatelli están calificados por el plan general vigente como sistema general urbano SI-EC(PU)<sub>33.10</sub>, dentro de los grupos de «servicios de infraestructuras» (10) y «cultural» (6), y con titularidad pública. Según el artículo 2.7.14,2, de las normas urbanísticas del plan general, el grupo 10 corresponde al «uso de servicios destinado a las necesidades de abastecimiento, saneamiento, comunicaciones, transporte colectivo y otras análogas de la ciudad». Del uso general como servicios de infraestructuras, aunque sin cambiar la clave, el plan general separa el aljibe de aguas limpias de 1876, bautizado en los años ochenta como «Espacio Pignatelli», al que atribuye el uso cultural por haberse rehabilitado como sala de exposiciones.

Desde el año 2005, el suministro de agua de Zaragoza prescinde por completo de los depósitos de Cuéllar, sin que haya tampoco necesidades relacionadas con las demás infraestructuras urbanas que aconsejen el mantenimiento de esta calificación. Por razones de inadecuación a la normativa vigente en materia de evacuación también está en desuso el Espacio Pignatelli.

Sin embargo, el ámbito urbano en que se sitúan estas instalaciones tiene carencias más o menos pronunciadas en relación con determinados equipamientos de barrio, y en particular, con los deportivos, culturales y cívicos. También es ya manifiestamente insuficiente la superficie del parque Pignatelli contiguo, una zona verde de sólo 29.126 m<sup>2</sup>, ordenado y ejecutado en los años en que comenzaban a poblarse las áreas de Sagasta, Ruisñores y Torrero, cuya población creció sensiblemente a lo largo del siglo siguiente.

Por otra parte, los terrenos de los depósitos están rodeados por el ámbito residencial que se formó desde los últimos años del siglo XIX en torno al paseo de Ruisñores. Con el precedente de un plano de alineación de este paseo aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de octubre de 1904, el 12 de diciembre de 1942 se aprobaron el proyecto de nuevas alineaciones del sector seis de la zona quinta del ensanche, «Torrero» (Ruisñores), junto con las ordenanzas especiales de edificación para esta vía, todo ello según los proyectos formulados por la Dirección de Arquitectura Municipal. Las ordenanzas fueron objeto después de sucesivas modificaciones de sentido cambiante, entre las que debe mencionarse la aprobada por el pleno de 10 de marzo de 1948, que aumentó notablemente la ocupación en planta y permitió elevar las alturas desde las dos plantas iniciales a las admitidas con carácter general por las ordenanzas de edificación de la ciudad, según el ancho de calle. Tras una historia conflictiva y confusa, la revisión del plan general de 2001 dejó de considerar vigente una ordenanza especial para incluir la regulación de Ruisñores en el cuerpo de sus normas generales, como zona C2. Según el artículo 4.3.22 que la regula, en esta zona rigen las siguientes condiciones:

1. Tipo de ordenación:

La formación de manzanas se ajustará al trazado de las calles principales y secundarias que figuran en los planos de calificación y regulación del suelo.

Solamente se admitirá edificación aislada, retranqueada con respecto a todos sus linderos con arreglo a las alineaciones establecidas por el plan general; se prohíbe la formación de medianerías.

2. Condiciones de aprovechamiento:

a) Ocupación máxima: 50 por ciento de la superficie neta de la parcela, o bien el resultado de aplicarle a ésta un retranqueo de 3 metros en todo su perímetro.

b) Retranqueos: mínimo de 3 metros a todos los linderos y en todas las plantas, sobre o bajo la rasante.

El retranqueo mínimo se elevará a 15 metros en los linderos con respecto al paseo de Mariano Renovales.

c) Altura máxima: dos plantas (B+1) y 7 metros, medidos desde la rasante final del terreno (una vez terminadas las obras) en la línea de fachada, hasta la cara inferior del forjado de la última planta.

En las fachadas a las calles la altura se medirá en el punto medio de las fachadas correspondientes. La edificación situada por debajo de dicha cota tendrá carácter de sótano a efectos de las condiciones de uso.

En los terrenos en pendiente, las construcciones se adaptarán al terreno mediante escalonamientos de altura no superior a una planta (máximo de 2'80 metros).

Los espacios libres de edificación se adaptarán también a la topografía natural del terreno. Solamente se permitirá la excavación o vaciado de la parcela dentro de la superficie de ocupación au-

torizada por estas normas, debiendo quedar el resto conforme a su configuración natural o con la máxima adaptación a ella; fuera de esa superficie de máxima ocupación, podrá disponerse la rampa de acceso al estacionamiento, siempre y cuando no se cubra con un forjado que se sitúe a cota superior a la rasante del terreno.

- d) La superficie edificable total será la resultante de las condiciones de ocupación en planta y altura, sin considerar a estos efectos los vuelos admitidos más allá de la ocupación máxima ni el espacio bajo cubierta.

En el caso de aprovecharse este último o proyectarse vuelos cerrados sobre la franja de 3 metros de retranqueo de fachada, su superficie edificable deberá detraerse del límite definido en el párrafo anterior.

3. Vuelos: En las fachadas que den frente a la vía pública, se permiten vuelos de 1'50 metros como máximo, sobre el retranqueo de 3'00 metros. No se permiten vuelos sobre las fachadas correspondientes a linderos que no correspondan a alineaciones de vial.

Como máximo, el 50 por ciento de los vuelos podrán ser cerrados.

La altura mínima de arranque del vuelo, será la del forjado del techo de la planta baja.

4. Patios: No se permiten patios interiores. Los patios abiertos a fachada, tendrán 3'00 metros de anchura mínima, y una profundidad máxima igual a vez y media (1'50) la anchura.

5. Condiciones de ornato: Los materiales de construcción serán de reconocida durabilidad y calidad, prohibiéndose los simulacros e imitaciones.

En el paseo de Mariano Renovaes el espacio libre resultante del retranqueo de 15 metros con respecto a la alineación tendrá un cerramiento con verja de hierro y zócalo de hormigón o mampostería de 0'50 metros de altura máxima.

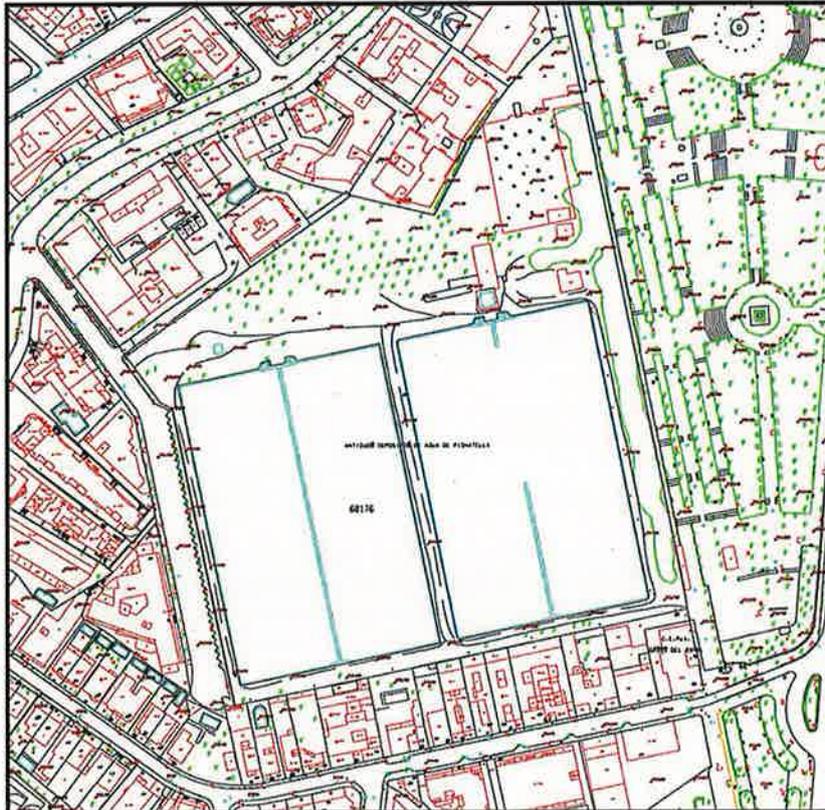
El cerramiento de parcelas a las demás calles responderá a un diseño previamente aprobado que se tramitará con la correspondiente licencia de obras.

6. Como condiciones de uso se aplicarán las de la zona A-3 cuando se trate de edificios de vivienda colectiva o de uso exclusivo, y los de la zona A-4 cuando se trate de vivienda unifamiliar.

Los edificios destinados a usos de equipamientos y servicios se regirán por las condiciones de edificación y uso propias de los sistemas, expresadas en el título octavo de estas normas.

7. En lo no regulado por esta ordenanza, regirán las normas urbanísticas y ordenanzas generales.

Según se dijo, la normativa en el ámbito ha sido cambiante a lo largo de los últimos setenta años, y como consecuencia la mayor parte de los edificios que bordean los depósitos tienen más de dos plantas, alcanzándose con frecuencia tres y cuatro, y llegándose incluso a las siete en varios solares limítrofes.



## IV. EVOLUCIÓN HISTÓRICA

### IV.1. LOS DEPÓSITOS DE AGUA

Al término del siglo XIX, el actual paseo de Sagasta era todavía el antiguo camino de Torrero, abierto a finales del XVIII con motivo de la inauguración del Canal Imperial y acondicionado como paseo arbolado por la administración del Canal en el siglo XIX, al mismo tiempo que se dotaban de arbolado el salón de Santa Engracia (actual paseo de la Independencia) y las rondas. Desde entonces, fueron instalándose a los lados del camino numerosas torres, entremezcladas con fundiciones, harineras, yeserías, tejerías, olivares y campos. En la segunda mitad del siglo XIX, era ya el lugar suburbano de paseo dominguero preferido por los zaragozanos, que por él podían llegarse hasta el monte de Torrero, en las orillas del Canal, donde había varias casas de recreo y huertos que acreditaban su capacidad como lugar de esparcimiento; cerca del extremo meridional del actual parque de Pignatelli se alzaba la iglesia de San Fernando (1799-1802), elemento central del caserío portuario de Torrero, ante la que en 1860 ya se habían habilitado unos jardines utilizados por los paseantes.

Por otra parte, en el alto de Cuéllar, junto al poblado de Torrero, se construyeron a partir de agosto de 1876 los primeros depósitos de agua de la ciudad, junto a los terrenos ya excavados con el mismo objeto por la administración francesa dos tercios de siglo antes. El agua se tomaba del Canal y, desde los depósitos hasta la plaza de España, donde se encontraba la fuente de la Princesa o de Neptuno, elemento nodal de la red de distribución de agua a las fuentes públicas construidas desde 1862, la cañería maestra debía recorrer el camino de Torrero, la glorietta de Pignatelli (actual plaza de Aragón) y el paseo de la Independencia. Así pues, el camino de Torrero contaba en el último cuarto del siglo XIX con el aliciente, añadido a su condición de paseo consolidado, de unas expectativas sólidas de disponer a corto plazo de dotación de agua potable, con la que hasta el cambio de siglo no contarían las casas de Zaragoza.

Con la acostumbrada ligereza y dentro de un procedimiento confuso, el Ayuntamiento había otorgado en 1872 una concesión provisional del abastecimiento de agua potable y el alcantarillado a la compañía londinense Edwin Clarck, Punchard & Co; aunque ésta llegó a redactar un proyecto que la Corporación no aprobó, consta que en 1875 estaba intentando vender la concesión en Inglaterra. El Ayuntamiento, que desde 1859 había hecho formar sucesivos proyectos de abastecimiento (que por sí mismos costaron más de 18.000 duros) cuyos presupuestos habían ido ascendiendo de cinco millones y medio a 46 millones de reales, optó en 1876 por emprender la obra por sus propios medios, aunque, en palabras del teniente de alcalde Pedro Lucas Gállego, su verdadero impulsor, con un proyecto *más modesto y más parco* que sus predecesores. Para evitar conflictos jurídicos con la citada compañía inglesa, el Municipio actuó casi en la clandestinidad, calificando el proyecto como una mejora del «sistema empleado en la actualidad para el riego de las calles y paseos de la Ciudad»; esta extraña denominación hace que, pasado el tiempo y olvidadas sus circunstancias, el documento se diera por desaparecido en el Archivo Municipal hasta que el autor de este proyecto de modificación del plan general lo localizó con motivo de su redacción (caja 1801; exp.66/1877, rel. 566/1876).

El 8 de mayo de 1876, la Comisión de Policía Urbana, presidida por Gállego, aprobó un largo y extraño dictamen que se leería en el pleno del día 12, y que desde el primer párrafo evidenciaba el encubrimiento del proyecto bajo la apariencia de una mejora de los riegos públicos:

Hace mucho tiempo que la Sección segunda se viene ocupando del pensamiento de mejorar el sistema empleado en la actualidad para el riego de las calles y paseos de la Ciudad que hoy se ejecuta con cubos y peones de una manera imperfecta e insuficiente, y no en todas las épocas y ocasiones del año en que pueda ser conveniente y hasta necesario.

La Sección ha tomado datos y puede asegurar a V.E. que para dar dos riegos diarios al Salón de Independencia y a las calles del Coso, Mercado, D.Alfonso, D.Jaime y plazas del Pilar y La Seo, serían necesarios diez cubos y siete peones cuyo jornal diario no bajaría de trescientos veinte reales, advirtiendo que como ahora sucede, la operación no sería perfectamente hecha. En unos puntos el riego sería escaso y en otros tan excesivo que produciría molestias a los transeúntes y perjuicios a la vía pública.

Esos inconvenientes se modificarán estableciendo el riego de las calles y plazas por medio de mangas de riego que a semejanza de otras poblaciones distribuyan el agua con ese objeto en la medida que aconsejan los accidentes y situación diferente de las vías públicas.

Pero para obtener ese resultado y plantear ese sistema es necesario elevar la toma de las aguas de que hoy se nutre la población, a una altura bastante para que tenga la necesaria presión y pueda lanzarse en forma de lluvia a las distancias convenientes. Reforma que se obtendrá cuando ultimado el expediente de abastecimiento de aguas potables y alcantarillado de la población se realice tan grandioso y bello pensamiento [...] V.E. comprenderá que su misma magnitud ha de aplazar por muchos años su realización, y cree que la prudencia aconseja acudir desde luego a las necesidades del momento [...]

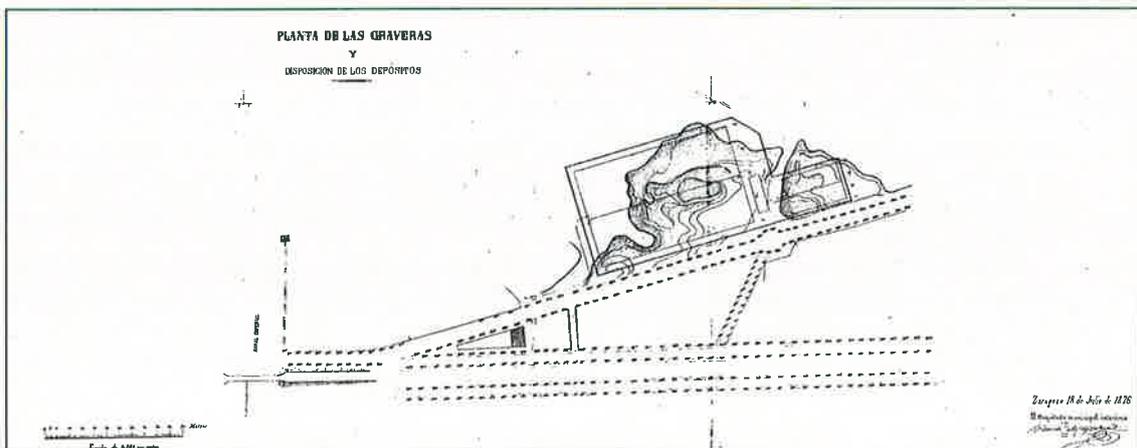
Los datos que la Sección ha recogido demuestran que el consumo actual para el servicio doméstico y de riegos tomada el agua de las fuentes públicas y particulares que hoy existen, asciende a 2.000 metros cúbicos en cada veinticuatro horas.

Establecido dentro de la población el punto donde se toma el agua para las cañerías de las fuentes públicas y particulares, no alcanza la altura necesaria para la presión que exige el riego por mangas según se trata de plantear. Tomada el agua directamente de una acequia de riego se obtiene en las mismas fuentes para el consumo diario en unas condiciones de suciedad que hacen necesaria la clarificación y limpia de la misma por los medios de que cada uno puede disponer. Dichoso el que tiene local y elementos al objeto porque la mayoría inmensa del pueblo carece de ellos y se ve obligado a consumir lo que con toda seguridad ha de ser perjudicial para su salud [...] Hay necesidad de elevar el agua a la altura conveniente; hay necesidad de suministrarla al consumo en condiciones de limpieza [...]

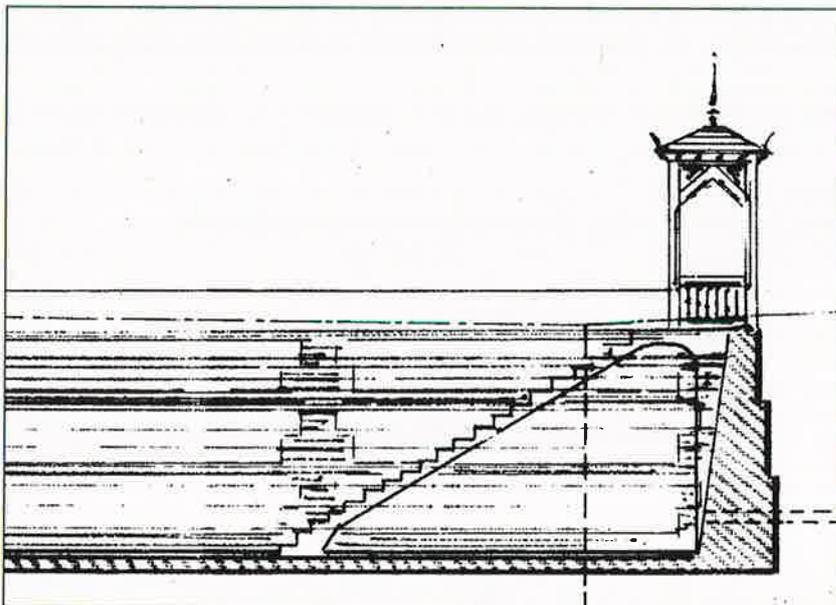
El primer objeto se obtiene tomando el agua en la acequia llamada del Plano del Canal donde en el día existen las minas de grava y arena de que se surte el Municipio para el servicio de pavimento de las calles. Desde la acequia indicada hasta el punto más inmediato a la subida de Cuéllar, puede conducirse el agua en cauce abierto y tomándola en cañerías de hierro fundido llevarla a la fuente de la Princesa con desnivel de 25 metros 37 centímetros [...] La distancia que media desde el punto de toma que se proyecta y la fuente de la Princesa son mil setecientos ochenta y ocho metros cincuenta y ocho centímetros [...] Es de grande utilidad y conveniencia [...] e interesa grandemente a la salud de los vecinos, poner el agua en condiciones de que pueda consumirse en el momento en que se tome en las fuentes públicas o particulares [...], y ese objeto se alcanzaría construyendo depósitos o filtros, o las dos cosas simultáneamente.

En la sesión plenaria extraordinaria de 26 de julio de 1876, el concejal Pedro Lucas Gállego presentó lo que definió como «un proyecto de traída de aguas a la Ciudad para el abastecimiento de la misma, y un sistema de riegos, pero cuyo proyecto podrá utilizarse para el mejoramiento de las aguas que consume la población», esto es, los planos, la memoria descriptiva, presupuestos y pliego de condiciones facultativas y económicas del proyecto firmado el 18 de julio por Ricardo Magdalena, arquitecto municipal interino desde el 11 de abril de ese mismo año.

La memoria del proyecto comenzaba con una declaración de intenciones acerca del abaratamiento de la obra, para la que se había procurado «ante todo prescindir de expropiaciones que, si bien hubieran dado mayor facilidad al estudio» hubieran supuesto conflictos, tiempo y dinero; también se buscó un emplazamiento de los depósitos que, «según los perfiles de las graveras en que se sitúan, se ha calculado serán de menor coste para el gran movimiento de tierras que por necesidad habrá de hacerse». En la toma de agua de la acequia del Plano se proyectó una pequeña obra de fábrica provista de tres rejas para el filtrado del ramaje, plantas y demás materia gruesa que pudiera interceptar la cañería; con el mismo propósito, la entrada en el receptor se elevó 30 cm sobre la solera de la acequia para evitar la entrada de las materias más densas.



Una tubería provista de un rallo con capacidad para tomar 44 l/s. llevaría el agua al depósito número 1, descubierto y partido en dos vasos para que, en caso de limpieza o accidente, pueda proseguir la marcha de las aguas a través de la otra mitad; la cañería de toma daría abasto a las dos divisiones mediante sendos ramales provistos de registros o compuertas de hierro que deberían maniobrarse desde unos pequeños pabellones, voladizos por causa del talud dado al muro de revestimiento del depósito, lográndose que el agua entrara en una u otra división, en mayor o menor cantidad. Para la limpieza del depósito se previó a cada lado del muro divisorio una escalera que descendía hasta el fondo; a partir del embarque de éstas se proyectaron dos pabellones para registros similares a los de las tomas, con objeto de dar salida a las aguas, ya pasaran al filtro, a la otra división del depósito o a la tubería general del desagüe.



Proyecto de 1876

Medido en la solera, el depósito general tenía 125 m de longitud por ochenta de latitud y 3'50 m de fondo, lo que suponía una capacidad de 30.000 m<sup>3</sup>, descontado el volumen ocupado por el muro divisorio y considerando que el agua no debía llegar hasta el borde superior. (Por error, Blasco Iñazo habló en *¡Aquí... Zaragoza!* de dos pequeños depósitos de 2.000 m<sup>3</sup>, y así se ha venido repitiendo hasta ahora, no pocas veces sin citar siquiera la fuente). En el proyecto de mejora de los depósitos de 1925, se especificó que la profundidad de la obra realizada era de unos 4 m, con cota de coronación de 234'80 m y un nivel máximo del agua de 234'50, cifrándose la capacidad conjunta de los dos depósitos en 40.000 m<sup>3</sup>.

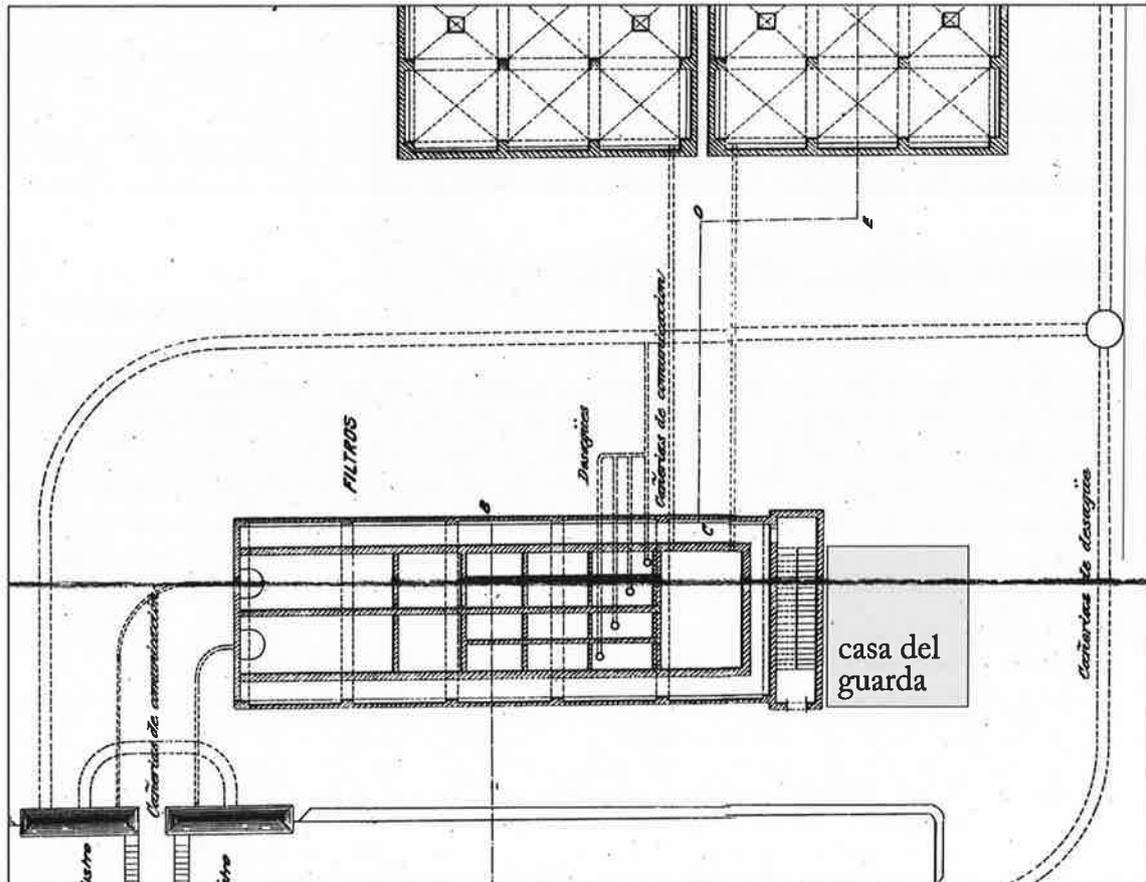
En su exposición ante el pleno del 26 de julio, Gállego valoró así esta capacidad:

[...] el proyecto comprende: *Primero. Un depósito general que, suponiendo que diariamente se consumen en Zaragoza dos mil metros cúbicos de agua y teniendo presente que del Canal se ha de tomar muchas veces el agua sucia y que hay necesidad de darla potable, se ha dispuesto que pueda contener treinta mil metros cúbicos de agua necesarios para quince días, de lo que resulta que el depósito es modesto, únicamente para lo preciso, para lo que se ha tenido en cuenta que rara vez deja de haber ocasión en quince días para tomar del Canal agua algo más limpia, y también que todos saben que el Canal se tiene que cortar para limpiarlo; si bien al Municipio se guarda la atención de poder tomar durante esa limpia del Canal alguna agua en algún rato del día; que el primer depósito, tal como se proyecta, es de absoluta necesidad, ascendiendo su importe a la cantidad de seiscientos ochenta y seis mil, cuatrocientos noventa y ocho reales, sumando esta cifra porque necesariamente ese depósito ha de estar revestido de material, porque de los datos tomados del Canal resulta que ya Pignatelli comprendió la necesidad de revestir el fondo de éste de buro, y los lados puede decirse también que están revestidos de lo mismo, a pesar de que existen puntos en que hay grandes filtraciones; y que, si esto sucede en el Canal en el que discurre el agua, es evidente que sucedería más en el depósito en que ha de estar parada; que, como queda indicado, el importe de ese depósito es el de seiscientos ochenta y seis mil, cuatrocientos noventa y ocho reales, y de ellos suma el desmonte o vaciado, trescientos cincuenta y seis mil, novecientos setenta, y el revestido sólo*

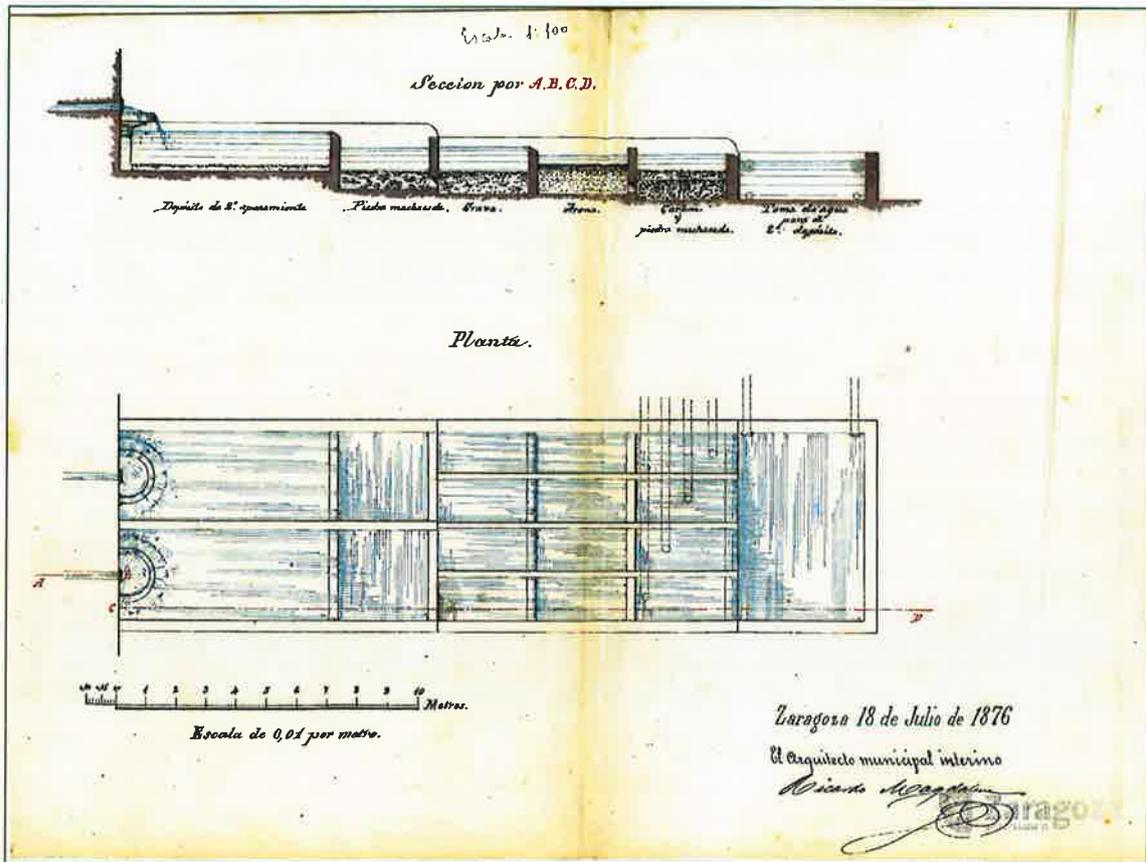
*trescientos veinte y nueve mil, quinientos veinte y ocho reales; que se ve, pues, que el mayor coste es el vaciado, y que es preciso hacer ese depósito con las necesarias condiciones.*

El proyecto determinó que los muros del depósito descubierto se construyeran con «machos de mayor y menor de ladrillo, con verdugadas de la misma fábrica, formando cajones rellenos de mamposterías»; la solera, también de ladrillo, descansaría sobre una capa de hormigón hidráulico. Sobre los muros se previó un pretil de seguridad.

Del depósito general, el agua pasaba por una doble tubería a una cámara enterrada construida inmediatamente al norte. Según Gállego, él mismo había creído en principio que «el agua en reposo sería suficiente para que aquella fuera potable», pero pronto se convenció «de que estaba equivocado, porque, siendo ese depósito abierto, el aire está constantemente agitando el agua y en ella quedan materias orgánicas, animales y vegetales, en suspensión, que son perjudiciales». El sistema de filtros, que reproducía el realizado en Pamplona, estaba dividido en dos mitades según su longitud, por las mismas razones que el resto de los elementos de la instalación; ahí el agua era obligada a pasar por sucesivos cajones donde debía atravesar capas de pedernal, grava, arena y carbón vegetal, en las que se iba desprendiendo de impurezas de volumen y peso decreciente y, en la última, se desinfectaba. La forma del terreno y el sentido siempre descendente del agua obligaban a enterrar los filtros, de modo que fueron cubiertos con una bóveda de cañón a rosca, con arcos dobles o de refuerzo. Además, los filtros estaban provistos de los necesarios desagües.



Proyecto de los depósitos de 1876 (con superposición de la casa del guarda)



De los filtros, el agua se dirigía por doble cañería al depósito número 2, un aljibe cubierto, por estar destinado a agua limpia, situado a cota inferior a la del depósito general y también partido en dos cámaras por un muro elevado hasta el arranque de los arcos. Cada cámara tenía 5,90 m de altura libre y 15 por 45 m en planta, y constaba de tres naves pautadas por machones intermedios de piedra para apoyo de 33 bóvedas de arista (3x11) de ladrillo; sobre las bóvedas descansaban unos 80 cm de relleno hasta la cota de terreno, más o menos coincidente con la de remate de los depósitos descubiertos; el acceso al interior se producía por una escalera que llegaba hasta unas pasarelas de fundición. La memoria de Magdalena describía con detalle esta parte de la instalación:

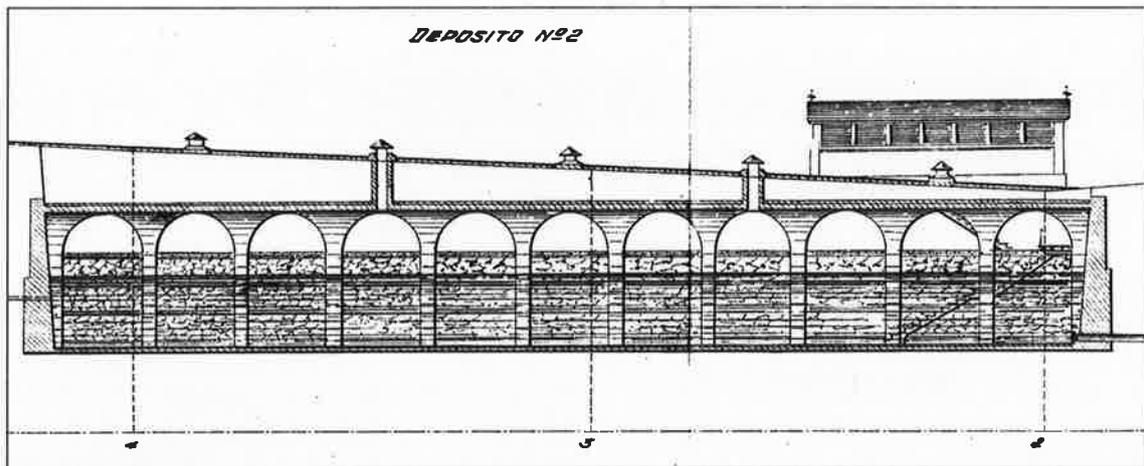
El depósito número 2, de agua filtrada, tiene 30 metros de latitud por 45 de longitud, y está cubierto por medio de bóvedas de arista de ladrillo a rosca, que descansan sobre pilares de piedra. En la clave de ellas se disponen respiraderos alternados que permitirán al agua ocupar libremente su correspondiente volumen sin comprimir el aire.

Se halla dividido en dos partes con el mismo objeto que las construcciones ya mencionadas, y se descende a cada una de ellas primeramente por las escaleras dibujadas fuera del depósito. Con éstas se llega hasta el arranque de las bóvedas para entrar en una gran galería voladiza, desde donde puede fácilmente maniobrarse las compuertas correspondientes a las cañerías de toma, de desagüe y de comunicación entre las dos divisiones; y desde el mencionado voladizo se descende hasta el fondo por escaleras apoyadas sobre el muro divisorio. Éste y los muros de revestimiento se han supuesto de pilares o machos de mayor y menor, con verdugadas y cajones de mampostería.

Puede contener la cantidad de 4.255,308 metros cúbicos, que es el agua que se consume en dos días, saliendo ya filtrada, clarificada y fresca para el servicio del vecindario; y con la tubería de 0,60 que se proyecta, puede variarse cada división en 25 minutos y 14”.

Gállego advirtió que la construcción del depósito cubierto para el agua filtrada había sido una decisión más tardía, y que por ello el Ayuntamiento todavía no había acordado nada en relación con él, «pero que debía significar también que, después de hechos los estudios se ha convencido de que ese depósito es más necesario aún que el primero, o sea que el depósito general. Que los filtros producirán diariamente la cantidad necesaria, o sea dos mil metros; pero esta filtración se hace en veinte y cuatro horas y el agua puede calcularse se consume en ocho; que no habiendo,

pues, ese segundo depósito adonde vaya el agua después de filtrada, sería necesario que los filtros diesen tres tantos de agua y costarían por consiguiente tres veces más de lo que se presupuesta; que el importe de los filtros proyectados es el de cuarenta y siete mil, diez y siete pesetas, y habiendo de triplicarse, no existiendo segundo depósito, costarían ciento cuarenta y un mil, cincuenta y una pesetas. De manera que no haciendo el segundo depósito se economizaría su coste de ciento cinco mil, doscientas ochenta pesetas, pero en cambio se habría de gastar en los filtros noventa y cuatro mil, treinta y cuatro pesetas más de lo que se presupuesta, resultando sólo la economía de once mil doscientas cuarenta y seis pesetas, de pequenísima importancia, atendida la conveniencia del servicio».

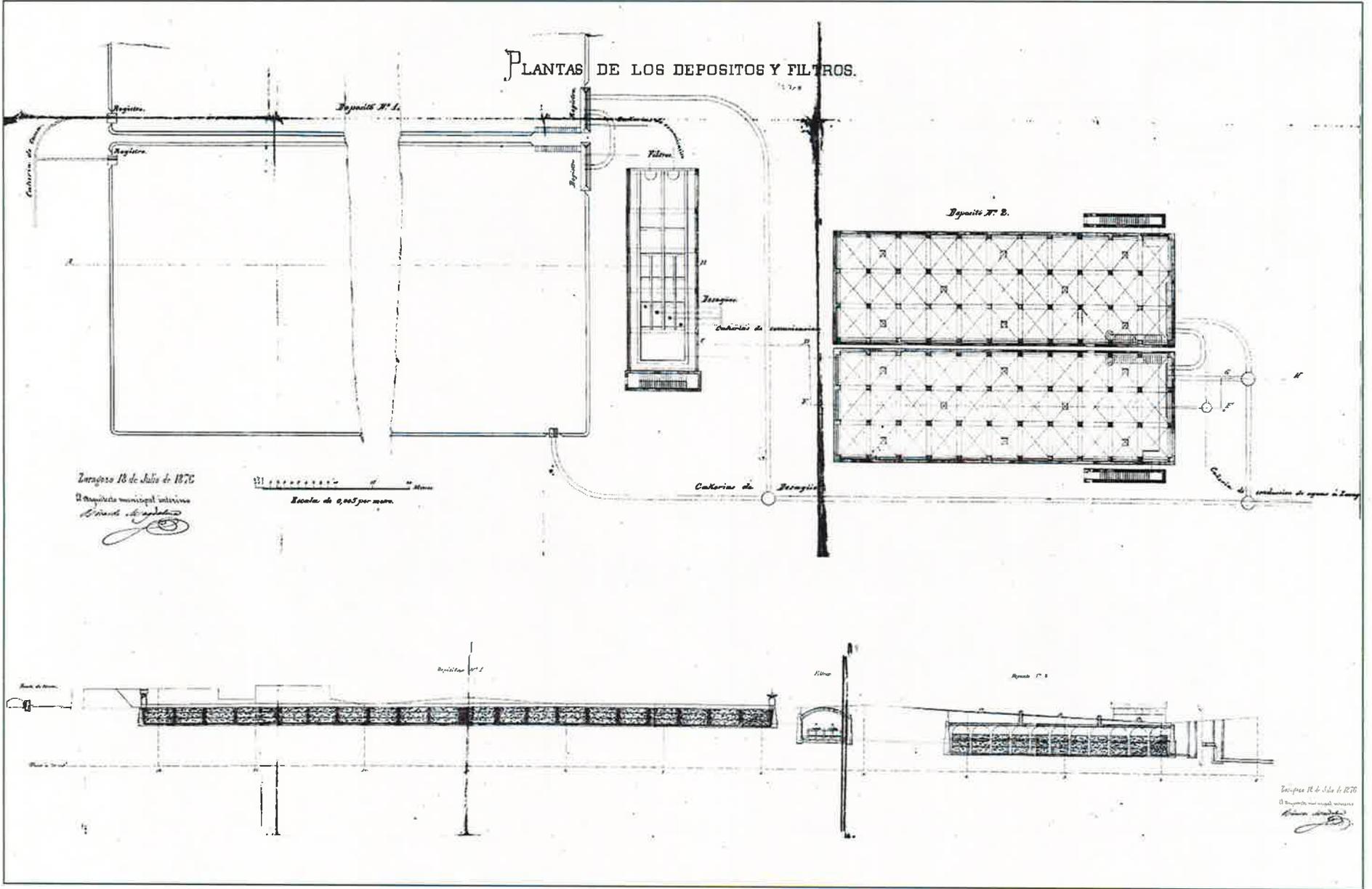


Del aljibe cubierto salía ya la tubería de conducción, que, en un primer tramo, llevaba el agua potable hasta el puente del Huerva, en la actual plaza de Paraíso, por uno de los costados del paseo de Torrero, a fin evitar molestias al público durante las obras. Pasado el puente, la tubería se dividía en dos ramales, que pasaban por los vanos laterales de la puerta de Santa Engracia para discurrir por los lados del paseo de la Independencia hasta unirse con la tubería existente en el Coso.

Tras las prolijas explicaciones del teniente de alcalde y unas cuantas intervenciones más, el dictamen de la Comisión y el proyecto del joven Magdalena fueron aprobados en este pleno del 26 de julio de 1876. El 20 de agosto siguiente se celebró la subasta de las obras, de la que resultó adjudicatario Antonio Lorente, con una oferta de 532.048 pesetas.

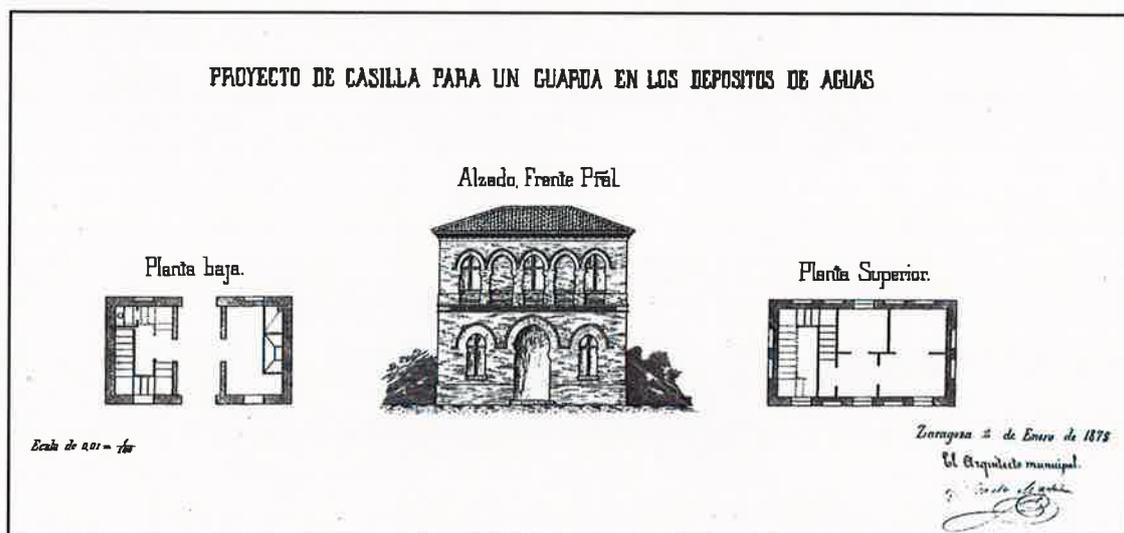


# PLANTAS DE LOS DEPOSITOS Y FILTROS.



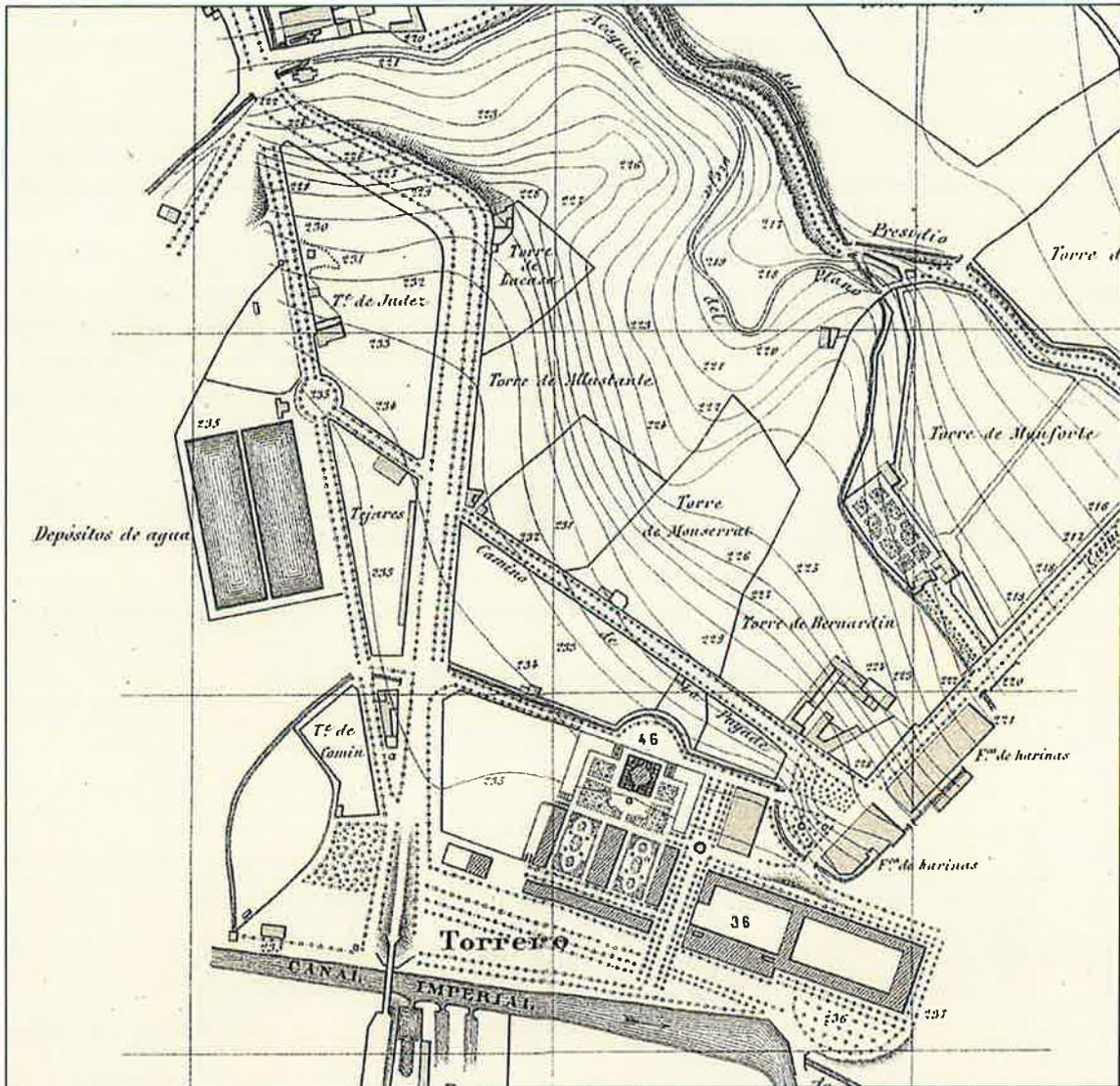
Durante las obras, la Junta del Canal comunicó que no era posible dar más caudal a la acequia del Plano del Canal que el que ya conducía, por lo que hubo que modificar el punto de toma de agua, retrasándose el plazo establecido en la subasta para su terminación. En consecuencia, la Corporación aprobó el 27 de marzo de 1877 la ejecución de una cañería directa desde la toma en el Canal, junto al puente de América, a los depósitos. Al mismo tiempo, para acelerar la ejecución de la obra sin privar «al público de un elemento tan indispensable a las necesidades de la vida», se proponía añadir a las obras contratadas la construcción de una cañería provisional que uniría la de entrada al primer depósito con la salida del último, esto es, un recorrido alternativo al que desde el depósito descubierto llevaba el agua del consumo diario a la cámara de filtros y el aljibe de acumulación, que unía directamente el Canal con la ciudad.

Entre los depósitos a cielo abierto y el aljibe enterrado, justo al este de la cámara de filtros, se construyó, también en este momento, una casilla para el guarda de las instalaciones que no figuraba en el proyecto de julio de 1876 y contó con proyecto adicional de Magdalena de enero 1878; ya fue representada en el plano de Casañal de 1880. La casa se formó con dos plantas de unos 75 m<sup>2</sup> construidos cada una, con fachadas de carga de ladrillo macizo visto, vanos con arcadas del mismo material en las dos plantas, abiertas en la baja y abiertas o ciegas en la elevada, y cubierta de teja árabe a cuatro aguas; fue provista de un sótano que daba acceso a la cámara de filtros y desagües de los depósitos. En el actual catálogo de edificios de interés se dató por error en 1905, fecha que corresponde, en realidad, a la casa del guarda del depósito del cabezo de Buenavista.



El terreno ocupado por las instalaciones de almacenamiento y filtrado de agua se separó del que más adelante ocuparía el parque de Pignatelli, al este, por un muro de contención de altura libre descendente de norte a sur; en su extremo meridional, la progresiva elevación del paseo late-

ral del parque, herencia del camino de Torrero y avenida rodada hasta 1932, permite acceder a nivel al recinto de los depósitos.

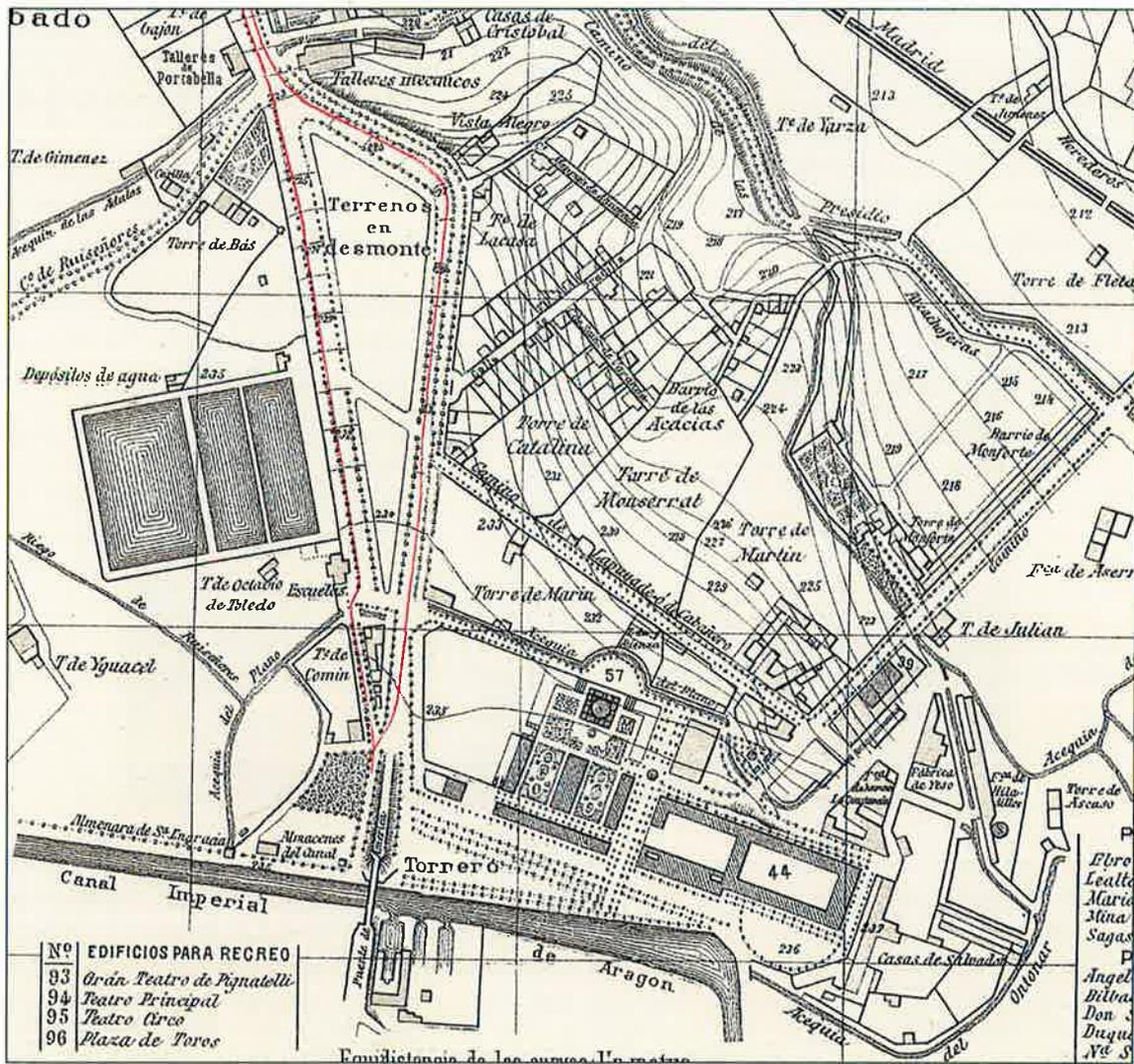


Plano de la ciudad de Casanal de 1880, con los depósitos descubiertos y la casa del guarda.

En 1867, el arquitecto Mariano López había calculado la capacidad mínima de los depósitos de una futura red de agua potable en unos 105.000 m<sup>3</sup>, suficientes para una población de 70.000 habitantes con una dotación de 90 litros de agua por habitante y día, siempre que el Canal se limpiara en invierno. Los depósitos estrenados en 1877, cuando la ciudad tenía 84.575 habitantes, sólo podían almacenar 40.000 m<sup>3</sup>, apenas bastantes para alimentar las fuentes de vecindad existentes entonces; de hecho, ya los había planteado la Comisión de Policía Urbana como mero embrión de una instalación que pronto debería ampliarse. Además, la calidad del agua era muy deficiente por causa de los barros arrastrados por el Canal, que obturaban e inutilizaban los filtros que se habían instalado. Por esta razón, no sólo el agua no se depuraba, sino que no filtraba con la cadencia requerida hacia el aljibe enterrado; de ahí que el sistema de filtrado dejara pronto de usarse.

En 1885, pocos años después de estrenados los depósitos de Torrero, Zaragoza sufrió una epidemia de cólera que en dos meses causó más de 2.100 muertes y volvió a hacer pensar en la necesidad de mejorar el abastecimiento de agua potable; por otra parte, el aumento de población y la precisión de dar agua a las viviendas y no sólo a las fuentes públicas hizo que en los años siguientes se hiciera apremiante ampliar la capacidad de la instalación. El 13 de enero de 1897 el Concejo acordó convocar una subasta para la construcción de un tercer depósito de agua con todos sus ac-

cesorios; el nuevo depósito, también a cielo abierto, estaría dividido en cuatro cámaras y tendría unas dimensiones totales de 126'12 por y 84'70 m en planta, y profundidad de 4'30 a 4'90 m, lo que suponía una capacidad de 42.000 m<sup>3</sup>. El 12 de marzo, las obras se adjudicaron a Prudencio Martínez, con una oferta de 102.000 ptas.; su recepción definitiva se aprobó el 13 de julio de 1898. Como los de 1876, el depósito de 1897 se realizó con muros de mampostería con verdugadas y pilastras enjarjadas de ladrillo, escarpados hacia el interior y escalonados en su cara exterior, y con solera de ladrillo sobre un pequeño cimiento de hormigón de cal; interiormente, toda la obra se protegió con un revoco. En el plano de Zaragoza de Casañal de 1899 se dibuja ya este tercer depósito junto a los dos anteriores, ahora unificados.



Plano de la ciudad de Casañal de 1899, con los depósitos descubiertos de 1876 y 1897.

En 1925, el desagüe se verificaba en la acequia de San José, pasado el cruce de ésta con el paseo de Sagasta, mediante una tubería de 60 cm de diámetro y 350 m de longitud, alojada en una galería visitable de 1'80 m de alto. Según la memoria del proyecto de reforma de 1925, esta conducción estaba en tal estado de abandono que a trechos debía ser recorrida a rastras; ese año, el sistema de desagüe fue sustituido por otro directo al Huerva, con tubo de sólo 40 cm de diámetro.

En 1898, el volumen de agua almacenada aumentó hasta los 72.000 m<sup>3</sup>, cifra que seguía siendo inferior a los 105.000 m<sup>3</sup> calculados como mínimos en 1867, a pesar de haber aumentado la población de la ciudad en el tiempo transcurrido en unos 30.000 habitantes. Por otro lado, el agua tenía insuficiente presión y siguió saliendo muy turbia y con gérmenes del género coli. El 19 de mayo de 1879, se había publicado el primer reglamento del *servicio y distribución de aguas en*

*Zaragoza*, que obligaba a los inmuebles abonados a disponer de contadores para medir el consumo. El escaso caudal y la absoluta insuficiencia de la red de cañerías que en adelante iría construyéndose en la ciudad, haría que, hasta la construcción del tercer depósito en 1898, el agua almacenada en Torrero apenas sirviera más que a las fuentes y pilones situados en calles y cruces de la ciudad, cada vez en mayor número. Eso no quiere decir que de vez en cuando no se concediera autorización para dotarse de toma de agua a alguna casa o negocio particular ante cuya fachada pasara una de las cañerías que llevaba a las fuentes públicas. A partir de 1898, el Ayuntamiento comenzó a construir en sucesivas contrataciones una red de cañerías que, poco a poco, iba surcando el callejero urbano. Como ocurría con el alumbrado, la pavimentación y aun los jardines, solía atenderse peticiones de los vecinos de algunas calles, dispuestos a sufragar una parte del coste de la conducción. Así, desde 1876 iba avanzando poco a poco el tendido de cañerías por la ciudad, aunque el servicio se resentía de la escasez, la falta de claridad y la poca presión del suministro, por la altura relativamente baja del monte de Torrero, que limitaba la altura de los pisos a que podía llegar el agua. La ampliación de las redes de cañerías fue la causa que desde mediados de 1898 abundaran más las autorizaciones para la acometida de casas particulares, siempre con la condición de cumplir el reglamento municipal y de pagar el canon anual correspondiente, calculado a partir de las familias, caballerías, hornos y otros elementos de consumo que fueran a beneficiarse de la toma.



Aunque el relativo poco coste de esta instalación en comparación con el alumbrado y el alcantarillado hizo que las cañerías fueran avanzando por el procedimiento citado, los depósitos de Torrero, aun con sus sucesivas ampliaciones, eran incapaces de proporcionar el caudal y la presión exigidos por el suministro de las casas particulares. La construcción de la red de saneamiento en los primeros años del siglo XX obligó al Municipio a construir una red de agua corriente que cubriera todo el viario urbano y replantear el servicio de una vez por todas. Con la misma persecución prioritaria de los puestos de trabajo que había justificado la ejecución del alcantarillado y con la urgencia exigida por la necesidad de una red de suministro paralela a la de saneamiento si se quería que aquélla pudiera ponerse en uso, el Ayuntamiento impulsó la construcción de unos nuevos depósitos de agua para la ciudad que completaran los existentes junto al parque de Pignatelli.

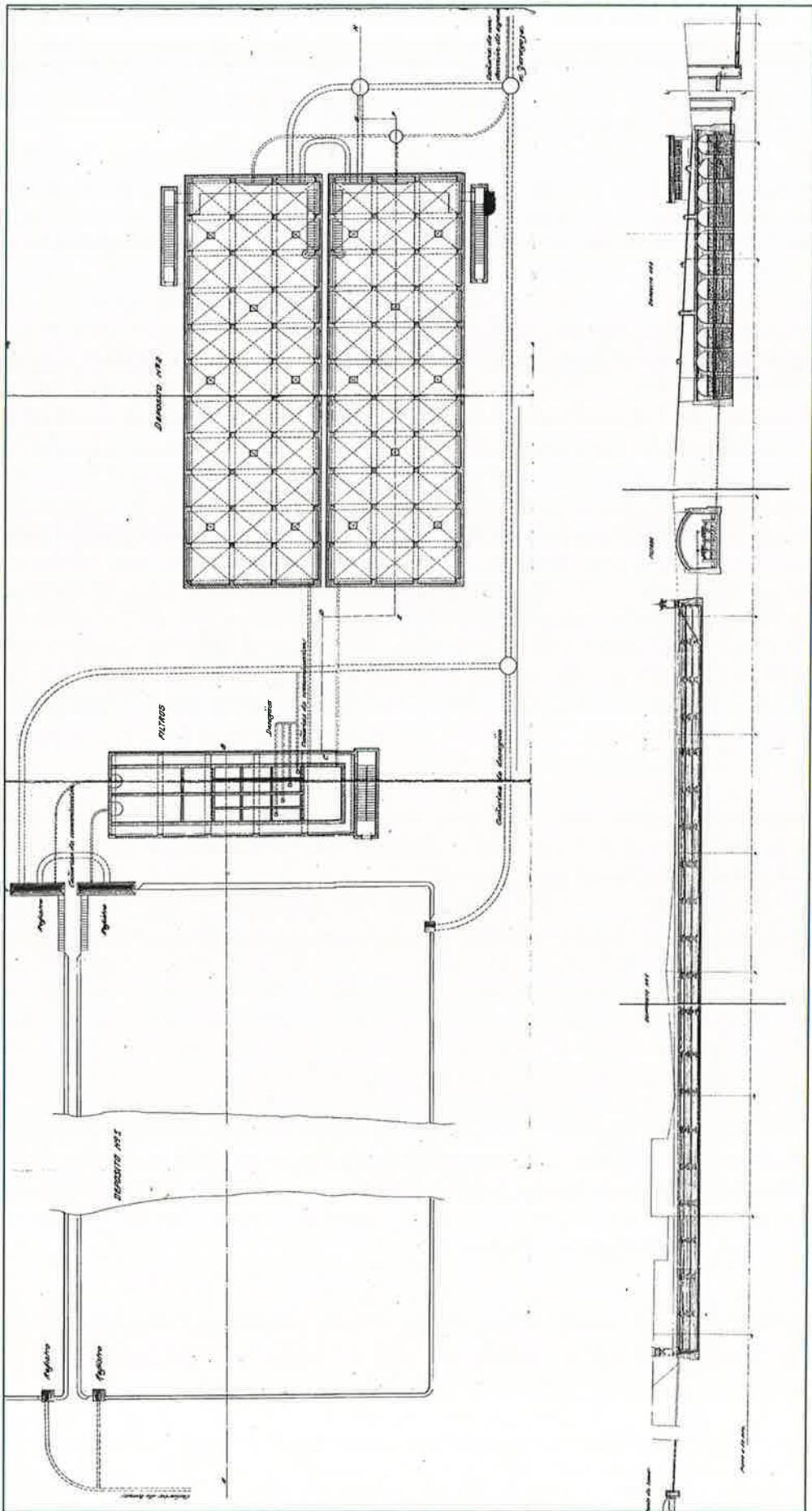
Tras discutirse, entre otras, las posibles localizaciones de Cuéllar y Casablanca, el 20 de marzo de 1906 se tomó en consideración una instancia presentada por el contratista Hilario Jesús Retuerta, donde manifestaba su propósito de ofrecer a la Corporación un proyecto que estaba acabando para el abastecimiento de aguas a la ciudad; se formó una comisión mixta para estudiar el asunto y en enero de 1908 Retuerta entregó al Ayuntamiento un proyecto de ampliación del abastecimiento de aguas para la ciudad, redactado por el ingeniero de caminos Antonio Lasierra Puroy. El 18 de marzo fue aprobado provisionalmente el proyecto, que contempló la construcción de cuatro depósitos de decantación en Casablanca, con una capacidad de 40.000 m<sup>3</sup> cada uno, que, sumados a los 73.000 de Torrero, supondrían un volumen total de agua almacenada de 232.000 m<sup>3</sup>,

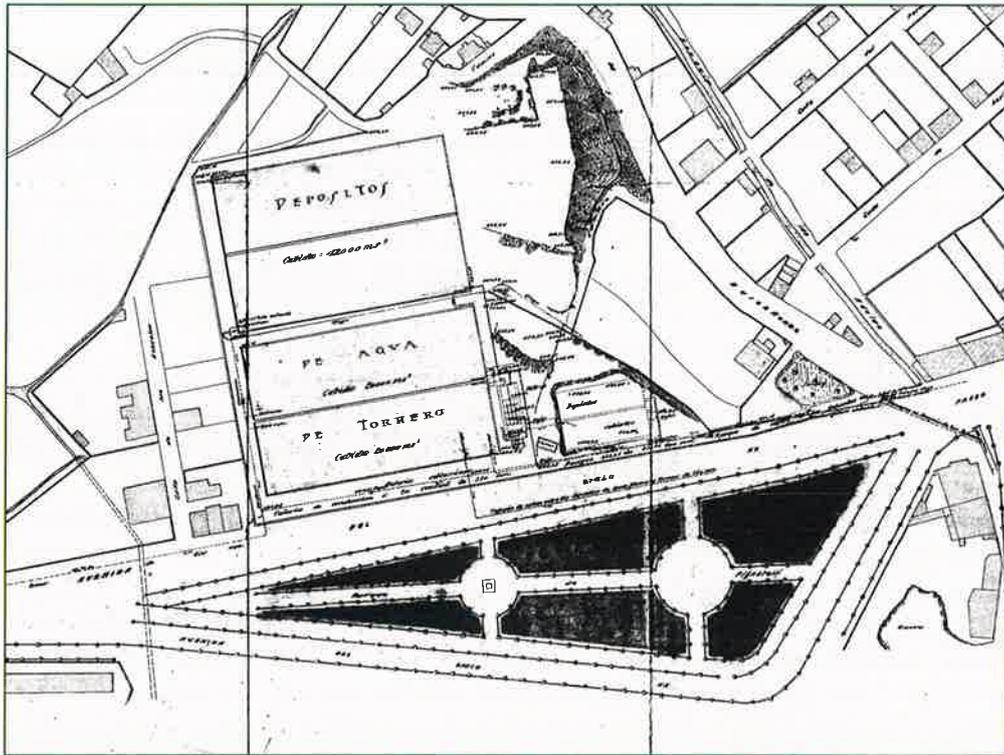
algo más del triple de la que había desde 1898. A esta considerable mejora se añadía que los nuevos depósitos estaban situados a una cota casi 10 m superior a la de Cuéllar, lo que suponía un aumento de la presión del agua que le permitiría llegar a todos los pisos de una ciudad cuyas construcciones ganaban cada vez más altura. El sistema se completaba con un grupo de filtros lentos de los que se esperaba, por fin, una buena calidad del agua.

Además, se previó unir los depósitos de Casablanca y Torrero con una tubería maestra a través de la población, para hacer trabajar a los segundos como depósitos de cola que absorberían en las horas de mínimo consumo el caudal aportado por la conducción general, para devolverlo cuando el consumo subía por encima del caudal medio. El 4 de agosto de 1911, el Ayuntamiento acordó la recepción provisional de las obras de ampliación del abastecimiento de aguas de la ciudad.

Gracias al recargo de una décima impuesto sobre la contribución territorial urbana y la industrial y de comercio, la Corporación acordó el 18 de enero de 1922 promover tres proyectos de *obras complementarias para el abastecimiento de agua potable a la ciudad*, de *obras complementarias de alcantarillado en su desagüe*, y de *cubrimiento del río Huerva para saneamiento y preparación de las obras de ensanche y parque de la capital*. Hasta 1925 no se acometió la mejora de la deficiente red de abastecimiento de agua, ampliándose sensiblemente la capacidad de los depósitos de cabeza de Casablanca y construyéndose los filtros proyectados en 1907 y no colocados hasta entonces. Vinculado a las obras complementarias de abastecimiento, en junio de ese año se ultimó el proyecto de reforma de los depósitos de Torrero, firmado por el ingeniero municipal Francisco González Lacasa, que ampliaba su función como depósito de cola, pues, además de cumplir la función reguladora ya ejercida, se previó abastecer con agua decantada procedente de ellos una nueva estación elevadora, que sustituiría a la del puente de América, que la tomaba directamente del Canal, como hasta entonces; la estación de Torrero, además, tendría una mayor potencia, para poder dar servicio a nuevos barrios. El proyecto tuvo en cuenta también que los depósitos de Torrero estaban en comunicación directa con el Canal, lo que permitía ingresar por ellos el agua a la red cuando ocurriera alguna avería en la conducción general o cuando por alguna avería del Canal conviniera aprovechar la reserva que suponían los 6 km del tramo inferior de éste. Para ello fue necesario comunicar los tres depósitos con la tubería general de abastecimiento de la ciudad, con la que hasta el momento sólo se comunicaba uno, de modo que su limpieza fuera posible sin perturbar gravemente el servicio; con ese propósito, se construyó una cámara de concentración de aguas comunicada con los tres depósitos y con la red.

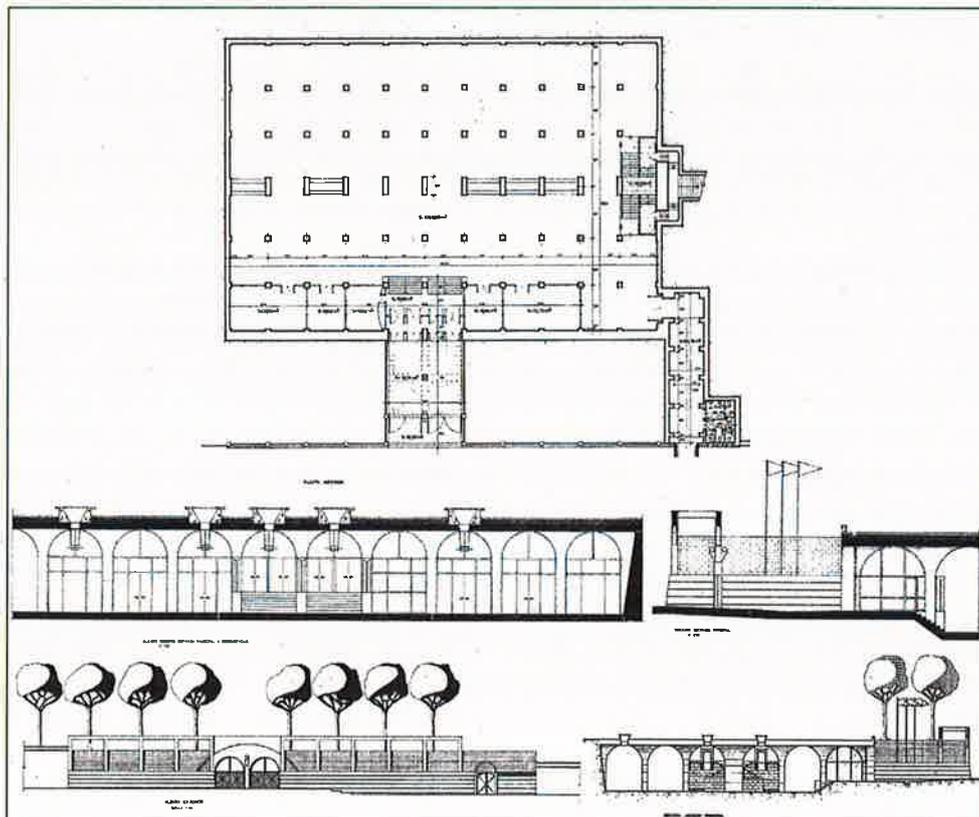
Por otra parte, en 1925 se contempló la reparación de los depósitos de Torrero, cuya conservación, según el proyecto, era *desastrosa*, con levantamiento de la solera en infinidad de puntos, descomposición de los materiales hasta el punto de romperse al menor esfuerzo, desaparición de parte importante del enlucido e incluso de parte de la mampostería, crecimiento de abundante vegetación, etc. En el depósito mayor, que era el más reciente y mejor conservado, las filtraciones alcanzaban los 2.500 o 3.000 m<sup>3</sup> diarios cuando estaba en carga. Como solución, se proyectó la sustitución del piso de ladrillo por una capa de hormigón de 30 cm de espesor y la reparación completa de los muros, con reposición del revoco. Entre otras actuaciones, se proyectó también en 1925 la sustitución del desagüe de los depósitos a la acequia de San José por otro directo al Huerva, la explanación de los terrenos ocupados por las antiguas escombreras, al norte del recinto de los depósitos, hasta la cota de coronación de éstos, para emplazar en ese lugar la nueva estación elevadora, almacenes y talleres, y el cerramiento del terreno continuando la tapia existente, con disposición de una nueva puerta de entrada de cerrajería.





Proyecto de reparación y mejora de los depósitos de Torrero de 1925.

Aun con una función secundaria, los depósitos descubiertos construidos en el siglo XIX siguieron en uso hasta el año 2005, cuando la inauguración de los nuevos depósitos de Valdespartera supuso la definitiva clausura de las instalaciones de Torrero; el aljibe cubierto llevaba entonces en desuso ya medio siglo.



Estudios de 1987 para la construcción de un Museo Municipal de Bomberos.

A mediados de la década de 1980, el aljibe subterráneo situado entre los depósitos y la torre de Bas (actual colegio de Nuestra Señora de la Merced), carente de uso desde hacía mucho tiempo, fue rehabilitado por el Servicio de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Zaragoza como un espectacular recinto de exposiciones. Esta actuación se integró en la que se acometió con carácter general en el parque Pignatelli, con proyecto de Rafael Barnola, desde el que tenían entrada a través de un nuevo túnel abovedado de ladrillo de diseño mimético con la obra de Magdalena. En el interior, las pasarelas de hierro se suprimieron, la escalera que desembocaba en ellas se prolongó con obra de ladrillo hasta la cota de suelo y éste se levantó y pavimentó con baldosa cerámica. Se construyeron también unos aseos con acceso desde el túnel de entrada.

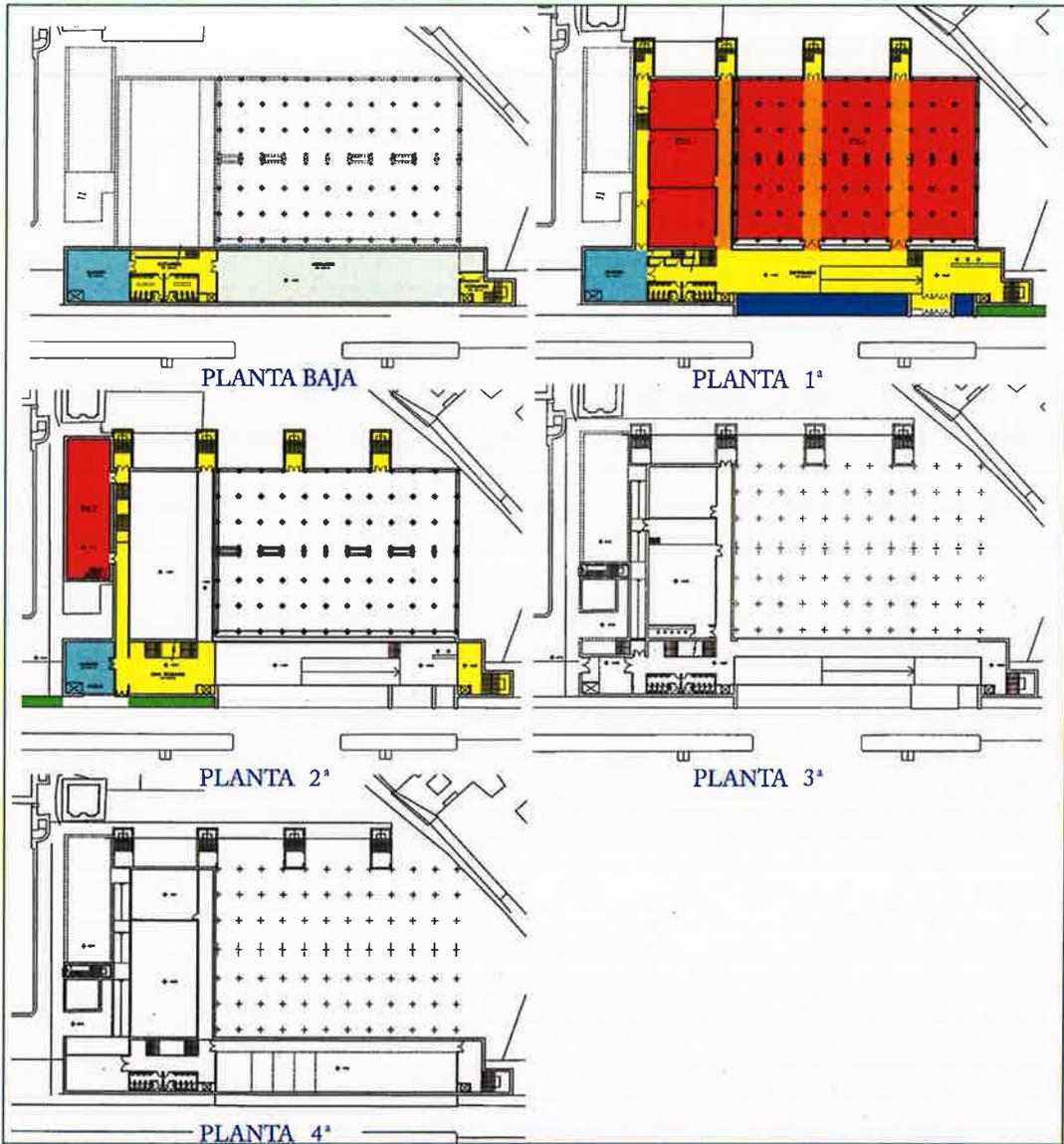
Por razones de seguridad, ya que no contaban con más evacuación que la entrada principal, volvieron a quedar sin uso al poco tiempo. Ya en marzo de 1987, la Dirección de Arquitectura (Ricardo Usón) realizó unos estudios para ubicar en este lugar el Museo Municipal de Bomberos que al final se decidiría emplazar en el excuartel de la Victoria. Se señalaba en la memoria de este trabajo que la mayor dificultad para la implantación del uso expositivo radicaba en la falta de un acceso funcionalmente adecuado y acorde con las exigencias de la normativa sobre evacuación. Para subsanarla se proyectaba un acceso directo desde el parque al interior de los depósitos, más o menos a mitad de su longitud, y se dejaba el túnel construido poco tiempo antes como entrada de mercancías y salida de emergencia. Se advertía también de la probada inestabilidad del muro de contención que daba al parque, que había originado grietas; por ello, se proponía la construcción de un nuevo muro que además resolviera una nueva fachada hacia el parque más apropiada. Dentro del espacio, se construirían una serie de dependencias anejas alojadas a lo largo de la crujía más próxima al parque, y una cubierta provisional. En una segunda fase, se añadirían unos nuevos aseos y, sobre la cubierta, una plaza para exposiciones al aire libre.

También Ricardo Usón redactó en julio de 2007 unos estudios previos para acondicionar el aljibe y la casita del guarda como centro municipal de exposiciones culturales, anteponiendo al primero un cuerpo edificado que debía conformar una nueva fachada hacia el parque de Pignatelli. La nueva memoria describía así las cualidades del conjunto formado por el aljibe enterrado, la cámara de filtros y la casa del guarda en relación con este tipo de usos:

Es evidente que las mejores aptitudes del espacio que configuran los antiguos Depósitos de Pignatelli están en su propia formalización arquitectónica, ciertamente interesante por su tamaño y demás características constructivas. Nos encontramos con una gran sala hipóstila que permite perfectamente su rehabilitación como sala de exposiciones artísticas. Para ello, la principal necesidad del espacio se encuentra en dotar a dicha sala hipóstila de todos los elementos complementarios e instalaciones necesarias para su funcionalidad de tipo sala de arte contemporáneo, museístico u otro similar, siempre dentro de un contexto cultural y municipal.

Además del gran espacio, los antiguos Depósitos comprenden una segunda sala abovedada sensiblemente menor y un pequeño edificio que servía de vivienda de servicio. Todas estas piezas se presentan formando un conjunto arquitectónico inseparable, y todas tienen un interés histórico-artístico relevante.

La propuesta se reducía a estos tres elementos y no planteaba ninguna intervención en los grandes depósitos descubiertos de 1876 y 1898 ni en las construcciones de servicios más recientes. La intervención, más ambiciosa que la proyectada en 1987, se basaba en la construcción de un bloque longitudinal interpuesto entre el muro de contención oriental del aljibe enterrado y el límite occidental del parque de Pignatelli; en este bloque se situarían los accesos al conjunto, el vestíbulo general, taquillas, almacenes, áreas de servicios, aseos, vestuarios, etc., y proporcionaría además una nueva fachada arquitectónica hacia el parque, en lugar del muro de contención actual. Además, adasado al muro meridional del aljibe, se proponía una nueva crujía, que llegaba hasta el mismo muro norte de la casita del guarda, donde se alojarían un salón de actos y conferencias y una zona destinada a administración y centro de documentación.



Estudios de 2007 para la construcción de un centro de exposiciones.

## IV.2. EL PARQUE DE PIGNATELLI

La aprobación del proyecto de urbanización del entorno de la glorieta de Pignatelli (1875) y la construcción de los depósitos de agua de Cuéllar (1876) proporcionaron al paseo de Torrero unas florecientes expectativas residenciales. A diferencia de la Gran Vía, que desde 1924 se constituiría como un producto eminentemente artificial, logrado gracias a enérgicas decisiones políticas y financieras, y mediante obras de gran complejidad técnica, puede decirse que Sagasta se abrió paso en el último cuarto del siglo XIX casi de una manera natural, como la prolongación inevitable del paseo de la Independencia.

En enero de 1883, los concejales Pascual Vicente y Simón Sáinz de Varanda propusieron la realización de un proyecto para la transformación de la carretera y paseos de Torrero «a fin de hacer una modificación desde el puente [de Santa Engracia, bajo la actual plaza de Paraíso] hasta Cuéllar, que convirtiera el camino del centro en paseos y destinando a carruajes los que en los costados hay en la actualidad»; Sáinz de Varanda pidió que se diera libertad al arquitecto municipal para proponer en aquel punto la transformación que fuera más conveniente, insinuando la explanación y reforma de la subida de Cuéllar. Alcalde ya Varanda, el 22 de marzo de 1887 propuso formalmente el enfoque definitivo para el acondicionamiento del paseo, apelando a la reciente elección del campo de Lezcano para construir la facultad de Medicina y Ciencias como factor que terminaba con la utilidad de la Glorieta como espacio de esparcimiento, e impulsando la explanación del alto de Cuéllar por el procedimiento de utilizarlo como gravera:

*[...] el grande incremento de la población obliga a pensar en la manera de realizar su ensanche y en dotarla de algunos paseos cómodos y espaciosos cuya falta se siente por aquella circunstancia; que la Glorieta de Pignatelli y plaza de Aragón, que servía como punto de solaz y esparcimiento, ha quedado reducida a una pequeña elipse, sin espacio capaz para el numeroso público que a diario concurre a dicho punto; que los edificios construidos por los P.P. Jesuitas y las M.M. del Corazón de Jesús y el proyectado para la Academia de Medicina y Ciencias fuera de la puerta de Santa Engracia, privarán el horizonte, y de aquí la necesidad inmediata de disponer un punto a donde pueda ir el público a esparcir los ánimos sin la aglomeración que se observa en los hoy reducidos por las edificaciones, y ninguno para tal objeto mejor que los que afluyen a Torrero, únicos que quedan en buenas condiciones y los más frecuentados por todas las clases de la sociedad; que a esta indispensable mejora, relacionada con otras también de utilidad, podría dársele forma tomando algunos terrenos que existen entre el paseo de las Acerolas y el camino de Torrero desde Cuéllar hasta frente a la iglesia y jardines de aquel punto; no debiéndose dilatar su ejecución porque el valor de las expropiaciones, hoy tal vez reducido, aumentará cuanto más se tarde en llevarla a efecto; que las mociones de veintiséis de enero de mil ochocientos ochenta y tres y dieciséis de julio de mil ochocientos ochenta y seis, explanadas por los Sres. Vicente y Varanda y por el Sr. Gimeno Vizarra, reconocían y recomendaban el cumplimiento de aquella necesidad pidiendo la reforma y arreglo del paseo de Torrero hasta la playa del Canal; fijándose además en el informe la conveniencia del desmonte en la parte alta de Cuéllar y que esta obra no produciría grandes desembolsos al Ayuntamiento porque en su mayor parte serían recompensados con el valor de la grava y otros materiales que allí resultarían de inmediata aplicación; que formados por el Arquitecto municipal en virtud de dichas mociones los oportunos estudios dividió la obra en dos partes, como se había indicado: la primera, desde el puente de Santa Engracia a la subida de Cuéllar, y la segunda de este punto, siguiendo el camino o paseo de las Acerolas, hasta Torrero.*

Así pues, la alineación y el ensanchamiento del paseo debía ser el primer paso para el desarrollo de un ensanche, y la gravera ya practicada el embrión de un parque, comprendido entre el paseo de Torrero y el camino de las Acerolas, junto a la iglesia de San Fernando y ya en el encuentro del camino de Torrero con la playa del Canal. El futuro parque tendría la misma función que la glorieta de Pignatelli con respecto a Independencia (1840) o, más adelante, el parque de Primo de Rivera con respecto a Gran Vía: crear un foco de interés al final de un paseo de salida, aumentar su atractivo residencial y equilibrar las rentas de cabeza y cola.

Se opusieron a la idea del alcalde concejales como Gállego, apelando a su coste y al riesgo que supondrían las extracciones de grava ya en curso para la estabilidad del muro de contención de los depósitos de agua.

El 29 de julio de 1887 se aprobó provisionalmente el plano de alineaciones y rasantes del camino de Torrero y trayecto comprendido entre los puentes de Santa Engracia y el de América que atraviesa el Canal Imperial; por ahora, sólo se trataba de garantizar que los edificios que en adelante se erigieran a sus lados mantuvieran una anchura libre mínima que el Ayuntamiento

podría expropiar en su momento para ampliar el paseo, aunque no se ocultaba que éste era un primer paso que, en un futuro no lejano, podría completarse con otros proyectos tendentes al ensanche de la población. También quedaba en el aire la formación de un parque en las graveras de Torrero. El plano se aprobó definitivamente el 30 de noviembre de 1888, desestimándose una alegación de Pablo Bruil, que protestaba por los perjuicios que provocaría a su propiedad.

Bruil era el dueño de los terrenos que se conocían como torre de Blasco en 1866 y de Júdez en 1880, comprendidos entre los caminos de Torrero y de las Acerolas e inmediatos a la gravera practicada por el Ayuntamiento para acometer las obras de mejora del primer tramo del camino de Torrero. En 1898, sería ya la única porción del terreno triangular ocupado por el futuro parque que no era de propiedad municipal, lo que obligaba a adquirirla si se quería acondicionar ese espacio como parque público, de acuerdo con la idea recurrentemente apuntada al menos desde 1883. Tras una larga negociación, el alcalde Francisco Cantín y Gamboa comunicó al pleno el 19 de octubre de 1898 que había conseguido llegar a un acuerdo con Bruil para comprarle su torre del camino de Torrero por 65.000 pesetas, 35.000 de entrada y el resto en treinta plazos mensuales.

En 1890 se había ensanchado el puente de Santa Engracia para dar mayor amplitud al acceso al camino de Torrero; en 1902, se electrificó la línea de tranvía de Torrero y al año siguiente se inauguró, sin haberse terminado del todo, el nuevo puente de América, provisto de una anchura de 15 m. Durante esos años, el ritmo de la edificación a los lados del viejo camino de Torrero había comenzado a amenazar con deteriorar rápidamente una zona antes privilegiada, razón por la que el concejal Antonio Miranda pidió ante el pleno de 7 de febrero de 1900 que se redactara cuanto antes un plan de ordenación. El arquitecto municipal Ricardo Magdalena preparó un *proyecto de nueva alineación del paseo de Sagasta y de distribución de calles en las zonas contiguas*, terminado a finales del mismo mes de febrero de 1900; se contemplaba aquí la urbanización del ámbito de contorno rectangular delimitado por el tramo del cauce del Huerva que más adelante quedaría bajo la Gran Vía, el camino del Sábado, el de las Torres y el paseo de las Damas; el paseo de Sagasta, que configuraba su diagonal mayor, era el eje de un esquema viario reticular, con calles perpendiculares de 15 m de anchura y paralelas de 10, que delimitaban manzanas que buscaban la regularidad sin alcanzarla completamente, por causa de preexistencias como el trazado del río, las vías y la acequia. Tras unas tormentosas sesiones, el amplio número de concejales que al mismo tiempo eran propietarios de suelo en la zona consiguió que el proyecto quedara en documento indicativo y en su lugar fueran aprobadas el 6 de abril unas escuetas bases de urbanización que permitían la formación de barriadas particulares laterales de condiciones urbanísticas precarias.

Sí mostraron interés esos mismos concejales, entre los que destacaba Rafael Pamplona Escudero, por la ejecución por el Ayuntamiento de un parque público en los terrenos de Cuéllar que desde 1898 eran casi íntegramente de propiedad municipal, conforme había propuesto Sáinz de Varanda y a comienzos de 1887 había previsto Magdalena en el primer proyecto de alineación y ensanche del camino de Torrero. En el pleno de 4 de octubre de 1901, cuando el paseo de Sagasta estaba ya en plena efervescencia inmobiliaria, se acordó que el arquitecto municipal eligiera un lugar idóneo para emplazar el monumento a Pignatelli que debía abandonar la plaza de Aragón para dejar sitio al erigido en honor del Justiciazo, que ese lugar estuviera próximo al puente de América que en breve iba a ser reconstruido y que antes de la ejecución del parque de Torrero, para la que aún no había consignación presupuestaria, se procediera al desmonte de la subida de Cuéllar a fin de poder elevar lo antes posible la estatua del prócer ilustrado, provista de un nuevo pedestal. No era casual el traslado de Pignatelli desde la Glorieta al futuro parque de Torrero, nuevo extremo meridional de la ciudad; en ese pleno, el concejal Rafael Pamplona, propietario de terrenos en el lado izquierdo del paseo, explicó que «la manera de acelerar la urbanización en aquella zona es colocando la estatua allí [en Cuéllar] y enseguida hacer los jardines alrededor [...]»; así la Comisión del Justiciazo ha de adelantar seguramente la construcción del Monumento y hará esfuerzos para levantarlo sin que al Ayuntamiento se le atribuya rémora en este asunto».

El día 23 de ese mismo mes, el Ayuntamiento acordó que de la partida de 20.000 pesetas para *trabajos a la clase obrera* prevista en el presupuesto para 1902, se tomara la cantidad necesaria para realizar los desmontes precisos para el proyecto de «emplazamiento de la estatua de Pignatelli en el proyectado parque de Torrero». El 26 de febrero de 1902, el concejal Alfredo Ojeda

explanó ante el pleno una moción referente al proyecto de construcción de este parque, «y dijo que después de los ensanches que por efecto de los desmontes han tenido lugar en la subida de Cuéllar, nada se ha adelantado para realizar el pensamiento de la construcción de un Parque en aquellos terrenos, si bien tenía que hacerse justicia al actual Alcalde [Vicente Fornés] por el avance que ha dado a las obras de derribo de lo que fue la torre de Bruil; hizo ver la conveniencia y necesidad de que allí se planten jardines y rogó que se procurase activar los trabajos para dejar todo expedito, incluso expropiar los edificios que existen al final». La moción fue tomada en consideración y pasó a informe de las comisiones Segunda y Quinta. El 17 de julio de 1903, el concejal Emilio Soteras mencionó ante el pleno un artículo publicado cinco días antes por el *Diario de Avisos* donde se defendía la ubicación de las graveras de Torrero como la mejor para el parque de Zaragoza, en atención a sus buenas comunicaciones y lo idóneo del terreno, tanto por su relieve como por la disposición de agua; Soteras afirmó que «no había visto artículo más acertado» que el citado, y se acordó por unanimidad impulsar el parque. Ese año de 1903 se explanaron las graveras y se concluyeron las expropiaciones de los edificios y barracones más próximos al puente de América.

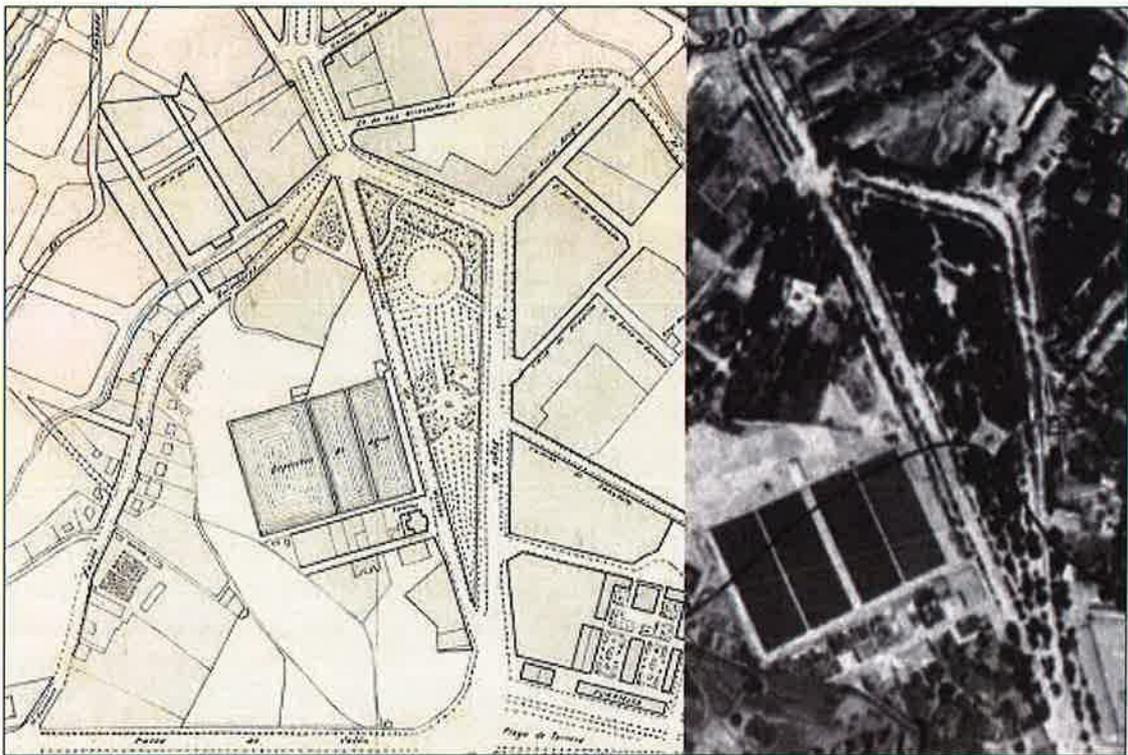
Conjuntamente con la explanación de la subida de Cuéllar, se aprobó su acondicionamiento como parque. En el pleno de 4 de septiembre de 1903, se dio cuenta de un dictamen de la Comisión Quinta donde se informaba la moción de Ojeda «sobre la conveniencia de construir un parque en el terreno que fue torre de Júdez, después de Bruil, y luego graveras en la subida de Torrero; y una instancia de los vecinos propietarios de fincas próximas, pidiendo el desmonte y nivelación de aquel terreno y ofreciendo abrir una suscripción y entregar la mayor suma posible al Municipio para llevar a cabo los trabajos». Los señores José Sala, en nombre de la sociedad La Actividad, y Melchor Camón y Juan Salinas, representantes de los vecinos propietarios, habían solicitado hacer por su cuenta el rebaje y explanación del terreno con intervención de los técnicos municipales, antes de las próximas fiestas del Pilar, a fin de tenerlo en disposición de formar los jardines para la primavera de 1904; para ello, estaban dispuestos a entregar al contratista de la obra 8.000 pesetas recaudadas por suscripción pública. A partir de este compromiso y de los cálculos realizados por el arquitecto municipal, la Comisión Quinta propuso que el Ayuntamiento pagara otras 5.000 pesetas con carga a sus presupuestos. El dictamen fue aprobado por unanimidad, pero los propietarios sólo pudieron recaudar 6.795 pesetas, de forma que la diferencia hubo de repartirse entre los suscriptores para que su pensamiento siguiera adelante.

El 20 de noviembre de 1903, el pleno oyó dos dictámenes sucesivos de la Comisión Quinta sobre jardines públicos. En virtud del primero, se acordó por unanimidad emprender las acciones necesarias para la construcción de un gran parque urbano en el cabezo de Buenavista. En el segundo dictamen, la comisión proponía «la ejecución del proyecto de formación de jardines en la explanada del desmonte de las graveras de Torrero, haciéndose ahora el señalamiento de andenes, apertura de hoyos y plantación de arbolado [...], sin perjuicio de continuar más adelante los trabajos que sean necesarios para convertir aquello en un agradable sitio de esparcimiento». En el debate, se indicó que lo avanzado en la ejecución se debía a un acuerdo con los propietarios vecinos, que habían contribuido con aportaciones económicas, y Rafael Pamplona recordó la necesidad de rebajar la cota del lado izquierdo de los terrenos y pidió que se hiciera «en el centro un camino de coches que fuera al de Lapuyade; ensanchar los arriates; poner arbolado y césped, y el jardín de flores dejarlo para cuando se tire la rasante definitiva, pues debe tenerse en cuenta que hay de llevar allí la estatua de Pignatelli». Con esta enmienda se aprobó el dictamen.

Pero, por diversos motivos, el ajardinamiento de la subida de Cuéllar marcharía en adelante a ritmo renqueante. Incluso después de adquirido todo el suelo por el Ayuntamiento y aprobado el proyecto promovido por los propietarios de la zona, continuaron los titubeos en el seno de la Corporación. El 26 de febrero de 1904, con los trabajos de acondicionamiento empezados, la Sección de Agricultura del Ayuntamiento presentó al pleno un dictamen acerca de una moción explanada por el concejal Francisco Alfonso el día 5 anterior, donde se pedía que «se dejaran de construir jardines en los terrenos de las antiguas graveras de Torrero», lo que en su opinión «era lo mismo que poner un castillo en el aire porque es imposible que allí pueda sostenerse lo que se quiere por falta de tierra vegetal», y exigía un inmenso gasto, no de las 13.000 pesetas con que se contaba, sino de treinta o 40.000 duros. Proponía Alfonso que se prescindiera de lo aprobado el año

anterior, se llevara el parque proyectado en ese punto a la huerta de Santa Engracia y, en las antiguas graveras de Torrero, se acordara «que las dos líneas del tranvía se llevaran por junto a la pared de los depósitos de agua y desde estos terrenos, dejando un andén, formar un paseo de treinta metros de ancho, quedando la carretera de la izquierda para los carruajes y dividiendo en pequeñas parcelas el espacio intermedio a condición de colocar la estatua de Pignatelli en la parte alta; y segundo, obligar a esas parcelas a que se edifiquen hoteles con jardines a la inglesa». Como es natural, Pamplona encabezó la oposición y José García Fraguas apeló a las «razones de higiene reclamadas ha tiempo por la necesidad que existe de que el vecindario tenga lugares donde esparcirse y aire puro que tanta falta hace para los que a Torrero se dirijan, y a que este pasco se ha de convertir en muy poco tiempo en calle por efecto de las edificaciones que se levantan». Se desechó la propuesta por veinte votos contra diez, insistiendo estos últimos en la pequeñez y malas condiciones que en su opinión tenía el terreno, y en la carencia de fondos del Ayuntamiento.

Conjurada la propuesta de Alfonso, el 17 de octubre de 1904 se colocó en la subida de Cuéllar el monumento a Ramón Pignatelli que, desde su erección el 24 de junio de 1859, había estado en la glorieta de su nombre. Formalmente quedó inaugurado el parque de Torrero o Pignatelli, aunque, de momento, no podía decirse que hubiera allí tal parque, por la lasitud en que habían caído las obras de ajardinamiento emprendidas por un Ayuntamiento que iba casi a remolque de los propietarios de la zona. Así lo constataría José García Mercadal en 1908, en su descripción del tramo de recorrido del tranvía de Torrero que discurría desde el puente de Santa Engracia al de América, donde diría que, tras dejar a la derecha el paseo de Ruiséñores, el tranvía corría «por la Avenida del Siglo XX, pasando rápido por el sequeal que preside la estatua de Pignatelli, llamado pomposamente parque de Torrero». Algún árbol debía de haber, producto de una plantación incipiente o subsistente de las antiguas propiedades privadas adquiridas por el Ayuntamiento, porque el concejal Alejandro García Burriel había pedido en el pleno de 19 de junio de 1907 «que se ordenara el riego frecuente de los árboles del parque de Torrero para evitar su pérdida».



El área de los depósitos en el plano de ensanche de 1922 y la fotografía aérea de 1927.

Pero lo cierto es que el parque de Torrero sufría ya la fuerte competencia del futuro parque del cabezo de Buenavista, donde la Corporación había decidido ubicar el gran parque de Zaragoza en noviembre de 1903. A pesar de la mayor proximidad a la ciudad del primero y de estar

unido con las plazas de Aragón y Constitución por una línea electrificada de tranvía y por un espléndido paseo muy concurrido y rápidamente edificado, es obvio que no se le prestaba toda la atención que merecía. En el plano de ensanche parcial dibujado por el arquitecto municipal Miguel Ángel Navarro en enero de 1922 quedó representada la planta que por entonces tenía el parque, ya completamente ajardinado y bordeado por las avenidas de Wilson, al oeste, y del Siglo XX, actual Cuéllar; la misma disposición se mostró en los planos de reparación y reforma de los depósitos municipales reproducidos más arriba y fue reproducida por la primera fotografía aérea de Zaragoza, el vuelo de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 1927.

En 1919, el concejal Manuel Forns había presentado ante el Ayuntamiento una premonitoria moción, que no prosperó, a fin de agrandar el parque de Pignatelli haciendo desaparecer los depósitos de agua construidos en 1876 —lo que entendía posible por la construcción de los depósitos de Casablanca— y dejando el mayor como regulador y como estanque. Quince años antes, el concejal Emilio Soteras había publicado un breve texto en el *Album-guía de Zaragoza* de 1904, donde propugnaba un ambicioso catálogo de mejoras urbanas que incluían las redes de alcantarillado y abastecimiento, con unos nuevos depósitos de agua en la Casa Blanca, financiados, entre otros ingresos, con los procedentes de la venta de los terrenos ocupados por los depósitos de Torrero.

El 9 de octubre de 1930, se dio cuenta al pleno del «proyecto sobre establecimiento de un parque infantil en el jardín de Pignatelli», junto con una instancia firmada por más de quinientos vecinos de los barrios de Acacias y Vista Alegre, pidiendo que el tranvía hiciera sus viajes de ida y vuelta por el lado izquierdo del parque. El 8 de mayo de 1931, el Ayuntamiento aprobó un dictamen de la Comisión de Fomento favorable a la moción del concejal Merino sobre reforma del trazado del parque de Pignatelli, de forma que el tráfico rodado dejara de recorrer el viejo paseo de Torrero o *avenida de Wilson*, tangente al muro de contención de los depósitos, y se desviara siguiendo el tramo curvo formado a mano izquierda del parque por la avenida del Siglo XX (actual de Cuéllar), practicándose los desmontes necesarios para ello. El 29 de mayo se aprobó el plano formulado por la Dirección de Arquitectura para el nuevo trazado de la avenida del Siglo XX, tendente a establecer el tráfico rodado de tranvías y carruajes por la única calzada de dicha avenida. También en 1931, el 6 de noviembre, la Corporación aprobó un informe de la Dirección de Arquitectura sobre la forma de llevar a la práctica la reforma del parque, adjudicando mediante concurso las obras de explanación, por importe de 27.540 pesetas, y realizando por administración y con obreros municipales las de cimientos y soleras de hormigón para asiento de los carriles, con un presupuesto de 6.000 pesetas. En el plano que terminó de levantar en 1935 el Instituto Geográfico y Catastral por encargo del Ayuntamiento de Zaragoza, la avenida de Wilson, que no ha perdido su nombre, era ya un paseo interior al parque, cuyos extremos estaban cerrados al tráfico por sendas verjas; en adelante, ya no sería recorrida por tranvías ni vehículos particulares, aunque hasta hoy mismo los viandantes han seguido utilizándola para recorrer el trecho comprendido entre Sagasta y el puente de América, evitando el rodeo de la avenida de Cuéllar.

El 4 de marzo de 1932, la Corporación había acordado que la plantación de la fiesta del árbol de ese año se efectuara en el *nuevo parque de Torrero*. En el número de abril de ese año, la revista del Sindicato de Iniciativa y Propaganda, *Aragón*, publicó un breve artículo firmado por A.H. y titulado «Lo que podría ser el Parque de Pignatelli». El autor se hacía eco del lamento del periodista Goyena de que Zaragoza, donde tiempo atrás hubiera tantas fuentes públicas, no tuviera ya más que la de la Samaritana en la plaza de la Seo; relacionaba luego la carencia con las *grandes reformas de urbanización* que se estaban realizando en el parque y apuntaba que podría dársele mayor amenidad convirtiendo en fuente el pedestal del monumento a Pignatelli conforme a un dibujo que se adjuntaba. Por lo demás, se decía esperar lo mejor del proyecto de jardines encomendado al jardinero municipal, Gazulla; el parque se completaría con bancos, obras de artistas pensionados y reproducciones artísticas en piedra artificial, con un kiosco de música para las noches del verano. Además, la ya poblada barriada exigía la reserva de «un buen trecho para parque infantil con su cerca, para que no salgan los nenes, su estanque de poca profundidad y los consabidos bancos donde las madres lleven su labor y estén a la vista de sus hijos; en suma, reproducir en una parte del Parque de Pignatelli uno de esos recintos para niños que tan prodigados hemos visto por Londres y París, ciudades donde tanto se preocupan de esta necesidad».



Después de que la garita de guarda de juguetes de la asociación *Los Amigos del Niño* fuera trasladada de la plaza de Castelar (actual de los Sitios) al parque Pignatelli en marzo de 1934, el concejal Eduardo Castillo presentó ante el pleno del día 16 de este mes una moción que se tomó en consideración y pasó a informe de la comisión, pidiendo que, conforme había propugnado el SI-PA, «se instalaran entre los árboles de dicho Parque columpios y, a ser posible, una piscina, al objeto de convertir los referidos lugares en Parque Infantil».



El área de los depósitos en el plano parcelario de 1935.

Por fin, el 29 de noviembre de 1946, la Corporación aprobó el proyecto y pliego de condiciones para la subasta de las obras de instalación de un parque infantil en el de Pignatelli, con un presupuesto de 200.000 pesetas. Con motivo de este acuerdo, en el acta se reflejó la opinión del concejal y médico Antero Noailles, que expuso unas ideas propias acerca de cómo debía gestionarse

un parque infantil: «Dijo que deben adoptarse medidas para preservar de todo daño corporal a los niños que a él concurran y debe reunir el máximo de condiciones higiénicas. Opinó que a este Parque sólo deben acudir los niños que tengan de seis a ocho años, sujetándose a un Reglamento que debe colocarse a la entrada; el horario tendrá que ser dentro de las horas no escolares. No hay que decir que estará cercado y dotado de toda serie de compartimentos cerrados para proteger de la lluvia, etcétera; y el ingreso debe tener una limitación, que es la limpieza de los niños, ya que los que vayan sucios no deben ser admitidos, por lo que es preciso que en este Parque haya personal femenino, que es el más apropiado, para evitar que un niño sucio o convaleciente de alguna enfermedad acuda al Jardín infantil pre-escolar y sirva de contagio a los demás. También expuso su opinión de que a hora determinada, debe dejar de funcionar el Parque, cerrándolo totalmente al público, para evitar que lo puedan estropear y a fin de que sea una honra de la Ciudad». Manuel Baselga discrepó de la poca humanitaria actitud de Noailles hacia los niños sucios, defendiendo que se les limpiara en el mismo parque, y el alcalde Sánchez Ventura atajó las discusiones ajenas a la materia para dar paso a la aprobación del proyecto.

En febrero de 1985, el ingeniero director de Parques y Jardines del Ayuntamiento de Zaragoza, Rafael Barnola, firmó un proyecto de remodelación del parque de Pignatelli, por entonces muy deteriorado por causa, entre otras cosas, del uso intensivo forzado por la escasez de zonas verdes en esa parte de la ciudad; como consecuencia, según la memoria del proyecto, este ámbito se había degradado hasta ser más bien «un terreno arbolado con abundantes restos de construcciones, barandillas y otros elementos de un jardín clásico». Recogiendo continuas demandas de los ciudadanos, la remodelación venía exigida por «la recuperación de las naves subterráneas de los antiguos depósitos y su posible dedicación a museo, el derribo total por parte de los visitantes de las columnas y la fuente circular y el futuro inmediato proyecto de instalar un mercadillo dominical en este recinto». En el documento se proponía:

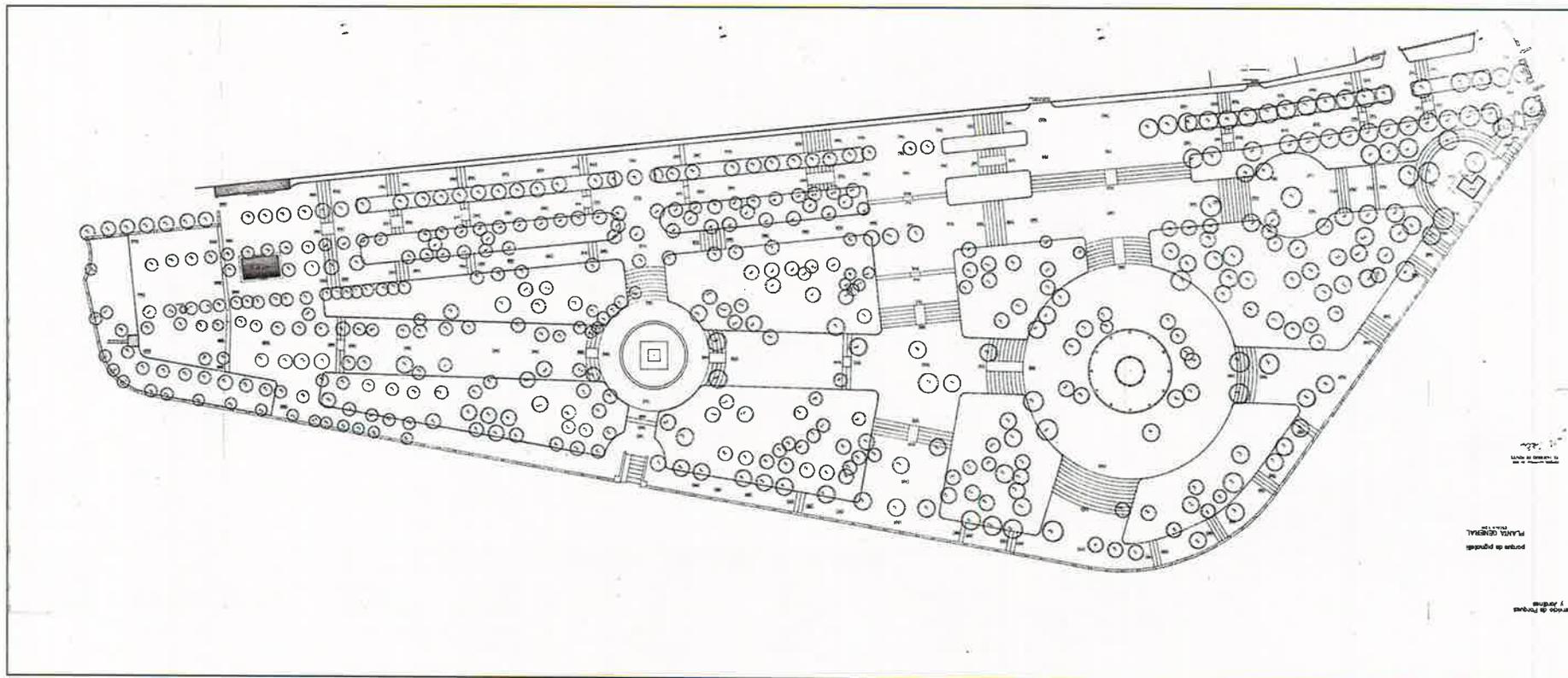
- a) Conservación del arbolado y vegetación existente.
- b) Ordenación de los paseos en función de la circulación a pie.
- c) Obtención de un espacio suficiente para la instalación de un mercadillo.
- d) Recuperación de todos los elementos deteriorados, con respeto al estilo y las características del parque.
- e) Instalación de un sistema de riegos independiente de la red de abastecimiento y de mantenimiento económico.

Para lograr estos fines, el proyecto decía atenerse a las siguientes características:

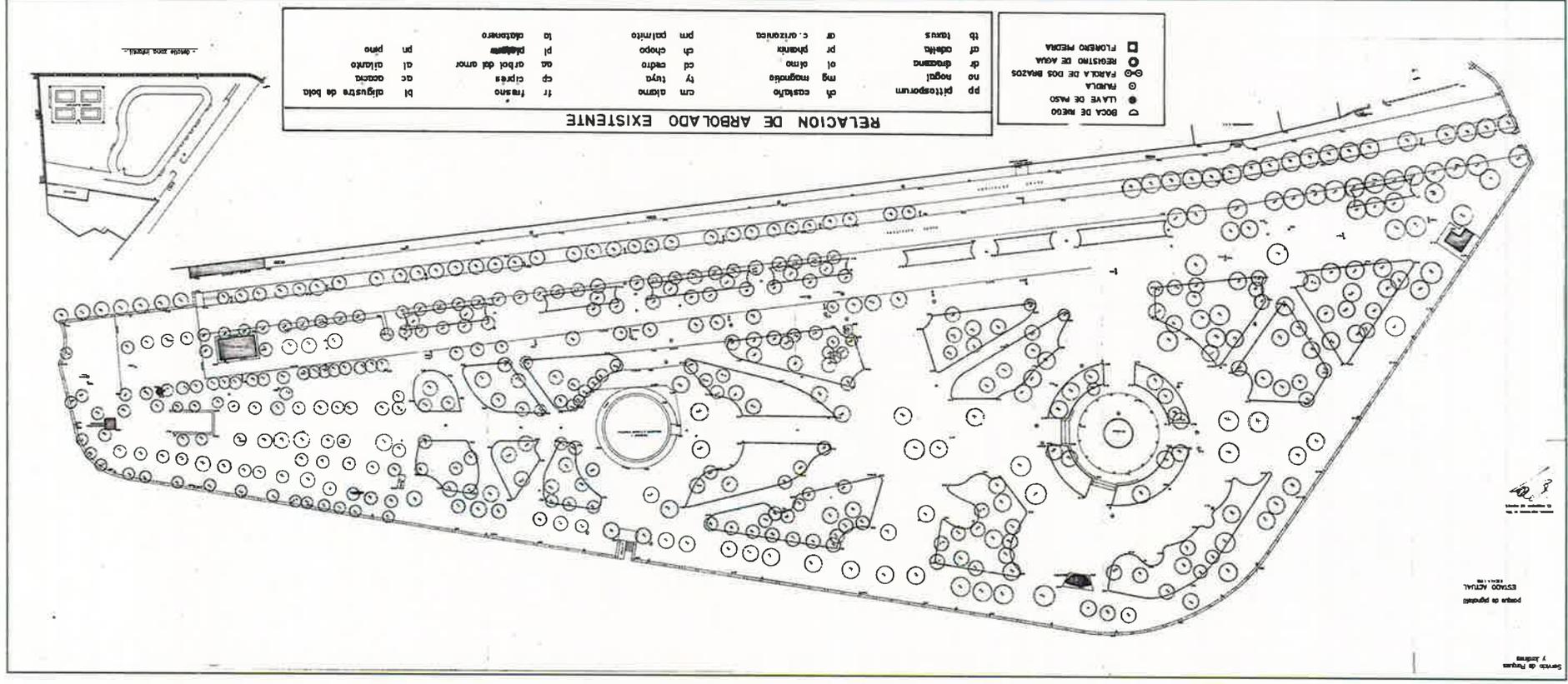
- 1.º Nueva distribución de los espacios de los jardines y viandantes, trazándose una nueva avenida central provista de glorietas, donde sería posible la instalación del mercadillo.
- 2.º Utilización de elementos constructivos acordes con el estilo clásico del parque, enmarcándose «ostensiblemente» los dos accesos más importantes «con elementos arquitectónicos que dan mayor realce a las entradas».
- 3.º Construcción de una pequeña biblioteca infantil, actualmente en desuso.
- 4.º Construcción de un sistema de riegos con toma de agua de una acequia procedente del Canal Imperial, que había servido tiempo atrás para regar estos terrenos.
- 5.º Conservación de los servicios sanitarios existentes, de los juegos infantiles y de una concesión entonces activa de alquiler de bicicletas.
- 6.º Instalación de bancos de piedra artificial provistos de láminas botánicas y anuncios publicitarios, según un modelo que reproducía los que se habían colocado en su momento en el propio parque de Pignatelli y en el cabezo de Buenavista; no se incluían en el presupuesto del proyecto, por suponerse que los sufragarían las empresas interesadas en la publicidad.

El proyecto y el pliego de condiciones de la remodelación e instalación de alumbrado público en el parque fueron aprobados por el pleno de 19 de septiembre de 1985, con presupuestos de contrata, respectivamente, de 33.664.088'23 y 7.310.494 pesetas, y previsión de ejecución conjunta por subasta. En el pleno de 13 de marzo de 1986 se adjudicó definitivamente la subasta a la empresa Corviam, S.A., por un importe de 37.692.518 pesetas, IVA incluido.

Parque Pignatelli: estado en 1985



Parque Pınarlı: remodelación de 1985



Servicio de Paisaje y Jardines  
 ESTUDIO ACTUAL  
 ESCALA 1:1000

## V. OBJETO, CONVENIENCIA Y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El capítulo que antecede, elaborado por el autor del proyecto a partir de documentación del Archivo Municipal, demuestra la importancia histórica de las instalaciones sobre las que se propone intervenir en el crecimiento de la ciudad de Zaragoza, hasta ahora muy infravalorada. La construcción de los depósitos y de la cañería maestra hasta la fuente de la Princesa en 1876 y 77 fue el elemento catalizador de la urbanización del paseo de Sagasta, completado casi inmediatamente con la explanación de lo restante de la subida de Cuéllar y la lenta formación del parque de Torrero o de Pignatelli.

Además de esta importante razón histórica, hay que tener presente la calidad arquitectónica de algunos de los elementos del recinto, proyectados por un Magdalena de veintisiete años que acababa de entrar en el Ayuntamiento como arquitecto interino en abril de 1876 y al que se otorgaría la plaza en propiedad el 26 de enero de 1877 sin el trámite habitual de un concurso u oposición, en reconocimiento por la actividad demostrada en los nueve meses anteriores. De la seguridad con que operaba ya en este momento da idea que, con motivo de un intranscendente trámite relacionado con el sistema de empalme en la conducción de abastecimiento, el vehemente exalcalde republicano Santiago Dulong protestara por «la satánica y ridícula soberbia del joven Arquitecto municipal», que había pedido que los concejales le informaran cuándo un asunto técnico era importante porque se veía que él no sabía valorarlo.

Hay que considerar también que ésta fue la primera instalación para la captación, el almacenamiento, la decantación, el filtrado y la distribución de agua de boca con que contó Zaragoza, y que por ese motivo tiene un interés que rebasa el de su influencia en el ensanche de la ciudad o su propio interés arquitectónico. La propia instalación hidráulica tiene un valor histórico en sí misma, que para ser comprendido exige la consideración de todos los elementos que la componen.

Por todo ello, se entiende precisa una intervención que no sólo reutilice el ámbito de los depósitos en desuso y mantenga algunos elementos de destacado valor arquitectónico, sino que permita que en el futuro siga siendo comprensible su función histórica. Esto es, que los elementos a preservar que sean compatibles con la nueva función que se dé al recinto sigan siendo reconocibles y puedan servir de base material a una adecuada interpretación del lugar, y su mantenimiento sea precisamente la base de la nueva ordenación y no una presencia incómoda.

Como también se ha adelantado, es necesario terminar con el desuso, el abandono e incluso el peligro de las instalaciones abandonadas, que han de volver a utilizarse convenientemente transformadas. El destino dominante de este espacio no puede ser otro que el de ampliación del parque de Pignatelli, que ha quedado demasiado reducido para la población a que hoy ha de dar servicio, y que así podrá recrearse. La transformación de los depósitos permitirá duplicar, más o menos, el tamaño actual del parque, situado en el encuentro de cuatro distritos muy poblados —Universidad (al que en rigor pertenece), Centro, San José y Torrero-, de gran importancia para sus vecinos y de extensión muy insuficiente.

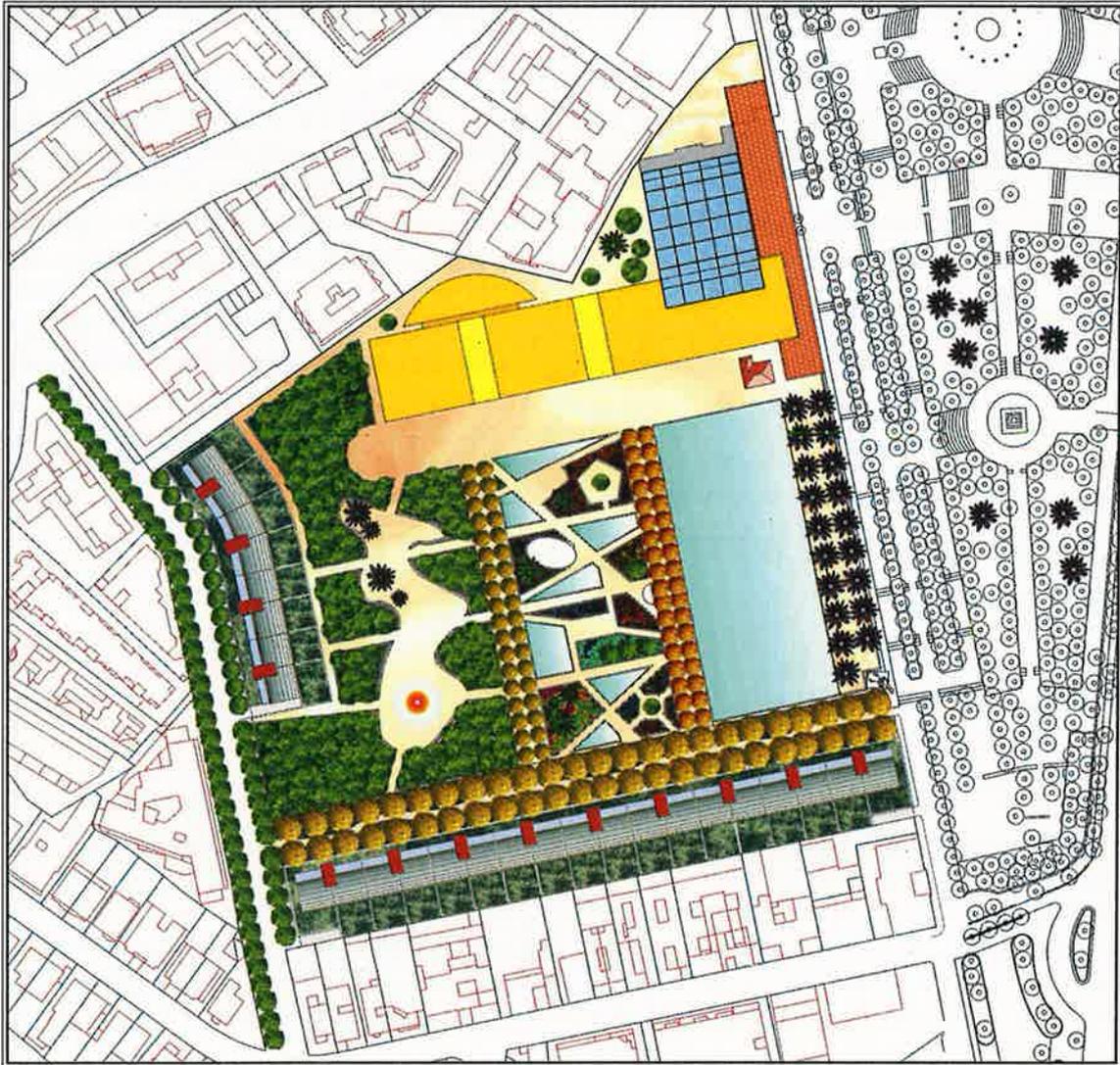
Integrada en esta ampliación, convendrá desarrollar un programa de equipamientos públicos que permita mejorar la parca dotación local de la densa área residencial en que se sitúa.

### V.I. PROYECTO DE REORDENACIÓN DE LOS ANTIGUOS DEPÓSITOS DE 2012

En diciembre de 2012, el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación concluyó un proyecto de modificación del plan general para la reordenación de los antiguos depósitos de Cuéllar, cuya tramitación no llevó adelante el Ayuntamiento. Conforme al programa que entonces se desarrolló, el proyecto preveía dedicar a zona verde 19.679'39 m<sup>2</sup> (52'17%), a los que podían sumarse otros 2.878'34 m<sup>2</sup> destinados a paseo peatonal interior a aquélla, con los que se alcanzaban los 22.557'73 m<sup>2</sup>, equivalentes a un 59'66% de la superficie del área.

Dentro de la zona verde se proponía mantener uno de los depósitos descubiertos construidos en 1876, recortando algo su longitud para permitir el desarrollo del programa contemplado. También se proponía que debajo de la cota de la ampliación del parque quedaran enterrados y convenientemente preservados como «restos arqueológicos» todos los elementos constructivos de las

antiguas instalaciones, claro está que sometidos a las acciones precisas para posibilitar la nueva función del recinto (por ejemplo, perforando o rompiendo a trechos las soleras de los depósitos, o adecuando su cota de coronación); también el proyecto de la ampliación del parque debería respetar sus líneas principales como apoyo del nuevo trazado, manteniéndolas visibles en lo posible. (Ha de entenderse que no se trataba de conservar los depósitos como restos monumentales en sentido pleno, sino de no destruir todos aquellos elementos materiales que no fuera imprescindible para la realización del proyecto propuesto.)



Primer proyecto de modificación 94 del plan general (Ramón Betrán, 2012)

Además de la zona verde con su paseo peatonal, se dedicaba una parcela de  $8.095,90 \text{ m}^2$  ( $21,46\%$ ) a equipamiento público local, con usos deportivo y cultural. Aquí se preveía desarrollar un programa complejo, en un gran edificio con distintas funciones organizadas a partir de ciertos servicios comunes. En ese edificio se integrarían el aljibe enterrado y la casa del guarda, que se proponía mantener. Se decía que una solución como la propuesta por la Dirección de Arquitectura en 2007 permitiría, además del mejor funcionamiento de este edificio complejo y la configuración de una fachada más amable que el muro de contención actual, mejorar la integración entre el parque actual y su ampliación, al consentir accesos al equipamiento tanto desde la cota superior correspondiente a los antiguos depósitos como desde el paseo lateral actual. El aljibe enterrado seguiría teniendo su uso más adecuado como sala de exposiciones y actos públicos o como zona de reuniones, talleres, etc.

Quitando  $99,04 \text{ m}^2$  correspondientes a la ampliación de la acera de la calle de Santiago

Guallar, quedaban 6.966 m<sup>2</sup> de uso residencial (18'42%), divididos en dos parcelas, A y B, dispuestas en la periferia del parque. La parcela A, de 2.157 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m de fondo, se alineaba con la calle de Santiago Guallar, con frente de todas las viviendas hacia ésta y trasera hacia la nueva zona verde. La manzana B, de 4.809 m<sup>2</sup> e igual anchura, se adosaba a las traseras de los solares de la calle del Maestro Estremiana lindantes con la zona ordenada, creando una fachada hacia el parque más homogénea y adecuada a su escala. Esta posición permitía acceder a las viviendas por el paseo peatonal previsto para unir, a través de la nueva zona verde, el parque actual con la calle de Santiago Guallar; su estacionamiento subterráneo se comunicaría con esta última calle y, si fuera preciso, con la que corre ante el antiguo colegio Pedro Joaquín Soler, levemente prolongada.

En la parcela residencial A, al noroeste del ámbito, se preveía una altura máxima de 3 plantas (B+2) y 10 m, acorde con la edificación del entorno; la edificación se retranquearía al menos 3 m hacia el frente y los linderos laterales, y 6 m hacia la ampliación del parque. La superficie edificable era de 2.750 m<sup>2</sup>, y el número máximo de viviendas de 24.

En la parcela B, al sur, se permitía sobre las 3 plantas un ático retranqueado 3 m de la línea general de fachada, para permitir que el fondo edificado se redujera a un máximo de 12 m en la planta baja, favoreciéndose su asoleo. En consecuencia, se contemplaban retranqueos frontal y laterales análogos a los de la parcela A, pero se aumentaba el trasero a 10 m. La superficie edificable era de 8.250 m<sup>2</sup>, y el número máximo de viviendas de 72.

Como consecuencia, el aprovechamiento medio del área propuesta era de 0'2916 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (11.000/37.720'65).



## V.2. PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Tres años después de redactarse el proyecto descrito, que como se ha advertido no se tramitó, el Ayuntamiento decidió abrir un proceso de participación para conocer la opinión de los vecinos acerca de los usos que podría darse a los terrenos de los antiguos depósitos y reorientar en consecuencia la propuesta de planeamiento. Una vez finalizado el proceso, se esperaba obtener una imagen colectiva y representativa de las bondades y carencias del actual parque y de su entorno próximo, y de las oportunidades de mejorar esta situación gracias a los 37.720'65 m<sup>2</sup> de las instalaciones hidráulicas en desuso.

El 4 de marzo de 2016, las áreas municipales de Participación Ciudadana y Urbanismo organizaron una visita guiada al recinto y una presentación del proceso en la sala Venecia de Torrero. Como se aclaró entonces, se trataba de conocer la opinión de los vecinos de los barrios próximos acerca de las necesidades sociales que debían condicionar la mejora y ampliación del parque de Pignatelli, con los usos complementarios oportunos, más que de obtener ordenaciones terminadas de imagen más o menos atractiva, lo que hubiera sido propio de un concurso de ideas dirigido a profesionales.

A partir de ahí, el Ayuntamiento intentaría conciliar unas sugerencias con otras, buscando lo que tuvieran de común o generalizable —porque se trataba, precisamente, de dar con el sentir general de la ciudadanía- y logrando el mayor consenso público, al mismo tiempo que una ordenación racional y acorde con los condicionantes y las necesidades objetivas que concurrían en cada caso.

Tras la presentación del proceso, se inició una primera fase correspondiente a la presentación de sugerencias por los interesados, a título individual o colectivo, a través de Internet o del registro municipal. Se recibieron unas 140 sugerencias, cuyo contenido publicó el Ayuntamiento en su página de Internet, y fue resumido en un informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano de 12 de abril de 2016, que también se hizo público y del que consta una copia en el expediente de modificación del plan general.

El proceso se presentó después en las juntas municipales de San José (30 de marzo de 2016), Torrero (26 de abril de 2016) y Universidad (1<sup>o</sup> de junio de 2016); la junta del distrito Centro no consideró necesario participar en estas sesiones. Por otro lado, el 10 de mayo se celebró en la sala Venecia (Torrero) una sesión de trabajo con los vecinos interesados y técnicos de las áreas municipales implicadas. De todas estas sesiones se levantaron actas, exponiéndose además en la página municipal de Internet un segundo informe de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano, de 8 de julio de 2016.

Por último, esta Dirección elaboró una propuesta de ordenación basada en aquellas sugerencias que habían recibido más apoyo, resultaban más acordes con lo expresado por los vecinos en las sesiones celebradas en fases anteriores, y concordaban con las necesidades del entorno que han revelado los estudios de los servicios técnicos municipales. Dicho documento se trasladó a Internet en octubre, mes en el que, el día 18, se presentó el trabajo en el centro cívico Universidad.

Tras todo esto, en la Dirección de Planificación y Diseño Urbano se ha preparado el documento técnico de modificación del plan general que se eleva a aprobación inicial.

A continuación, se expone y razona la ordenación propuesta.

## 1. ZONA VERDE



A. ESTANQUE



B. ZONAS DE JUEGOS



C. SENDEROS



D. PARTERRES CON FLORES  
Y PLANTAS AROMATICAS

E. CANALES

## 2. EQUIPAMIENTOS

F. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

G. EQUIPAMIENTO CULTURAL

H. EQUIPAMIENTO CIVICO

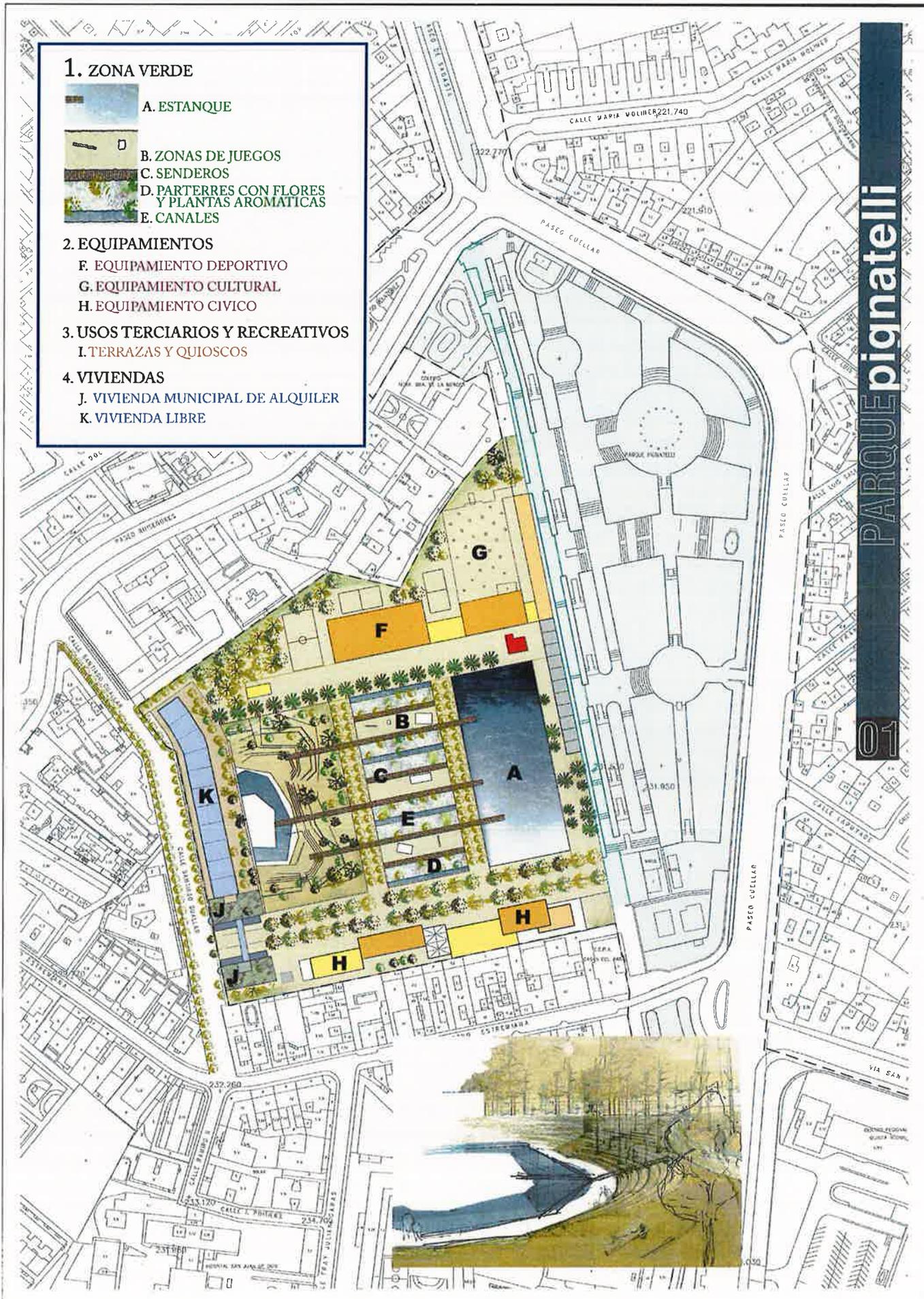
## 3. USOS TERCIARIOS Y RECREATIVOS

I. TERRAZAS Y QUIOSCOS

## 4. VIVIENDAS

J. VIVIENDA MUNICIPAL DE ALQUILER

K. VIVIENDA LIBRE



### V.3. EXPOSICIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### V.3.1. ZONA VERDE

El tratamiento del espacio libre resultante de la ordenación ha de ser su rasgo dominante, y en consecuencia el suelo calificado como zona verde constituye la porción más extensa y la que aglutina a todas las demás. Así lo requirió la gran mayoría de los participantes en el proceso de consulta, que, además, solieron pedir un arbolado abundante y frondoso, que haga atractivo el lugar a todos los usuarios potenciales, proporcionándoles sombra y sensación de cobijo. Se propuso también que se escogieran especies autóctonas y que con el tratamiento vegetal se favoreciera la riqueza faunística del parque, atrayendo aves o pequeños mamíferos, pero sin encerrarlos.

Será muy conveniente que, al mismo tiempo que se define el tratamiento definitivo del área de los antiguos depósitos mediante el pertinente proyecto de urbanización, se determine la actualización y mejora de la superficie actual del parque de Pignatelli, resolviéndose, entre otras cuestiones, aquellas que se pusieron de manifiesto en las sesiones de trabajo, y favoreciéndose una óptima relación con su ampliación, que exigirá casi con seguridad una ligera reforma de la antigua avenida de Wilson, hoy paseo longitudinal principal del parque.

Entre las necesidades más relacionadas con la zona verde que indicaron los participantes en el proceso de consulta, y que coincide con el criterio que antes ya habían expuesto los servicios técnicos municipales, destaca el mantenimiento de las huellas de los antiguos depósitos, preservándose los edificios protegidos como elementos protagonistas del parque; la formación de un estanque o lago con uso recreativo u ornamental en el lugar de uno de los viejos vasos, y el aprovechamiento de éstos para dar al terreno algún relieve utilizable, por ejemplo, como anfiteatro al aire libre.

De esa peculiaridad histórica y de las condiciones concretas del entorno del parque proviene un diseño que, más allá de conceptos abstractos o de la reproducción de modelos foráneos, aspira a una personalidad propia, que lo haga distinguible de cualquier otro parque e idóneo en su situación y circunstancias.

Los restos de las antiguas instalaciones hidráulicas, la más importante de esas peculiaridades, no han de conservarse como carga que lastre el uso convencional del parque, sino como la base de un diseño singular. Lo que aquí se propone es mantener ese recuerdo mediante la restauración de los elementos arquitectónicos originales (aljibe de aguas limpias y casa del guarda con la cámara de filtros), el mantenimiento de un vaso como estanque y la ordenación del resto de los terrenos de los viejos depósitos con una trama ortogonal que mantenga las líneas de los proyectos de 1876 y 1898 como ejes principales (paseos, explanadas, alineaciones de árboles, pérgolas, canales) y aplique en todo lo demás una geometría análoga.

Se vincula estrechamente a las antiguas instalaciones hidráulicas la cercanía del Canal Imperial, que no sólo permitirá dar un alcance más amplio a las actividades relacionadas con el agua que aquí se desarrollen, sino integrar el parque ampliado en un recorrido más extenso y en un corredor biológico de gran riqueza. A estos efectos, los servicios municipales competentes podrían estudiar la conveniencia de intensificar la presencia vegetal en el tramo de Cuéllar que discurre desde el Canal al parque de Pignatelli, y pasa ante el espectacular sagrario militar italiano de San Antonio, de singular valor arquitectónico.

De los actuales vasos, el más adecuado para convertirse en estanque parece el más próximo al parque actual, de modo que éste también se beneficie de los efectos ambientales de una masa de agua de tales dimensiones. El estanque podría ir más allá de una función ornamental, a la manera de los del paseo de San Sebastián, en el parque Grande, y utilizarse para actividades recreativas. Como una versión reducida de los estanques de la Ciudad de las Artes y las Ciencias en Valencia o Senda Viva en Navarra, podrían alquilarse barquitos con remos que ampliaran el servicio de la pequeña pista para karts y motos y las camas elásticas que hoy se emplazan en la parte más próxima a la plaza de Velázquez. Cuando no se utilizara con este fin, podrían ponerse en marcha surtidores que dieran visibilidad al vaso desde todo el parque e hicieran presente el rumor del agua en movimiento.

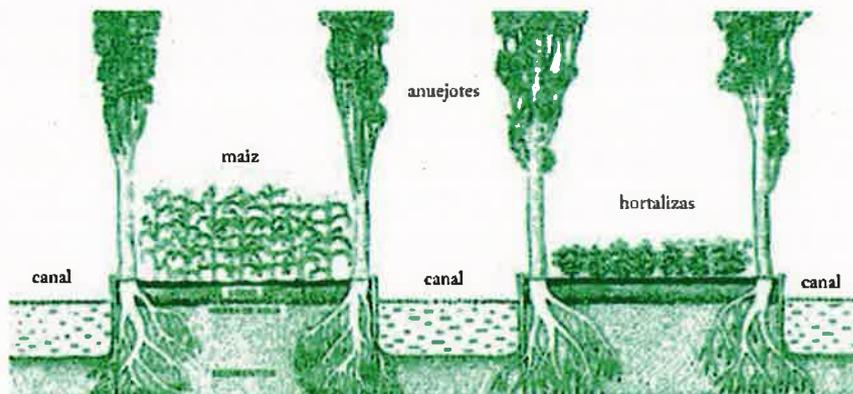


Estanque navegable en la Ciudad de las Artes y las Ciencias (Valencia)

Por razones de seguridad y uso será preciso manipular el vaso, reduciendo su fondo hasta un valor comprendido entre 50 y, como mucho, 100 cm, y recortándolo ligeramente por el sur para dejar sitio al paseo transversal que unirá el parque actual con la calle de Guallar, y a la banda de equipamientos comprendida entre este paseo y los edificios de la calle del Maestro Estremiana. El fondo podría reducirse mediante un relleno de tierra compactada, como en los otros dos vasos, o construirse un forjado elevado sobre pilares, formando un local subterráneo que pudiera incorporarse a un estacionamiento público; en el apartado V.3.5 se volverá sobre esta cuestión.

El vaso colindante (depósito occidental de 1876) podría ser un buen lugar para cultivos urbanos y juegos infantiles. En el proceso de participación ciudadana se observó una cierta reticencia frente a los usos propiamente hortícolas, de los que varios participantes dijeron que tendrían mejor cabida en parques mayores o suelos rústicos, y aquí deberían limitarse demasiado si no se quería menoscabar mucho el terreno efectivamente destinado a parque, ello sin contar con el aspecto descuidado que podrían producir de no atenderlos adecuadamente los interesados. Probablemente, sería mejor disponer parterres florales, que los ciudadanos y niños de los colegios próximos pudieran cultivar y que, en última instancia, podría mantener también el Ayuntamiento. No obstante, ésta será una decisión que requerirá el criterio del Servicio de Parques y Jardines y podrá concretarse en el futuro proyecto de urbanización.

Sin ánimo mimético, se recurre como referencia conceptual para el tratamiento de los relleños de los vasos, y muy en especial de este central, a las chinampas o camellones con que los aztecas ampliaron el suelo cultivable sobre la laguna de Tenochtitlan, formando parterres hortícolas y florales como los que aún pueden verse en el lago de Xochimilco.



Chinampas

Con esta referencia formal, se propone segmentar el vaso central de los antiguos depósitos en 19 franjas transversales sucesivas, de la siguiente naturaleza:

- a) Seis bandas de 7x40 m, ocupadas por parterres de flores y plantas aromáticas.

- b) Cuatro canales de 2'5 m de ancho provistos de surtidores e interpuestos entre floresta y floresta, que rememorarán el uso original de este espacio.
- c) Tres áreas de juegos para niños pequeños de 9x40 m (tal vez alguna de aparatos gimnásticos para ancianos, que alternativamente podrían situarse junto al centro de día que se propone al sur del ámbito), flanqueadas a norte y sur por sendas bandas de flores.
- d) Entre cada área de juegos y las florestas inmediatas, sendos paseos de 2'50 m de anchura, con bancos y vallas o setos, densos y bajos, que protejan las segundas. Estos paseos se prolongarán hacia el este y el oeste para ligar la banda central con el estanque (convertidos en embarcaderos) y el anfiteatro.

Bien en hileras alineadas con las franjas, bien aleatoriamente en las florestas y, en menor medida, zonas de juego, se dispondrán de árboles de copa baja, elegidos en función de su floración. El rumor del agua, la fragmentación del espacio, el colorido y el olor de las plantas debe hacer de esta parte del parque un lugar recoleto y agradable para la estancia en todas las horas del día y las correspondientes modalidades de uso.



Aunque los cultivos florales o aromáticos se concentren en zonas como este vaso central, podrán aparecer en más áreas el parque y, en particular, por los lugares más visibles o las proximidades de las instalaciones usadas por ancianos y niños. Tampoco estas áreas de juego, compatibles con la estancia de adultos (sobre todo de jubilados en las muchas horas en que en el parque no hay niños en edad escolar), han de ser las únicas, y al menos en el amplio espacio del vaso occidental podrá haber más zonas de expansión infantil.

Otra sugerencia repetida en el proceso de participación fue la creación de un anfiteatro apto tanto para la convivencia entre los usuarios del parque, como para actividades musicales o teatrales organizadas o espontáneas. Esta instalación podría situarse en la ampliación o en el parque actual. Si se dispone en la ampliación, que además ha de contener un estanque de cierta magnitud y algunos equipamientos, un tratamiento convencional de anfiteatro al aire libre, con gradas y pavimento duro, podría hacer que el conjunto resultara demasiado árido, contradiciendo la opinión muy extendida de que es necesario un arbolado extenso y frondoso que proporcione zonas de sombra. Por otra parte, un anfiteatro concebido como escenario para actuaciones musicales convencionales podría producir molestias a los vecinos de las viviendas inmediatas, existentes o nuevas.

Sería más procedente disponer una pradera en suave pendiente, con algunas bancadas de obra intercaladas para facilitar el asiento y plantada con arbolado de copa alta (pinos, por ejemplo), que bajara hacia una zona más deprimida que el nivel general del parque, susceptible de funcionar como escenario. Se trataría así de conseguir un espacio de aspecto natural donde la gente

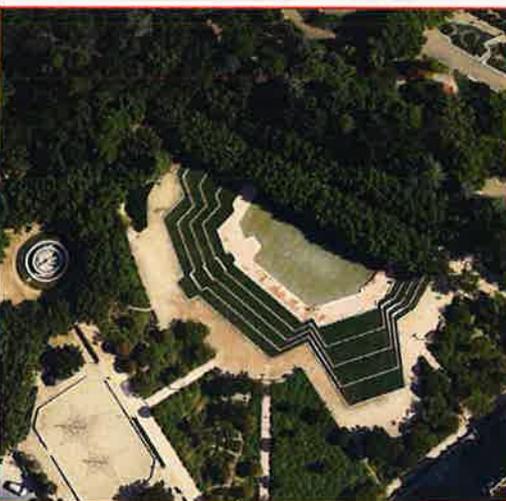
podiera reunirse «viéndose las caras», como decía una sugerencia vecinal, y donde también se celebraran pequeñas representaciones públicas (marionetas, teatro para niños o aficionado...) o se desarrollaran actividades relacionadas con los equipamientos insertos en el parque.

Podrían servir como ejemplos próximos de lo que se pretende la pradera que actualmente se extiende ante el Rincón de Goya (no el anfiteatro demolido hace unos años, situado a sus espaldas), el anfiteatro del corredor verde Oliver-Valdefierro o el existente en el parque de Huesca.

Dentro de la ampliación, la mejor posición para este elemento corresponde al depósito de 1898, de gran superficie y situado en la parte más alejada del parque actual. Su porción más enterrada (el «escenario») habría de situarse lo más al oeste que permita la delimitación de la parcela de viviendas que se propondrá alinear con la calle de Santiago Guallar, de manera que el relleno del actual vaso pueda descender hacia ahí con la pendiente adecuada desde el nuevo paseo meridional, la explanada norte y el relleno del vaso central, de superficie horizontal. Al fondo, esta zona de escenario daría la espalda al muro de contención del espacio libre posterior de las viviendas previstas, que debería recibir un tratamiento superficial adecuado a su visibilidad y situación.



Anfiteatro al aire libre en Santiago de Chile



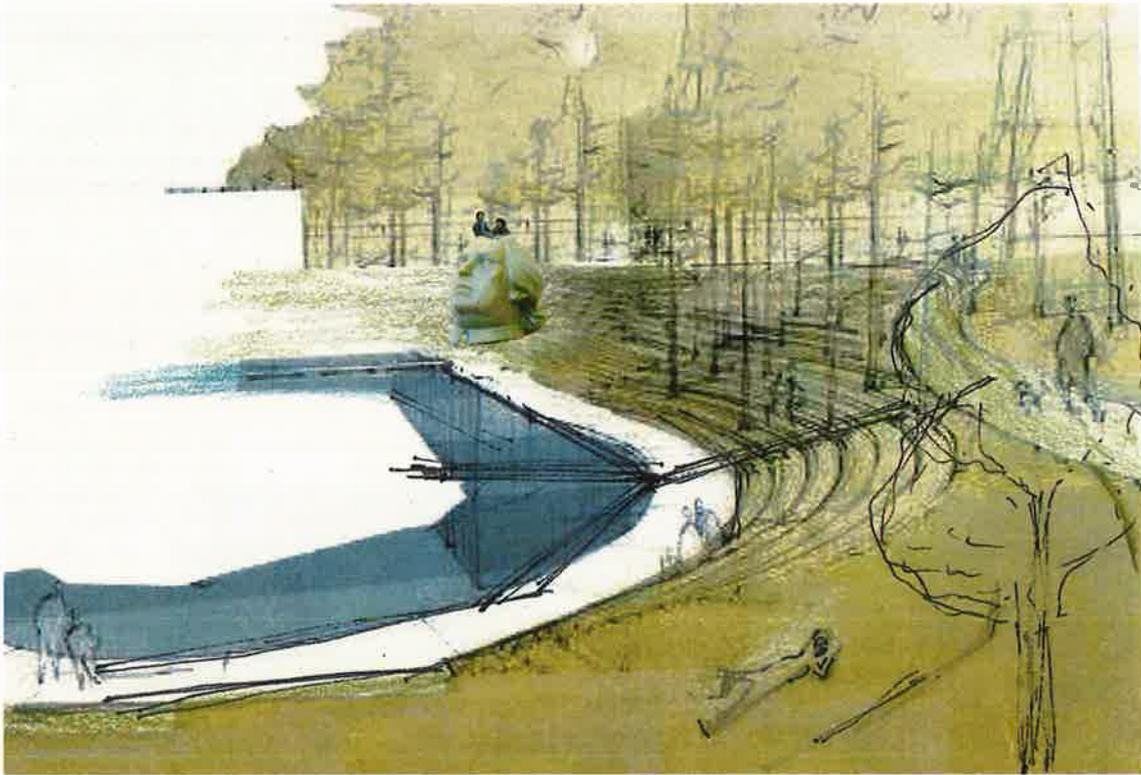
Anfiteatro en el parque de Huesca

Anfiteatro del corredor verde Oliver-Valdefierro

Más allá de constituir una simple pradera arbolada en pendiente, esta zona puede diseñarse de forma que sea un buen lugar para el juego infantil abierto y activo, distinto del que permiten los aparatos más convencionales de las áreas de juego del vaso central, sin duda imprescindibles en un parque. El propio terreno accidentado puede completarse con relieves donde esconderse, árboles por los que trepar, toboganes directamente apoyados en el terreno, juegos acuáticos, grutas u hoyos rellenos de arena distintos del monótono cuadrado. En el futuro proyecto de urbanización, podría aprovecharse atractiva la idea de los pozos de barro y de arena que incluyó una de las aportaciones al proceso de participación ciudadana; cerca, deberían disponerse mesas donde se pueda jugar sentado, moldear, tallar o celebrar merendolas.

A título orientativo, se propone que de este terreno en pendiente emerja una cabeza de piedra artificial que reproduzca la de la estatua de Pignatelli del parque que hoy lleva su nombre a una escala mucho mayor. Como en el juego de palabras que Carroll dedicó a la *sopa de tortuga artificial*, ésta, situada en la ampliación del parque, sería el *monumento a la ampliación de Pignatelli*. Como la estatua de la Libertad de *El planeta de los Simios*, la cabeza semejaría una gran escultura asentada en el fondo del depósito y oculta en su mayor parte por el relleno. Como la

gran cabeza de piedra de la plaza de St. Eustache de París o la más pequeña del Rincón de Goya de Zaragoza, sería además un elemento muy apto para el juego de los niños.



Por fin, si el vaso más oriental de los antiguos depósitos se convertiría en un estanque de unos 3.760 m<sup>2</sup> de superficie (40x94 metros), que se aproxima mucho a la construida en 1876, y el intermedio estaría cruzado por canales de agua tendidos entre los parterres florales y a lo largo de sus lados cortos, en este vaso occidental también deberá aparecer el agua de forma que el relleno de los depósitos pudiera verse como tal. En esta modificación se sugiere disponer un estanque irregular en la cota inferior, sobre el que parecería flotar, como una balsa, la plataforma del escenario.



Al norte de los tres antiguos vasos y a la altura de la casita del guarda, se propone dejar una banda libre que dé paso a la planta o plantas superiores de los equipamientos culturales y deportivos previstos en torno al antiguo aljibe de aguas limpias. Con un pavimento duro (piedra natural o

artificial, asfalto coloreado, tierra compactada...), servirá como explanada, área donde practicar juegos que requieran una superficie compacta o plaza donde puedan realizarse actividades más concurridas. Al noroeste de esta explanada, se propone mantener el arbolado existente, interpuesto entre la ampliación del parque y las viviendas que la bordean por el norte.

Otra sugerencia muy general en el proceso de participación ciudadana fue un vial que permeabilice el parque, se entiende que para los viandantes y no para los vehículos. Ese paseo debe situarse cerca de la entrada actual de los depósitos, único punto donde permiten el paso las condiciones topográficas, y salir a la calle de Santiago Guallar. Su unión con el paseo occidental del parque actual obligará a una pequeña corrección de rasantes en el interior del área de los depósitos, o a una ligera modificación de las rasantes en el tramo inmediato de ese paseo occidental, lo que no parece difícil. Se propone que el proyecto de urbanización disponga en el nuevo paseo una doble hilera de plátanos de sombra u otra especie de gran porte y hoja caduca que se considere adecuada, bancos y calzada con un acabado superficial amable.

En el proyecto redactado por los servicios municipales en 2012, un vial peatonal parecido se calificó como sistema local viario, ya que daba acceso a viviendas. En el proyecto actual no limita con una parcela residencial, por lo que se incorpora a todos los efectos a la zona verde.

Conforme a las previsiones del plan general de 2001, el nuevo paseo se comunicará con la calle de Maestro Estremiana una vez se expropie y urbanice el suelo afectado por su prolongación.

Otras muchas personas pidieron que en el proyecto de urbanización de la ampliación del parque y en el que se forme para reformar el actual, se garantice la accesibilidad y la ausencia de barreras que dificulten su uso a ancianos, niños y personas con dificultades motoras. Como es lógico, así se hará, teniendo presente la accesibilidad, sobre todo, en el diseño del anfiteatro propuesto.

El colegio de La Merced solicitó un acceso adaptado desde la parte norte de la ampliación del parque, lo que no ha de ser problemático en el futuro proyecto de urbanización.

En el proyecto del parque deberá imperar una elección razonable de las especies vegetales y del resto de elementos, de modo que se minimicen las necesidades de mantenimiento y de riego, y se facilite una buena conservación del conjunto.

Además, se intentará adecuar las especies arbóreas a las que ya están presentes en el parque actual, reforzando así la unidad del conjunto. (Sin considerar ejemplares muertos, el parque de Pignatelli tenía en la primavera de 2006 98 pinos piñoneros, 43 palmeras de Canarias, 41 pinos carrascos, 41 ailantos, 31 plátanos, 25 cipreses, 24 álamos, 23 magnolios, 10 acacias tres espinas, 9 aligustres, etc.) En el anfiteatro se elegirán árboles de copa alta, para que dificulten la vista lo menos posible, y hoja perenne, para garantizar una masa arbórea permanentemente verde. En los paseos y florestas podrán plantarse especies caducifolias que reflejen el paso de las estaciones, tal vez poco aparente en el parque actual. Y siempre que sea posible se mantendrán los árboles actualmente existentes, concentrados al noroeste y al este del terreno de los antiguos depósitos, sacrificándose incluso lo que sería más acertado en un terreno totalmente yermo a la conservación de ejemplares que tienen ya un porte respetable. Entre éstos, se considerará el ailanto situado en el parque actual junto a la entrada al recinto de los depósitos, el más antiguo que se conserva en la ciudad, cuyo estado es hoy precario.

En cuanto a los pavimentos, cerramientos y mobiliario, deberán evitarse los materiales y las técnicas impropios de un espacio de intenso uso público o de la exposición al aire libre en el clima de Zaragoza: los suelos de grava o corteza suelta, los pavimentos de madera, los bancos frágiles o incómodos, las piezas metálicas de inercia insuficiente, los céspedes precarios y exigentes de demasiada agua o las especies vegetales inadecuadas, deberán sustituirse por alternativas resistentes, propias del lugar y el uso, e idóneas para formar un parque acogedor y atractivo para los vecinos.

En relación con la zona verde, sólo falta decir que se aprovecha esta modificación para calificar todo el actual parque de Pignatelli como sistema general de zona verde pública (35.03), incorporándole la banda de terreno correspondiente a la antigua avenida de Wilson que el plan de 2001 calificó erróneamente como viario público. Se establece, así, la continuidad entre el parque actual y la ampliación proyectada.



### V.3.2. EQUIPAMIENTOS

En relación con los equipamientos, muchos participantes en el proceso de consulta coincidieron en pedir que la ampliación del parque cuente con instalaciones deportivas de barrio, indicándose también en algunos distritos la necesidad de un equipamiento cívico (se ha dicho que Universidad tiene el menor centro cívico de la ciudad, y Centro no tiene ninguno) y, en particular, de una biblioteca municipal o dotaciones dirigidas a los ancianos.

En todo caso, los equipamientos que pide una abrumadora mayoría de ciudadanos se relacionan con las necesidades cotidianas de los residentes en el entorno del área de intervención, muy denso, en general mal dotado y con una población envejecida cuya capacidad de desplazamiento es limitada, como lo es la de los niños, principales usuarios de un parque.

Según se dijo en anteriores informes, la superficie del terreno disponible no basta para acoger todas las dotaciones que pudieran desearse e incluso precisarse, lo que exige seleccionar las más necesarias y oportunas en este lugar, siempre con el criterio de que los equipamientos sean complementarios del parque, formando algo parecido a una gran dotación urbana compleja, y no usos segregados que no le aporten nada ni reciban nada de él.

Esa complejidad ha de afectar tanto al uso como a la condición social y a la edad de los usuarios. Como escribió hace medio siglo Alfred Ledermann:

Lo que ahora se necesita no es colocar en algún área urbana (...) un parque infantil y disponer en otro extremo un taller dedicado a las actividades del tiempo libre para niños mayores, o un taller especial para los adultos, y otro en cualquier otra parte para los pensionistas. Esta especialización dentro de un grupo de edad particular (...) conduce fácilmente hacia una dispersión de los distintos elementos más allá de los confines del parque de recreo. El resultado que se obtiene es la desmembración de las familias incluso en sus horas libres, en lugar de conseguir su reunión (*Parques infantiles y centros recreativos*. Barcelona, Blume, 1968, p. 15).

Una solución idónea es que el parque sea el aglutinante de otras dotaciones que se abran hacia él y le den unas mayores posibilidades de uso, enriqueciéndose a la vez con su vecindad y con las relaciones mutuas que se establezcan. En un plano más elemental, el complemento de unos equipamientos con otros y de todos ellos con el parque reducirá las necesidades de espacio, ya que compartirán el espacio libre y ciertas instalaciones comunes. Una combinación así, capaz de llenar creativamente el tiempo libre de personas de todas las edades (no del «ciudadano medio») mediante distintos tipos de actividad (juego, cultura, deporte, esparcimiento, actividades sociales...), es particularmente interesante en parques inmersos en tejidos residenciales densos, que un gran número de vecinos puede utilizar sin alejarse mucho de sus casas.

En la ampliación del parque de Pignatelli, puede pensarse en un pabellón deportivo de tamaño moderado (el C.D.M. César Augusto del polígono Universidad, que en planta ocupa 47 por 21 m, puede ser un modelo); un equipamiento cívico-social con biblioteca, talleres, salas de estudio y reuniones; una instalación cultural que integre las construcciones mantenidas de los antiguos depósitos (aljibe subterráneo y casita del guarda); un centro de día para la tercera edad, instalaciones para niños, jóvenes, voluntariado, etc.

Es claro que una posición necesaria para el equipamiento corresponde a la parte norte del área, donde se sitúan las construcciones protegidas a mantener. La modificación 94 del plan general delimita aquí la parcela de equipamiento público cultural, deportivo y asistencial 33.27, de 7.596 m<sup>2</sup> de superficie. Como ya se propuso en su día, entre el volumen del aljibe enterrado y el actual parque de Pignatelli será muy oportuno disponer una banda edificada con acceso desde este último y, en una planta superior, desde su ampliación, lo que mejorará el vínculo entre las dos zonas y la fachada occidental del parque actual. Esta banda podría acoger actividades culturales o asociativas con las que mantuviera una relación activa el espacio recuperado del aljibe.

Hacia el interior del terreno de los depósitos, esta parte norte sería idónea para las instalaciones deportivas, incluyendo al menos un pabellón cubierto y alguna instalación al aire libre (baloncesto, tenis, pádel) integrada arquitectónicamente, en cuya disposición futura deberá contemplarse el mantenimiento del máximo de masa arbolada actual. También podrá considerarse el proyecto de edificación la posibilidad de construir el pabellón cubierto semienterrado con respecto a la cota de la ampliación del parque, de modo que sobresalga menos del terreno y pueda dotarse de un acceso cómodo también desde el parque actual.

Fuera de estas instalaciones, se evita disponer pistas deportivas entremezcladas con el parque, a fin de preservar la imagen de éste como jardín y espacio abierto a la libre circulación de todos los ciudadanos, sin vallas intermedias.

No parece recomendable edificar sobre el aljibe enterrado, tanto por razones estructurales como de iluminación natural de este último, a través de claraboyas. Por este motivo, quedará en esa parte un espacio libre donde, si el Ayuntamiento lo viera oportuno, podrían ubicarse también pequeños huertos, en cuyo mantenimiento colaborarían los vecinos, los ancianos que frecuentaran el parque o los niños de La Merced y otros colegios próximos, sin que ello supusiera segregar el terreno del parque para incorporarlo a sus instalaciones.

Al norte de la parcela de equipamiento público hay una concesión al vecino colegio privado de La Merced que afecta a parte de la superficie del ámbito de la modificación.

La dotación cívico-cultural que comprenda la casita y el depósito subterráneo podría incorporar a sus funciones la explicación de la historia del lugar, del abastecimiento de agua en Zaragoza y del Canal Imperial, lo que haría innecesaria la creación de un centro de interpretación como instalación especializada.



Además de esta zona septentrional de equipamiento deportivo y cultural, se prevé otra parcela 33.28, de equipamiento cultural, asistencial y de enseñanza, y 2.865'38 m<sup>2</sup>, que se sitúa al sur

del ámbito, sustituyendo a la parcela de viviendas A prevista en 2012. Aquí serían adecuados usos preferentemente sociales y cívicos (tal vez un centro de día, casa de juventud, talleres para niños y adolescentes, biblioteca o guardería, aunque algunos de estos usos también podrían situarse al norte, en la tangente al parque actual), con alturas bajas y espacios intercalados para expansión de las nuevas actividades al aire libre. Frente a la zona de cultivos florales e inmediata, por ejemplo, al centro para la tercera edad, podría disponerse un invernadero (sugerido por varias aportaciones ciudadanas) que ampliara las posibilidades de cultivo del parque.

A los equipamientos de la zona sur de la ampliación del parque se sumarán las plantas bajas de las viviendas municipales de alquiler, destinadas a servicios públicos y con una superficie aproximada de 782 m<sup>2</sup>, una vez excluidos el zaguán de acceso a los pisos superiores y la entrada al estacionamiento público enterrado bajo las parcelas B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> y el interior parque, de decidirse construir este último.

Para la ubicación y el tratamiento arquitectónico de los nuevos equipamientos, puede servir como referencia la biblioteca pública Eugenio Trías de Madrid, una estructura predominantemente de acero y cristal enclavada en el parque del Retiro, que integró dos pabellones de la antigua Casa de Fieras.



Biblioteca Eugenio Trías, Madrid.

El artículo 8.2.16 de las normas urbanísticas del plan general vigente atribuye a las parcelas de equipamiento de dotación local que no se integren en manzanas cerradas las condiciones de posición de la zona A<sub>2</sub> (edificación abierta), pero posibilita que éstas puedan modificarse mediante un estudio de detalle para adecuar la edificación a las necesidades específicas del sistema. Las parcelas de equipamiento delimitadas en la nueva área G<sub>33/2</sub> lindan, más allá de ésta, con construcciones residenciales de cinco y siete plantas de altura al norte, y de dos a ocho al sur, que exceden notablemente de lo previsto por la ordenanza de Ruisñores y, de imponer las condiciones generales de separación de la zona A<sub>2</sub>, podrían condicionar excesivamente la construcción de la dotación pública. Puesto que la afección de los equipamientos sobre el asoleo y las vistas de las viviendas no dependerá de la altura de éstas, sino de las de aquéllas, y como ya se ha hecho en alguna otra ocasión donde se daban circunstancias similares, se establecen en este instrumento de planeamiento, de rango superior al del estudio de detalle, unas condiciones de posición específicas en la parcela de equipamiento, acordes con sus características concretas; según éstas, no habrá retranqueos mínimos a linderos con el viario y zonas verdes, y las distancias mínimas con respecto a las construcciones exteriores a la parcela se determinarán en función de la altura de los edificios de equipamiento y no de aquéllas.

Se prevé, por fin, que las zonas no ocupadas sobre la rasante por los edificios o por instalaciones al aire libre propias de los equipamientos, se integren en el parque tanto por su tratamiento material como por su régimen de uso.

### V.3.3. USOS TERCIARIOS Y RECREATIVOS

De todas las sugerencias e intervenciones de vecinos durante el período de consulta, se deduce el apoyo más o menos amplio a los mercadillos periódicos o esporádicos de artesanía, alimentación, productos locales, etc., y a algún quiosco o cafetería de escala proporcionada a la magnitud del parque resultante.

Los mercadillos podrían celebrarse en cualquier paseo o lugar del parque actual o de su ampliación, y puede hacerse notar que la reforma de 1985 ya contempló su instalación en el paseo principal (antigua avenida de Wilson) o en torno a la fuente de las columnas, espacios que siguen siendo idóneos para este fin.

En cuanto a los usos hosteleros, el parque actual cuenta con dos quioscos en sus extremos norte y sur. En su ampliación, de superficie similar, podrían disponerse uno o dos pequeños establecimientos, ya en forma de quiosco, ya integrados en edificios de equipamiento. Podría ser oportuna una terraza sobre la cornisa situada entre el vaso oriental y el actual parque, que dominaría éste desde una cierta altura, se beneficiaría de la proximidad del estanque y tendría un evidente atractivo; otra podría situarse hacia la parte oeste de la ampliación, ligada a las zonas de juegos infantiles y al anfiteatro al aire libre.

### V.3.4. VIVIENDAS

En el proceso previo de consulta hubo discrepancia de criterios entre los partidarios de disponer usos residenciales y los opuestos a ellos, con argumentos que se recogieron en las actas correspondientes y en informes de la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano. Si una parte de las sugerencias se oponía a calificar suelo residencial en el área de los antiguos depósitos, otras lo aceptaban con ciertas condiciones, y entre otras que pudiera utilizarse para financiar la actuación.

Buscando el equilibrio entre unos y otros, la Consejería de Urbanismo propuso delimitar suelo para un número reducido de viviendas, que permitiera acometer lo antes posible las obras de urbanización de la zona verde o la consolidación de alguna construcción existente, y al mismo tiempo mantener una extensa zona verde con más suelo de equipamiento que en el proyecto de 2012, lo que a mayor plazo posibilitaría resolver necesidades del entorno residencial que se manifestaron reiteradamente en el proceso de participación y en los estudios sobre los niveles de dotación de los distritos realizados por los servicios municipales.

Hay que recordar que bastantes intervenciones ciudadanas defendieron una ejecución progresiva, que fuera materializando las previsiones del planeamiento conforme lo permitieran los presupuestos municipales, y entendieron que, en un entorno muy consolidado y con pocas posibilidades de encontrar sitio para nuevas dotaciones, es más importante garantizar una reserva lo más satisfactoria posible que su construcción en plazo inmediato.

En el proyecto de modificación 94 del plan general elaborado por la Dirección de Servicios en noviembre de 2016 se previeron 50 viviendas libres, con cuya repercusión podría costearse la urbanización de la ampliación del parque, mejorarse el actual y urbanizarse la calle de Guallar. Se llegaba así a una situación similar a la del resto de sectores de suelo urbanizable y urbano no consolidado previstos por el plan general, cuya gestión proporciona gratis al Ayuntamiento las zonas verdes y los viales ya ejecutados, junto con las parcelas de equipamiento debidamente urbanizadas, pero sin construir. Como en Valdespartera, Arcosur o las muchas áreas no consolidadas de los barrios, la administración construiría estos equipamientos recurriendo a sus presupuestos y conforme fuera posible o necesario.

Aunque el proyecto, incluido en el expediente 390556/2016, se elevó para su aprobación inicial en el mes de noviembre, en la comisión de pleno celebrada el día 23 de ese mes se acordó por unanimidad retirar el expediente para un estudio más detenido, después de que algunos de los grupos pidieran aumentar los aprovechamientos lucrativos y posibilitar una ampliación de las obras susceptibles de ejecución en un primer momento y sin recurrir a los presupuestos generales del Ayuntamiento.

Tras conversaciones con los grupos municipales y la asociación de vecinos del barrio, el consejero de Urbanismo propuso elevar a 82 el número máximo de viviendas admitidas en el área (24 de ellas protegidas de protección pública), y al mismo tiempo considerar que en una primera fase se

construirían en su parte sur equipamientos de barrio, y en particular la biblioteca, un centro de mayores y aulas para actividades diversas; además, se consolidaría la casita del guarda y se ejecutarían unas pistas deportivas al aire libre al norte del área. En un momento futuro, se construirían el pabellón polideportivo y el resto de equipamientos previstos.

Para desarrollar este nuevo programa, la Dirección de Servicios de Planificación y Diseño Urbano se atuvo a los criterios ya establecidos en 2012 y corroborados por el proceso de consulta ciudadana de 2016, y consideró emplazamientos posibles para las viviendas la banda meridional pegada a las traseras de Maestro Estremiana y el límite con la calle de Santiago Guallar. En el proyecto de modificación del plan general de 2012 se había previsto edificar con tres plantas y ático la primera de las dos bandas y con tres plantas la segunda, obteniéndose capacidades de 72 y 24 viviendas, respectivamente, con unos volúmenes compatibles con la preservación del ambiente pretendido en el parque y accesos que no hubieran perjudicado su disfrute general.

Como se expuso en la memoria del proyecto de 2016, la reducción de la superficie de suelo con uso residencial permitiría suprimir una de esas dos bandas y aumentar en consecuencia el suelo destinado a equipamientos. Mantener las viviendas en la calle de Santiago Guallar posibilitaría que todas ellas tuvieran acceso desde el exterior de la actuación, lo que les daría mayor autonomía, y permitiría dedicar a equipamientos públicos la parte mejor relacionada con la ampliación del parque y con el parque actual. Más todavía, alinear las viviendas con la calle de Guallar daría a ésta una vitalidad y una sensación de seguridad que de otro modo faltaría, ya que actualmente sólo dispone de edificios con frente principal a Ruisñores o Maestro Estremiana, la residencia geriátrica Ruisñores y un bloque residencial situado al norte de este equipamiento. Las nuevas viviendas favorecerían a la calle, sobre todo en horas nocturnas, e incluso producirían un efecto de *vigilancia pasiva* de la ampliación del parque, que en los lados más alejados del parque actual y de la circulación de paso estaría bordeado con edificios de vivienda permanentemente ocupados. A su vez, estos edificios resultarían muy beneficiados paisajística y ambientalmente.

El aumento del número de viviendas previsto de 50 a 82 hizo más difícil mantener la edificación residencial en una sola de las dos manzanas diseñadas en 2012. En la manzana oriental sería imposible construir 82 viviendas con una altura de tres plantas o tres más ático; en la meridional sí se podría, pero con un resultado más dudoso por lindar al sur con los irregulares y a veces altos edificios de Maestro Estremiana, y por producirse su acceso principal desde la vía peatonal de separación con la ampliación con el parque.

Sopesadas todas las posibilidades, se prefirió mantener el criterio del proyecto de 2016 y calificar como única parcela residencial la alineada con el límite de la ampliación del parque con la calle de Guallar, aun a costa de elevar su altura por encima de la prevista por la antigua ordenanza de Ruisñores, aunque sin desentonar con la edificación que completa la manzana por el norte. A cambio de esa mayor altura se preservaría el principal fin de la ordenación anterior, que no era otro que mantener la máxima superficie posible con la calificación de dotación pública que dio al área la revisión del plan general de 2001, y contribuir así a subsanar las carencias del entorno residencial.

Como consecuencia, en el proyecto de octubre de 2017, con 82 viviendas y 8.200 m<sup>2</sup>, se mantuvo la delimitación del suelo residencial prevista en 2016, formando una manzana alargada de 2.890 m<sup>2</sup> de superficie y 25 m de fondo (igual que en 2016), que se dividiría en dos parcelas. La situada al norte se ocuparía con 24 viviendas de alquiler público (2.400 m<sup>2</sup>) y la situada al sur con 58 de régimen libre (5.800 m<sup>2</sup>). Se preveía que todas ellas tuvieran el mismo aspecto exterior, con una altura de cinco plantas más ático (B+4+át). De este modo, se conseguía mantener las mismas superficies y la distribución de la zona verde y los equipamientos que en el proyecto anterior.

Sin embargo, en la sesión plenaria que aprobó inicialmente el proyecto se aprobaron también dos votos particulares que han obligado a corregirlo. El voto presentado por los grupos municipales de ZEC, PSOE y CHA determinaba que, en lugar de las 82 viviendas (24 de alquiler municipal y 58 libres) contempladas en el documento elevado a aprobación, se previeran 107, 30 de alquiler municipal y 77 libres, con 2.700 y 7.900 m<sup>2</sup> de edificabilidad material, respectivamente.

La nueva condición supone ya un cambio cuantitativo importante, que requiere un replanteamiento concienzudo de la distribución del suelo y de la organización del uso residencial. Con el

propósito de mantener la dotación de zonas verdes y equipamientos públicos de las dos versiones anteriores, se ha rediseñado la ordenación de las viviendas diferenciando las libres de las protegidas, y aprovechando la construcción de las segundas, que serán de propiedad municipal y no podrán venderse, para alojar en su planta baja servicios públicos municipales y el acceso general a los estacionamientos públicos, así como para conformar la entrada al parque desde la calle de Guallar con una arquitectura potente y expresiva.

Se ha conseguido mantener toda la edificabilidad residencial en la banda de 25 metros de fondo adosada a esta calle, ubicando las viviendas protegidas en dos terrenos emplazados a los lados de la entrada al parque (parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>), donde se levantarán sendas construcciones simétricas de cinco plantas (B+4), la baja afectada por el plan al uso de equipamiento público (por lo que no se incluye en el cálculo del aprovechamiento lucrativo) y las otras residenciales. En la mayoría de las plantas se dispondrán ocho viviendas (4+4), aunque en total sólo habrá 30, lo que permitirá diseñarlas de distintos tamaños.



Para definir la entrada al parque, los dos prismas formados por los cuerpos residenciales se unirán en las plantas residenciales con una estructura metálica que incluirá una pasarela por planta, abierta o cerrada íntegramente con cristal, de modo que desde el exterior se perciba el arbolado; esa estructura, iluminada interiormente por las noches, podrá soportar un rótulo formado con letras o símbolos aislados fijados a su estructura. Por otra parte, las pasarelas permiten construir un solo núcleo de escalera y ascensor en el bloque situado al sur, que goza de cuatro fachadas, y liberar espacio en el bloque norte para formar un patio junto a la medianera con la parcela de vivienda libre. En el proyecto del edificio podrá estudiarse la posibilidad de unir con esta escalera sólo las plantas de sótano, baja y primera, y comunicar las siguientes, que ya no tendrán flujo de evacuación ascendente, mediante escaleras exentas lineales integradas en las pasarelas.

Al dedicarse la planta baja de esta parcela a equipamiento público deja de tener sentido prever jardines privados, lo que permite concentrar más la edificación y restar menos suelo a las dotaciones públicas. De hecho, con respecto a las dos soluciones anteriores no se pierde superficie de zona verde, y de equipamiento sólo se sustraen 500'23 m<sup>2</sup> de parcela con una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, compensados de sobra con los 782 m<sup>2</sup> construidos que pueden dedicarse a este fin en la planta baja del edificio de viviendas municipales.

Sí se antepone a las fachadas de este edificio enfrentadas en la entrada del parque, orientadas a norte y sur, dos porches análogos que mejoran su función como *puerta monumental*, sirven de antesala a los dos locales de equipamiento y proporcionan a cuatro viviendas de la planta primera amplias terrazas.

Por fin, como compensación por los jardines privados de las viviendas libres, se ha previsto que la cubierta de las protegidas sea transitable y ajardinada, para que pueda funcionar como espacio recreativo comunitario.

Las viviendas libres mantienen el tipo ya establecido en las dos versiones anteriores del proyecto, emplazándose en una parcela A alargada, con una altura de cinco plantas más ático (B+4+át.), íntegramente residencial aunque se admiten los usos complementarios o alternativos

permitidos por el plan general en la zona A<sub>3</sub> del suelo urbano consolidado, y en particular los usos residenciales comunitarios (residencias de ancianos o estudiantes), que tanto podrían beneficiarse de un emplazamiento como éste.

Los retranqueos impuestos al edificio de vivienda libre suponen que se antepondrá a ésta una zona libre de 3 m de anchura en el frente a la calle, que podría elevarse junto con la planta baja que se construyera, y de un mínimo de 6 m hacia el parque, aunque con las condiciones de edificabilidad establecidas es probable que se alcancen unos 9 m. En esta segunda banda de retranqueo se prohíbe la edificación bajo rasante para que pueda plantarse un arbolado que mejore la relación visual entre el ámbito privado y el público, y proporcione intimidad a las viviendas.

Se han establecido también algunas condiciones de composición y acabado exterior de las parcelas residenciales, cuyo fin es reforzar su función en relación con el parque y su entorno, e independizar en lo posible el resultado arquitectónico final en ambas. En lugar de pretender, como el la versión anterior, la homogeneidad aparente de las viviendas públicas y privadas, se establece un corte compositivo en su lindero mutuo y se obliga a diferenciar los materiales, colores, planos de fachada y cubiertas, apoyando el resultado conjunto en ese contraste y no en una difícil consecución de resultados parecidos o incluso iguales.

Las fachadas del edificio de vivienda pública serán de ladrillo visto, con cerrajerías metálicas que refuercen la potencia arquitectónica que se quiere dar a la *puerta del parque*. En el edificio de vivienda libre se empleará el ladrillo en los cuerpos salientes correspondientes a los zaguanes, y, opcionalmente, en la planta baja; el resto, se revocará o revestirá con tablero prefabricado.

Análogamente, el edificio de vivienda protegida tendrá cubierta plana ajardinada y el de vivienda libre un ático retranqueado sobre la cota de aquélla. Se permite que, en vez del ático, el edificio de vivienda libre se remate con una cubierta metálica de sección circular, elíptica o parabólica, que incluya la última planta y de la que sobresalgan lucarnas estrechas y uniformemente espaciadas para iluminar su interior. Esta solución, frecuente por ejemplo en la edificación decimonónica parisina y utilizada más recientemente por Gustav Peichl o Aldo Rossi, permitiría ganar superficie en planta para las viviendas de la última planta sin sobrecargar la calle de Guallar y el parque con la imagen de un edificio de seis plantas. Con el mismo propósito, se recomienda diferenciar la composición de la planta inmediatamente anterior, aumentando la proporción de vanos.



Se establece que los accesos a los zaguanes y estacionamientos de los edificios residenciales se producirán desde la calle de Santiago Guallar, sin posibilidad de comunicaciones directas con el parque.

Para garantizar la debida coordinación mutua y una óptima percepción desde el parque, se considera necesario un control detallado del aspecto exterior de la edificación residencial. La ficha normativa de esta modificación de plan general incluye unas consideraciones al respecto, pero no se determinan ahora taxativamente las condiciones arquitectónicas que hayan de vincular a los proyectos de las viviendas libres y las protegidas, puestas a un estudio de detalle posterior. Con esta

previsión se quiere posponer la adopción de esas determinaciones a la precisión detallada de las características del parque y de la calle de Guallar en el futuro proyecto de urbanización, y posibilitar, si los plazos lo permiten, un diálogo con la sociedad Zaragoza Vivienda, que promoverá las viviendas protegidas, y con el particular que adquiera la parcela de vivienda libre, a fin de lograr la solución más realista y adecuada para todos.

La modificación prevé que desde la parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> se produzca el acceso general a los estacionamientos públicos, incluidos el construido bajo ella misma y el que podrá construirse bajo la parcela de equipamiento 33.28 y parte del parque, con salida por el tramo del paseo interior más próximo al antiguo colegio Pedro Joaquín Soler. En la enajenación de la parcela A podrá establecerse que el acceso al estacionamiento enterrado de ésta (que de agotar su densidad tendría un mínimo de 77 plazas y necesitaría dos rampas simples de 3 metros o una doble de 5'50), se verifique a través del acceso al estacionamiento público y el sótano de la parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>.

En el extremo norte de la hilera prevista se deja una banda de suelo público de 5'50 m de anchura que proporcionará una entrada adicional al parque desde la calle de Guallar (útil, por ejemplo, para el acceso directo a las instalaciones deportivas o a la trasera de la Merced), y permitirá el paso más directo y económico de conductos de infraestructura desde el parque hacia el viario.



### V.3.5. ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO

Por último, la mayoría de los vecinos y asociaciones que participaron en el proceso de consulta y difusión creyeron conveniente construir en la ampliación del parque un estacionamiento enterrado que compense el déficit de plazas en los alrededores, permita despejar de coches calles como Ruiseñores o Estremiana, y, de paso, aporte fondos para llevar adelante el proyecto.

Como también se expuso en las sesiones, un estacionamiento limitaría las especies arbóreas que pudieran plantarse encima, y, desde luego, condicionaría en mayor o menor medida el futuro del parque. Aunque hay ejemplos en Zaragoza que demuestran que puede conseguirse una razonable compatibilidad, especialmente si hay espacio para una capa de tierra vegetal de suficiente espesor, no hay duda de que para el parque sería mejor que el estacionamiento no estuviera.

Por eso, al calificarse como equipamiento público la banda meridional de terreno que en 2012 se proponía calificar como residencial, podría ser más satisfactorio situar el estacionamiento bajo ella, como se previó, por ejemplo, en la modificación 12 del plan general, referida al área G19/1 (antigua estación de El Portillo). Así no sólo se liberaría de cargas el suelo destinado a plantaciones, sino que éstas podrían acometerse sin esperar a resolver la concesión y construcción del estacionamiento, acelerando la ejecución del parque en la parte que requiere menos inversión.

Si finalmente se construyera un estacionamiento público bajo la parcela meridional de equipamiento (esta modificación del plan lo posibilita, pero no lo hace obligatorio), el uso podría ampliarse bajo el estanque previsto en el vaso oriental de los antiguos depósitos, de 3.760 m<sup>2</sup> de superficie, apoyando su fondo sobre una estructura de pilares y no sobre un relleno de tierra. Se lograrían así unas 150 plazas adicionales.

Si el Ayuntamiento quisiera ampliar al máximo el estacionamiento bajo rasante, podría re-

currirse también al subsuelo de la zona de juegos y florestas, de igual superficie que el estanque. El plan que se tramita prevé plantar aquí árboles de bajo porte, por lo que la capa de tierra vegetal resultante entre la cubierta del estacionamiento y la cota del parque sería suficiente; sin embargo, debería sopesarse si las plazas obtenidas compensan impedir que se planten nunca en esta zona árboles de mayor entidad.

Se prevé ubicar los accesos al estacionamiento público en los extremos de la parcela meridional de equipamiento público, a través de la parcela de vivienda pública de alquiler y del tramo de calle rodada tangente al antiguo colegio Pedro Joaquín Soler (resto de la antigua avenida de Wilson, hoy paseo interior del parque), ligeramente prolongada hacia el norte.

En cualquier caso, antes de adoptar una decisión definitiva sobre la construcción de un estacionamiento público, el Ayuntamiento debería sondear su viabilidad económica y su atractivo para posibles empresas concesionarias. Si la cuestión no se resolviera antes de empezar las obras de acondicionamiento de la nueva zona verde, podría elevarse el vaso convertido en estanque mediante una estructura de forjado y pilares, dejando un espacio utilizable de casi 4.000 m<sup>2</sup> que en el futuro podría incorporarse a un estacionamiento con accesos en la calle de Santiago Guallar y junto al extremo sur del parque actual, o bien quedar como reserva de superficie cubierta con otro destino.



#### V.4. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN

Para llevar a cabo la transformación del suelo de los antiguos depósitos de Cuéllar, se sustituye la calificación de sistema general urbano que le dio el plan general de 2001, de acuerdo con la función que entonces tenía este ámbito, por la de suelo urbano no consolidado. Se define así una nueva área de intervención, a la que se denomina G33/2.

Dado lo limitado del ámbito y la importancia para su entorno de las dotaciones que se trata de conseguir, cuya previsión no puede quedar en lo cuantitativo, se ha considerado preciso que el plan general incorpore ya la ordenación de detalle, dejando sólo pendiente la gestión del ámbito.

Puesto que el suelo es de propiedad municipal, se ha entendido adecuado elegir con este fin el sistema de cooperación.

La ordenación deja libres para zonas verdes y equipamientos públicos incluidos en ellas 34.070'24 m<sup>2</sup> (sin contar los equipamientos incluidos en la planta baja de las viviendas municipales), que suponen el 90'32% del área y una superficie equivalente al 116'98% del actual parque de Pignatelli (35.03), de 29.126 m<sup>2</sup>. En esta modificación se contempla, además, la calificación como zona verde de la banda de viario que el plan general interpone entre el parque actual y su ampliación (2.711'93 m<sup>2</sup>), de manera que el conjunto pasará de 29.126 m<sup>2</sup> a 65.908'17 m<sup>2</sup>, considerando incluidos los equipamientos integrados ( $\Delta$ 126'29%), o a 55.446'79 m<sup>2</sup>, sin considerarlos ( $\Delta$ 90'37%).

La superficie de la ampliación del parque incluida en el área G33/2 se distribuye del siguiente modo:

- Superficie destinada a zona verde pública 33.10: 23.608'86 m<sup>2</sup> (62'59%).
- Superficie destinada a equipamientos públicos 33.27 y 33.28: 10.461'38 m<sup>2</sup> (27'73%).

Además, se delimita una superficie de suelo destinada a viviendas de 3.551'37 m<sup>2</sup> (9'42%).

En la parcela A, destinada a viviendas libres, se prevé edificar 7.900 m<sup>2</sup>t, que permitirán construir un máximo de 77 viviendas.



En la parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>, se prevé destinar las plantas alzadas a la construcción de 30 viviendas protegidas de propiedad pública en alquiler. En la planta baja, se formarán dos porches de 4'50 m de fondo enfrentados, a norte y sur, en la entrada del parque; el resto de la parcela podrá construirse en toda su superficie, incluyendo el acceso a las viviendas de las plantas superiores, equipamientos y servicios municipales, y la entrada general a los estacionamientos enterrados de las viviendas libres y públicos. Estos últimos podrán emplazarse en el subsuelo del parque, de las parcelas de equipamiento de su lado sur y de las propias viviendas protegidas, sin obligación de vincularlos a éstas. Además, se permite unir las plantas alzadas de las subparcelas con otras tantas pasarelas, superpuestas unas a otras, de 2'75 m de anchura máxima, que podrán quedar abiertas o cerrarse con paños íntegramente contruidos con cristal y carpintería metálica.

Para los cálculos que siguen, se considera que la superficie lucrativa construida en la parcela

de vivienda protegida es de 2.700 m<sup>2</sup>t construidos, localizados en las plantas alzadas; no se considera la planta baja, donde se ubican dos locales de equipamiento público y los accesos generales a los estacionamientos públicos y privados de todo el ámbito, ni las pasarelas voladas sobre la zona verde, forzadas por la disposición de las viviendas municipales en dos subparcelas y concebidas, conjuntamente, como puerta monumental del parque.

En consecuencia, la edificabilidad neta es de 3'1670 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela A (7.900/2.494'46) y de 3'3417 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> (3.531'91/1.056'91).

Si sólo se considera la edificabilidad lucrativa, los índices netos son de 3'1670 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la parcela A y de 2'5546 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> (2.700/1.056'91), con una media de 2'9848 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (10.600/3.551'37).

La edificabilidad lucrativa real global del área de intervención, de 37.720'65 m<sup>2</sup>, es de 0'2810 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (10.600/37.720'65).

La densidad residencial en el ámbito del sector es de 28'37 viv/ha (107/3'77).

Para calcular el aprovechamiento medio, se consideran coeficientes de ponderación de usos de 1 en la vivienda libre y de 0'20 en la vivienda protegida de alquiler (índice igual al empleado en Valdespartera o Arcosur para la antigua vivienda protegida de régimen especial):

$$(1 \times 7.900 + 0'20 \times 2.700) / 37.720'65 = 0'2238 \text{ m}^2_{\text{LU}} / \text{m}^2.$$

Por último, puede advertirse que la reforma de los antiguos depósitos deberá acompañarse con la de la calle de Santiago Guallar, actualmente pendiente de apertura a Maestro Estremiana, sin instalación de alcantarillado y con aceras de anchura inferior a la exigida por la normativa sobre barreras arquitectónicas, a pesar de situarse en sus márgenes edificios de vivienda y una residencia privada de ancianos (antigua clínica Ruisñores). El plan general de 2001 (texto refundido de 2007) recogía ya la prolongación de la calle de Guallar, calificada como suelo urbano no consolidado, que no se altera en este documento.



## VI. URBANIZACIÓN

La transformación del terreno de los antiguos depósitos de Pignatelli prevista en esta modificación del plan general requiere tanto unas actuaciones previas sobre las arterias principales de abastecimiento de agua como la adecuación superficial de las cotas existentes del ámbito, para acomodar y conectar el área de intervención con la urbanización consolidada colindante.

A solicitud del Servicio de Ingeniería de Desarrollo Urbano, el Servicio de Explotación de Redes y Cartografía ha indicado las desconexiones necesarias de las arterias de abastecimiento en desuso de los antiguos depósitos, que deben condenarse o aislarse por completo del sistema en razón de su dimensión y magnitud, y para garantizar la salubridad de la red.

Con este objeto, se precisan las siguientes actuaciones en las arterias de alimentación y distribución de agua:

- Desconexión n.º 1 en el parque de Pignatelli de las tuberías de salida del depósito al paseo de Cuéllar, mediante aislamiento de la red con llaves y bridas.
- Desconexión n.º 2 en el paseo de Sagasta de la arteria de fundición gris de 350 mm en el nudo 21469, ubicado en la confluencia con la calle de María Moliner.
- Conexión en torno al paseo de Ruiséñores de la arteria de 1.000 mm de hormigón con camisa de chapa de acero a la arteria de 1.200 mm de fundición dúctil, y conexiones de otras conducciones de menor diámetro para el abastecimiento local a la red existente.
- Retirada y aislamiento de las arterias de alimentación y salida del antiguo depósito.
- Demolición de la infraestructura existente (vasos, arquetas, conexiones entre vasos...)

Por otra parte, la urbanización prevista requiere el mallado de las redes de abastecimiento y renovación de servicios de abastecimiento en la calle de Santiago Guallar.

Considerando todas estas condiciones, se valora un capítulo de urbanización 1 (*Demoliciones y condenas de servicios*) en 102.000 €.

Para acomodar a la urbanización prevista la retirada de los depósitos, tras las labores contempladas en el capítulo anterior será necesario realizar labores de movimiento de tierras; el acondicionamiento del terreno, de los vasos y obras de fábrica supondrá un relleno de unos 80.000 m<sup>3</sup> y una superficie a modelar de 21.670 m<sup>2</sup>. El correspondiente capítulo 2 (*Movimiento de tierras*) se valora en 405.000 €.

La orografía actual, la conexión de la urbanización prevista con la existente y los usos ordenados en la ampliación del parque requerirán pequeñas obras de contención en los cierres laterales de los antiguos depósitos con el paseo interior (90 m), muros de contención en torno al anfiteatro (100 m), y la impermeabilización del terreno y construcción de soleras de hormigón en las láminas de agua proyectadas. Estas obras se valoran en el capítulo 3 (*Muros de contención*) en 125.000 €.

Se prevé una red de saneamiento adecuada a las necesidades de la urbanización y de las parcelas resultantes, así como a la recogida de la escorrentía superficial generada con la transformación de la superficie de urbanización. Esta red incluirá aproximadamente 550 m de conducciones de saneamiento y elementos auxiliares, valoradas en el capítulo 4 (*Saneamiento*) en 220.000 €.

Se proyecta una red mallada de abastecimiento con tubería de fundición dúctil y diámetros de 150 y 300 mm en unos 250 m lineales de red exterior a la urbanización, para mallado y cierre del sistema de abastecimiento con la malla urbana, y otros 425 m lineales más de redes de menor diámetro internas. Se valora en el capítulo 5 (*Abastecimiento*), en 130.500 €, incluidas las canalizaciones, tuberías, elementos de maniobra y control, hidrantes contra incendios y otros dispositivos de seguridad.

El plan define la urbanización interna y externa necesaria para incorporación a la ciudad del antiguo recinto de los depósitos, sellando el vacío que éstos producen y acercando al parque de Pignatelli las calles del Maestro Estremiana y Santiago Guallar, y a los paseos de Cuéllar y de Ruiséñores. La superficie interior a la actuación destinada a andadores y conexiones peatonales entre las distintas parcelas es de unos 11.700 m<sup>2</sup>, y el resto de superficie de zona verde a urbanizar

de 12.385 m<sup>2</sup>. Su ejecución se valora en 475.275 € en el capítulo 6 (*Urbanización*).

En un capítulo aparte, se valoran en 155.000 € las obras de conexión de la calle de Santiago Guallar, actualmente en fondo de saco, con la calle del Maestro Estremiana.

Los muchos problemas que deben resolverse en la calle de Guallar (implantación de nuevas infraestructuras necesarias para la urbanización proyectada, insuficiencia de los actuales servicios urbanísticos, enterramiento de líneas eléctricas aéreas -acometida en media tensión a los depósitos-, reconfiguración de espacios rodados y peatonales, dotación de acera junto a la nueva edificación prevista, supresión de barreras arquitectónicas para el uso de las aceras existentes, etc.) justifica la necesidad de una renovación total de servicios, nueva pavimentación y reordenación de espacios en dicha calle. Se valoran estas obras de reurbanización de la calle de Santiago Guallar, exteriores al área de intervención y por ello en capítulo independiente, en 650.000 €.

La ejecución de las láminas de agua, canales, pasarelas y espacios vegetales se valora en el capítulo 7 en 160.000 €.

En los capítulos 9, 10 y 11 se valoran en 209.000 € las redes de servicios públicos de gas, telecomunicaciones y electrificación en media y baja tensión, más un centro de transformación, que exigirán las viviendas y los equipamientos proyectados.

Se proyectan 275 pies de arbolado (a razón de 45 m<sup>2</sup> de superficie verde por árbol) y diversos conjuntos tapizantes, arbustivos y praderas abastecidas por sistemas de riego independientes. El correspondiente capítulo 8 (*Plantaciones y riego*) se valora en 58.000 €.

El capítulo 12, relativo a la instalación del alumbrado público, se valora en 110.000 €.

El capítulo 13, sobre dotación de mobiliario urbano, ejecución de pérgola, quiosco y áreas de juego infantil, asciende a 250.000 €.

Por último, se estima la urbanización del espacio destinado al anfiteatro en 110.000 €.

El siguiente cuadro resume los capítulos de urbanización que se consideran necesarios, a reserva de su más ajustada definición en el futuro proyecto de urbanización:

<b>AMPLIACIÓN PARQUE PIGNATELLI Y CONEXIONES EXTERIORES</b>	
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	<b>2.357.775,00</b>
1 Demoliciones y condenas de servicios	102.000,00
2 Movimiento de tierras	405.000,00
3 Muros de contención	125.000,00
4 Saneamiento	220.000,00
5 Abastecimiento	130.500,00
6 Urbanización	478.275,00
7 Láminas de agua, canales y zonas vegetadas	160.000,00
8 Plantaciones y riego	58.000,00
9 Telecomunicaciones	9.000,00
10 Gas	10.000,00
11 Electrificación	190.000,00
12 Alumbrado Público	110.000,00
13 Mobiliario urbano-Pérgola-Quiosco-Juegos	250.000,00
14 Anfiteatro	110.000,00
<b>URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>	<b>865.000,00</b>
1 Conexión calle Santiago Guallar a Maestro Estremiana	155.000,00
2 Pavimentación y renovación de servicios calle Santiago Guallar	650.000,00
3 Soterramiento líneas aéreas existentes	60.000,00
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL URB. INTERIOR + EXTERIOR</b>	<b>3.222.775,00</b>
13% Gastos generales + 6% Beneficio industrial	612.327,25
SUMA	3.835.102,25
21% I.V.A.	805.371,47
<b>PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA (IVA incluido)</b>	<b>4.640.473,72</b>

## VII. EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO

La memoria que antecede detalla suficientemente los efectos de la actuación propuesta sobre el territorio, consistentes en esencia en la incorporación a la ciudad del área en desuso y en proceso de degradación de los antiguos depósitos de agua de Torrero, para construir en su lugar una gran zona verde, varios equipamientos y un edificio de viviendas.

La actuación no sólo no producirá mayores cargas sobre las dotaciones urbanas ya calificadas por el planeamiento sino que mejorará sensiblemente la situación actual, ya que el reducido aprovechamiento residencial proyectado requeriría reservas para zonas verdes y equipamiento sensiblemente menores que las establecidas por esta modificación 94.

En efecto, se ha ordenado un total de 10.600 m<sup>2</sup> de nuevo uso residencial, con un máximo de 107 viviendas. Si se aplicaran a este aprovechamiento las reservas mínimas de dotaciones en planes parciales residenciales que establece el vigente texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, aprobado por decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, se obtendría:

- Superficie de zona verde  $\geq 0,10 \times 37.720,65 = 3.772,07 \text{ m}^2$ .  
 $\geq 18 \times 107 = 1.926 \text{ m}^2$ .
- Superficie de equipamiento:  $\geq 15 \times 107 = 1.605 \text{ m}^2$ .

Esto es, que a las 107 nuevas viviendas que como máximo se podrá construir correspondería una reserva de 1.605 m<sup>2</sup> de equipamiento público y 3.772,07 m<sup>2</sup> de zonas verdes de dotación local, lo que supone un total de 5.377,07 m<sup>2</sup>.

Además, la ley urbanística establece una reserva de 5 m<sup>2</sup>/hab para el sistema general de zonas verdes. Considerando 3 habitantes por vivienda, en nuestro caso se requerirían 1.605 m<sup>2</sup> de suelo con esta calificación (5 m<sup>2</sup>/hab x 3 hab/viv x 107 viv).

Estas cifras son muy inferiores a las previsiones de esta modificación del plan general, que califica 10.461,38 m<sup>2</sup> como equipamiento (más unos 782 m<sup>2</sup> construidos en la planta baja del edificio de viviendas municipales de alquiler), 23.608,86 m<sup>2</sup> como zonas verdes y espacios libres públicos de dotación local dentro del área G33/2, y 2.711,93 m<sup>2</sup> como nuevo suelo de sistema general de zona verde, en la banda comprendida entre el actual parque de Pignatelli y el área G33/2.

Puesto que se trata de un plan de iniciativa municipal sobre suelo perteneciente al Ayuntamiento, no procede aplicar las previsiones legales en relación con la cesión gratuita de aprovechamiento lucrativo ni con las actuaciones de dotación. Por otro lado, la actual regulación de las reservas de viviendas protegidas en los planes parciales y especiales y la proporción calificada en el término municipal de Zaragoza en desarrollo del plan general de 2001 hacen que no sea exigible esa dotación. No obstante, se prevé que sean viviendas protegidas de promoción y alquiler público 30 de las 107 viviendas, lo que supone un 28,04% del número total y un 25,47% de la edificabilidad.



## VIII. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación no afecta a la estructura general ni a las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio del plan general, conforme a las determinaciones del 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

Por ello, la modificación tiene un alcance limitado y su tramitación puede considerarse de menor entidad, de acuerdo con el artículo 85.3 del citado decreto.

En consecuencia, procede aplicar la homologación prevista en el artículo 57.4, y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, con intervención facultativa de la Comunidad Autónoma.



## IX. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Además de esta memoria, la modificación 94 del plan general comprende los siguientes documentos:

- a) Ficha correspondiente al área de intervención G33/2, que se incorporará al anejo IV de las normas urbanísticas del plan general.
- b) Descripción de los nuevos suelos de zona verde ZV(PU)33.10 («Ampliación del parque de Pignatelli») y equipamiento público, con usos culturales, de asistencia y bienestar social, y deportivos, ED-EA-EC(PU)33.27, y usos culturales, de enseñanza, y de asistencia y bienestar social, EE-EA-EC(PU)33.28, a incorporar en el anejo VIII de las normas urbanísticas del plan general, en sustitución del actual SI(PU)33.10, «Depósitos de agua. Espacio Pignatelli».
- c) Hojas actual y modificada K16 del plano de calificación y regulación del suelo, a escala 1/2.000.
- d) Hojas actual y modificada 49 del plano de clasificación del suelo, a escala 1/10.000.
- e) Hojas actual y modificada 49 del plano de estructura urbanística, a escala 1/10.000.
- f) Planos de imagen de la propuesta.

En Zaragoza, a 17 de enero de 2018,

El arquitecto director de  
Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

La letrada jefe del Servicio de  
Ordenación y Gestión Urbanística,

Edurne Herce Urzáiz.

La arquitecta jefe de la Unidad de  
Planificación y Rehabilitación,

Susana Domínguez Herranz.

El jefe de la Unidad de  
Ingeniería de Desarrollo Urbano,

Omar Chami Masip.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE. 2018  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

**FICHA DE DATOS URBANÍSTICOS (ANEJO V DE LA NOTEPA)**

MODIFICACION AISLADA DE PLAN GENERAL				NOVIEMBRE DE 2016	
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 <sup>2</sup>	Observatorio Municipal de Estadística			
POBLACIÓN	702.426 habitantes (I/2016)	Padrón municipal			
DENSIDAD DE POBLACIÓN	726'35 hab/km <sup>2</sup> (2016)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE VIVIENDAS	283.932 (2001)	Observatorio Municipal de Estadística			
NÚMERO DE HOGARES	226.473 (2001)	Observatorio Municipal de Estadística			
CARTOGRAFÍA UTILIZADA	Base cartográfica municipal				
REDACTORES	Ramón Betrán Abadía, arquitecto, director de servicios de Planificación y Diseño Urbano				
	Susana Domínguez Herranz, arquitecta jefe de la Unidad de Planeamiento y Rehabilitación				
	Omar Chami Masip, ITOP jefe de la Unidad de Ingeniería de Desarrollo Urbano				
	Edurne Herce Urzáiz, letrada jefe del Servicio de Ordenación y Gestión Urbanística				
CLASIFICACIÓN DEL SUELO					
SUELO URBANO	CONSOLIDADO (SU-C)	2.711'93 m <sup>2</sup>	0'0003%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-C. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
	NO CONSOLIDADO (SU-NC)	37.720'65 m <sup>2</sup>	0'0039%	PLANEAMIENTO	Superficie de SU-NC. A la derecha, porcentaje sobre la superficie total del municipio.
EDIFICABILIDAD TOTAL	RESIDENCIAL	10.600 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>		PLANEAMIENTO	
	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	11.243 m <sup>2</sup> <sub>t</sub>		PLANEAMIENTO	
NÚMERO DE VIVIENDAS	LIBRES	77	71'96%	PLANEAMIENTO	
	PROTEGIDAS	30	28'04%	PLANEAMIENTO	Alquiler de promoción pública.
DOTACIONES LOCALES TOTALES	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	23.608'86 m <sup>2</sup>	100%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de espacios libres y zonas verdes. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	EQUIPAMIENTOS	10.461'38m <sup>2</sup>		PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de equipamientos. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
	INFRAESTRUCTURAS	0'00 m <sup>2</sup>	0%	PLANEAMIENTO	Dotaciones locales de infraestructuras. Al lado, porcentaje de este tipo respecto al total de dotaciones locales.
SISTEMAS GENERALES	ZONA VERDE (suelo urbano)	2.711'93 m <sup>2</sup>		PLANEAMIENTO	Nuevo sistema general previsto en el plan.



# ÁREA DE INTERVENCIÓN G<sub>33/2</sub>

Superficie total (m<sup>2</sup>): 37.720'65.

Varios y espacios que se conservan y no computan edificabilidad (m<sup>2</sup>): 0'00

Superficie aportada (m<sup>2</sup>): 37.720'65.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE. 2018  
El SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

## IDENTIFICACIÓN DEL EMPLAZAMIENTO:

Antiguos depósitos de agua de Torrero.



Fdo.: Luis Jiménez Abad

## FINES DE LA ORDENACIÓN:

Ordenar el ámbito de los antiguos depósitos de abastecimiento de agua de la ciudad, de forma que se incorpore al tejido urbano y permita la ampliación del parque de Pignatelli, la creación de dotaciones de barrio y la construcción de un grupo de viviendas municipales de alquiler social.

## CONDICIONES VINCULANTES:

- La edificación residencial se dispondrá a lo largo del lindero del área de intervención con la calle de Santiago Guallar. La parte correspondiente a la parcela municipal ocupará su extremo sur, enmarcando la entrada al parque desde esta calle.
- Se dispondrá una reserva de equipamiento de barrio destinada a usos culturales, deportivos, de enseñanza y de asistencia y bienestar social. Se integrarán en ella el aljibe de aguas limpias y la casa del guarda construidos en 1876-77. La superficie libre de edificación cuyo uso no deba restringirse al uso exclusivo del equipamiento se incorporará espacial y funcionalmente al parque.
- El resto del ámbito se destinará a ampliación del parque de Pignatelli. En su diseño, el proyecto de urbanización se atenderá a las orientaciones expresadas en el apartado V.3.1 de la memoria expositiva de la modificación 94 del plan general, debiendo justificar expresamente todos aquellos aspectos en que se alteren esas directrices. Se incorporará como estanque ornamental o recreativo un vaso de los depósitos de 1876, con las transformaciones exigidas por la ordenación y el nuevo uso. En lo que sea posible, los demás elementos construidos en 1876-77 y 1897-98 se conservarán bajo la cota de rasante y sus trazas se mantendrán visibles en la superficie del parque. En particular, se restaurará y mantendrá la cámara de filtros construida entre los depósitos descubiertos y el aljibe enterrado de 1876.
- En la parte meridional del ámbito se dispondrá un paseo peatonal que comunicará el actual parque de Pignatelli con la calle de Santiago Guallar, y se dotará de arbolado de gran porte, bancos y calzada adecuada a su función.
- La parcela de vivienda libre se cerrará en todo su perímetro con verja de hierro y zócalo de hormigón o fábrica de 0'50 m de altura máxima, que responderá a un diseño acorde con la ampliación del parque y se contendrá en el estudio de detalle que determine las condiciones de coordinación arquitectónica entre las dos parcelas residenciales.
- La construcción de vivienda protegida incluirá equipamientos municipales en la planta baja.
- La ejecución de la urbanización y de la edificación prevista no perjudicará al ailanto existente junto a la entrada al recinto de los depósitos desde el actual parque de Pignatelli.

## SUPERFICIE EDIFICABLE Y VIVIENDAS EN PARCELAS RESIDENCIALES (m<sup>2</sup>):

- Parcela A: Superficie de parcela: 2.494'46 m<sup>2</sup>. Superficie edificable: 7.900 m<sup>2</sup>; 77 viviendas de régimen libre.
- Parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>: Superficie de parcela: 1.056'91 m<sup>2</sup>. Superficie edificable en plantas alzadas: 2.700 m<sup>2</sup>; 30 viviendas protegidas de promoción pública en alquiler. Superficie edificable en planta baja: la parcela completa, salvo las bandas de porche; exceptuado el acceso a las viviendas, el resto se ocupará con la entrada a los estacionamientos enterrados y equipamientos y servicios municipales.

- Plazo para presentar proyecto de reparcelación: 2 años.
- Sistema de actuación: Cooperación.

Fdo.: Luis Jiménez Abad

- Remisión a zona: En las parcelas residenciales, A3 para lo no regulado en esta ficha. Antes del otorgamiento de las licencias de edificación, deberá aprobarse un estudio de detalle que establezca condiciones de coordinación arquitectónica entre los edificios de las parcelas residenciales.
- Densidad (viv/ha): 28'37 viv/ha (107 viviendas).
- Parcela mínima: Las parcelas señaladas en los planos de ordenación son indivisibles.
- Retranqueos: Parcela A: 0 m a sur (obligatorio); 2 m a norte; 3 m a oeste; 6 m a este (mínimos). En las entradas a los zaguanes podrán adelantarse de la línea general de la fachada hacia la calle de Santiago Guallar volúmenes de anchura no mayor de 3'60 m por elemento, con toda la altura del edificio y la condición de ser iguales y quedar uniformemente espaciados. Así mismo, en las plantas 1.ª a 4.ª se podrán anteponer a la fachada definida por el retranqueo mínimo a la calle de Guallar vuelos abiertos con antepechos ligeros, acristalados o de cerrajería, y miradores completamente acristalados de 1'20 m de saliente máximo; los miradores no podrán ocupar en su conjunto más superficie que la mitad de la que tenga la fachada en cada planta alzada, descontando los salientes de los zaguanes, si existieran.
- Parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>: 0 m a todos los linderos (obligatorio). Se antepondrán a las fachadas enfrentadas en la entrada del parque sendos porches de 4'50 m de fondo y la altura de la planta baja de la edificación, acondicionándose sus cubiertas como terrazas de las viviendas de planta primera.
- Altura máxima: Parcela A: B+4+át (16'50+3 m). La última planta o ático se retranqueará de los linderos de la parcela al menos 9 m hacia el este, 4'50 m hacia el oeste, y 3'50 m a norte. Alternativamente, podrá incluirse en el volumen de la cubierta, que en este caso tendrá una sección semicircular, parabólica o equivalente; de esta sección podrán sobresalir volúmenes de no más de 2'10 m de anchura y 3 de altura, con frente recto íntegramente ocupado por un ventanal y alineado con el plano dominante de la fachada del piso inferior; estos cuerpos serán iguales, estarán uniformemente espaciados a lo largo de cada fachada y no ocuparán en conjunto más de la mitad de su longitud.
- Parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>: B+4 (16'50 m). La cubierta será transitable, contará con un tratamiento vegetal y podrán utilizarla todas las viviendas como espacio libre comunitario.
- Ocupación máxima en plantas baja y alzadas: La que resulte de las condiciones de retranqueo.
- Ocupación máxima en plantas inferiores a la baja: Parcela A: la que resulte de restar a su superficie la de la banda mínima de retranqueo al lindero oriental, para posibilitar la plantación de arbolado; en esta banda, el terreno mantendrá su configuración natural o se adaptará a ella en la medida de lo posible.
- Parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub>: 100%. Se permite unir las plantas alzadas de las dos subparcelas con otras tantas pasarelas superpuestas de 2'75 m de anchura máxima, abiertas o cerradas con paños totalmente acristalados; la estructura podrá apoyar en el terreno en el eje del acceso al parque. Las pasarelas podrán incluir, dentro del ancho expresado, escaleras lineales que comuniquen las distintas plantas.
- En las parcelas residenciales, todos los accesos deberán efectuarse desde la calle de Guallar, sin posibilidad de comunicación directa con el parque. La parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> podrá afectarse con una servidumbre de acceso de vehículos, a través de su rampa y su estacionamiento enterrado, al estacionamiento de la parcela A y a un estacionamiento público enterrado bajo la zona verde o los equipamientos del sector.
- La edificación de las parcelas residenciales se atendrá a las condiciones de coordinación que establezca un estudio de detalle conjunto previo a la concesión de las licencias de edificación. En él se definirán, al menos, las cotas de las plantas baja y alzadas, y el tratamiento de las fachadas, cubiertas y demás elementos visibles desde el exterior; el Ayuntamiento podrá admitir en la parcela A una solución de cubierta distinta de la expuesta más arriba si entiende que se mantiene el propósito de reducir la percepción exterior de la altura del edificio.
- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, la fachada del edificio de la parcela A se resolverá con enfoscado o revestimiento de tableros prefabricados en colores claros, salvo los cuerpos salientes de los zaguanes, que serán de ladrillo visto de color terracota; también podrá emplearse este material en las fachadas de la planta baja. La composición de la fachada oriental mitigará la percepción de su altura desde el parque, privilegiando la estratificación horizontal, proyectando vuelos abiertos continuos, reduciendo el peso visual del cerramiento conforme se eleven las plantas o suavizando la forma de su cubierta. Si la última planta se integra en ésta, se cubrirá con chapa metálica en color azul, gris o verde claro.
- Salvo que el futuro estudio de detalle defina una solución que el Ayuntamiento considere más adecuada, las fachadas del edificio de la parcela B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> serán de ladrillo visto de color terracota en toda su superficie visible, al igual que los elementos verticales y horizontales de los porches antepuestos. Tanto las pasarelas sobre la entrada del parque como los antepechos de los vuelos se resolverán con carpintería y cerrajería metálica. La composición de los dos cuerpos de ladrillo será simétrica y se reforzará en las esquinas con elementos tales como miradores volados sobre la calle o terrazas rehuidas.

- Edificabilidad lucrativa real sobre superficie bruta de sector ( $m^2/m^2$ ): 0'2810 (10.600  $m^2$ t). (No se incluye la planta baja del edificio B<sub>1</sub>-B<sub>2</sub> ni las pasarelas sobre la entrada del parque.)
- Aprovechamiento medio del sector ( $m^2t_h/m^2$ ): 0'2238.
- % aprovechamiento municipal ( $m^2t_h$ ): 6'40.

**RESERVAS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:**

% s/edificabilidad real total (incluido aprovechamiento municipal): 25'47 (2.700  $m^2$ t; 30 viviendas de promoción y alquiler público).

**CESIONES DE SUELO (% sobre suelo bruto):**

- Equipamientos: 27'73% (10.461'38  $m^2$ ).
- Viarios: 0'26% (99'04  $m^2$ ).
- Zonas verdes (mínimo vinculante): 62'59% (23.608'86  $m^2$ ).
- Cesión total (mínimo vinculante, sin SG): 90'58% (34.169'28  $m^2$ ).
- Sistemas generales adscritos: 0.

Hoja del plano de regulación: K-16.

**OBSERVACIONES:**

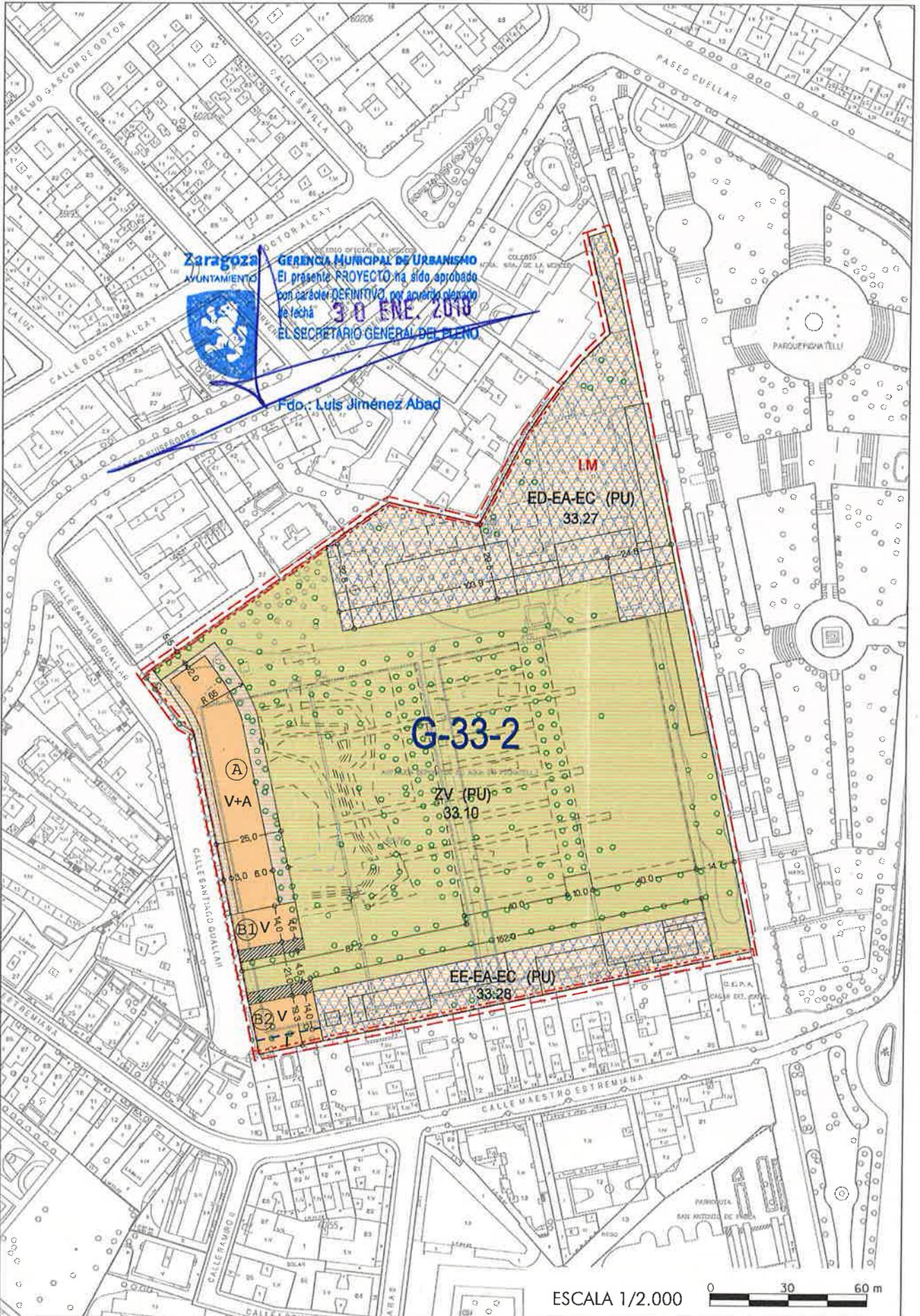
- La parcela de equipamiento 33.27 incluye la superficie hoy cedida al colegio de la Merced.
- En las parcelas de equipamiento no se establecen retranqueos mínimos a linderos con el viario y las zonas verdes. La separación de su edificación con respecto a las construcciones próximas se establecerá en función de la altura de sus propios edificios, sin considerar la de éstas.

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, en acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE. 2010  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 94 DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

# NORMAS URBANÍSTICAS



## ANEJO VIII

## LÍNEAS QUE SE SUPRIMEN

---

Código: 33.10.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Depósitos de agua; Espacio Pignatelli.

Superficie (m<sup>2</sup>): 37.812.

Sistema general o local: SG.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 6 (EC) / 10 (SI).

Observaciones:

---

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE. 2018  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

OPORTUNIDAD DE ASESORIA TECNICA  
CENTRO DE ESTUDIOS URBANISTICOS Y  
PLANIFICACION URBANA Y TERRITORIAL  
UNIVERSIDAD JAUME I DE ENDESA

OPORTUNIDAD  
DE ASESORIA TECNICA



UNIVERSIDAD JAUME I DE ENDESA

## LÍNEAS QUE SE AÑADEN

---

Código: 33.10.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Ampliación del parque de Pignatelli.

Superficie (m<sup>2</sup>): 23.545.

Sistema general o local: SL.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

---

Código: 33.27.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamientos en la ampliación del parque de Pignatelli (antiguos depósitos de Torrero).

Superficie (m<sup>2</sup>): 7.600.

Sistema general o local: SL.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 2 (ED), 5 (EA), 6 (EC).

Observaciones: Los espacios libres cuyo uso no deba quedar restringido al uso exclusivo del equipamiento se incorporan funcionalmente a la ampliación del parque de Pignatelli.

---

Código: 33.28.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Equipamientos en la ampliación del parque de Pignatelli (antiguos depósitos de Torrero).

Superficie (m<sup>2</sup>): 2.879'11.

Sistema general o local: SL.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 3 (EE), 5 (EA), 6 (EC).

Observaciones: Los espacios libres cuyo uso no deba quedar restringido al uso exclusivo del equipamiento se incorporan funcionalmente a la ampliación del parque de Pignatelli.

---

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha 30 ENE. 2018  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

## LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

---

### ESTADO ACTUAL:

Código: 35.03.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Parque Pignatelli.

Superficie (m<sup>2</sup>): 29.126.

Sistema general o local: SG.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

---

### ESTADO PROYECTADO:

Código: 35.03.

Hojas del plano: K-16.

Localización, identificación o emplazamiento: Parque de Pignatelli.

Superficie (m<sup>2</sup>): 31.837'93.

Sistema general o local: SG.

Público (PUB) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 1 (ZV).

Observaciones:

---

Zaragoza  
AYUNTAMIENTO



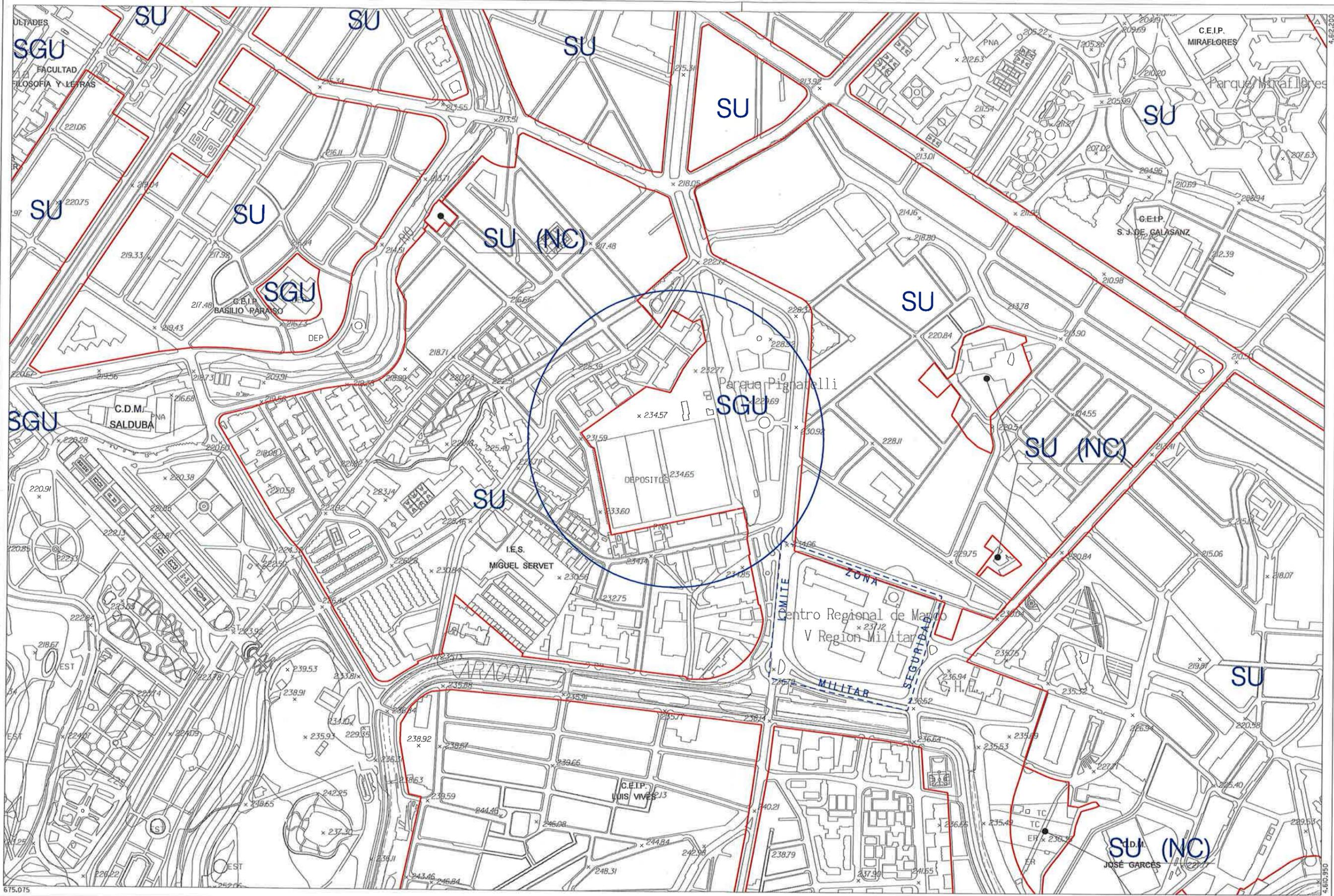
GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO  
El presente PROYECTO ha sido aprobado  
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario  
de fecha **30 ENE. 2010**  
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

# PLANOS



**ESTADO ACTUAL**



ENERO 2018



**Suelo Urbano**  
 SU Consolidado  
 SU (NC) No Consolidado  
**Suelo Urbanizable**  
 SUZ (D) Delimitado  
 SUZ No Delimitado

**Suelo No Urbanizable Especial (\*\* Categoría)**  
 SNU EN (\*\* Ecosistema Natural  
 SNU EP (\*\* Productivo Agrario  
 SNU EC Patrimonio Cultural  
 SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro  
 SNU ES (\*\* Sectorial y Complementaria

**Suelo No Urbanizable Genérico**  
 SNU G (C) Cuevas  
 SNU G (AL) Actividades Logísticas  
 SNU G (VT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos  
 SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

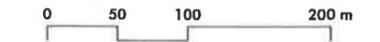
**Sistema General**  
 SGU Urbano  
 SGUZ Urbanizable  
 SGNU No Urbanizable

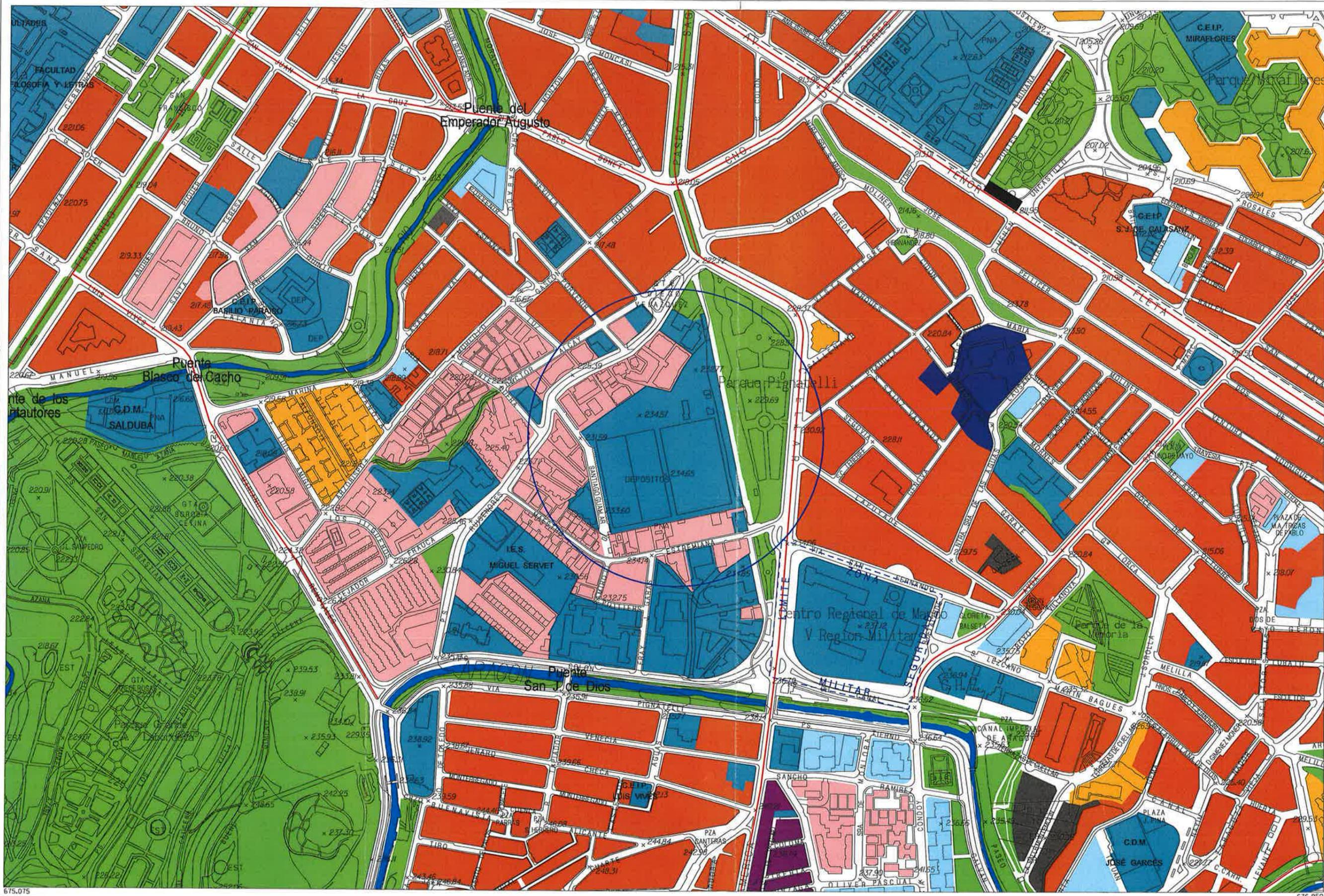
ESQUEMA DE SITUACIÓN

39	40	41
48	49	50
55	56	57

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**

ESCALA 1/5.000





ENERO 2018  
675.075

676.950



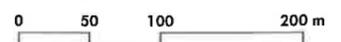
- |                     |                          |                               |                                    |   |
|---------------------|--------------------------|-------------------------------|------------------------------------|---|
| <b>SUELO URBANO</b> | <b>SUELO URBANIZABLE</b> | <b>SUELO NO URBANIZABLE</b>   | <b>Áreas de la Defensa</b>         | <b>Zona verde</b>                                 |
| A 1                 | Residencial              | GENÉRICO                      | Patrimonio Cultural                | Equipamiento                                      |
| A 2                 | Usos Productivos         | Cuevas                        | Transición al Ebro                 | Terminales de Transporte y Actividades Logísticas |
| A 3                 | PLANEAMIENTO RECOGIDO    | Tratamiento Residuos          | Vías Pecuarias                     | Caminos   |
| A 4                 | Residencial              | Núcleos Rurales Tradicionales | Vial                               |   |
| B                   | Otros Usos               | ESPECIAL                      | Ferrocarril                        |   |
| C                   |                          | Sotos y Riberas               | --- Límite Servidumbre Aeronáutica |   |
| D                   |                          | Otros Espacios                |                                    |   |
| E                   |                          | Cauces y Canales              |                                    |   |
| A 6, H              |                          | Masas Arbóreas                |                                    |   |
| Áreas F y G         |                          | Regadío Alto                  |                                    |   |
| Áreas K             |                          | Secano Tradicional            |                                    |   |
|                     |                          | Vales                         |                                    |   |
|                     |                          | Replacación Forestal          |                                    |   |
|                     |                          | Vaguadas y Barrancos          |                                    |   |
|                     |                          | Suelo Estepario               |                                    |   |
|                     |                          | Huerta Honda                  |                                    |   |

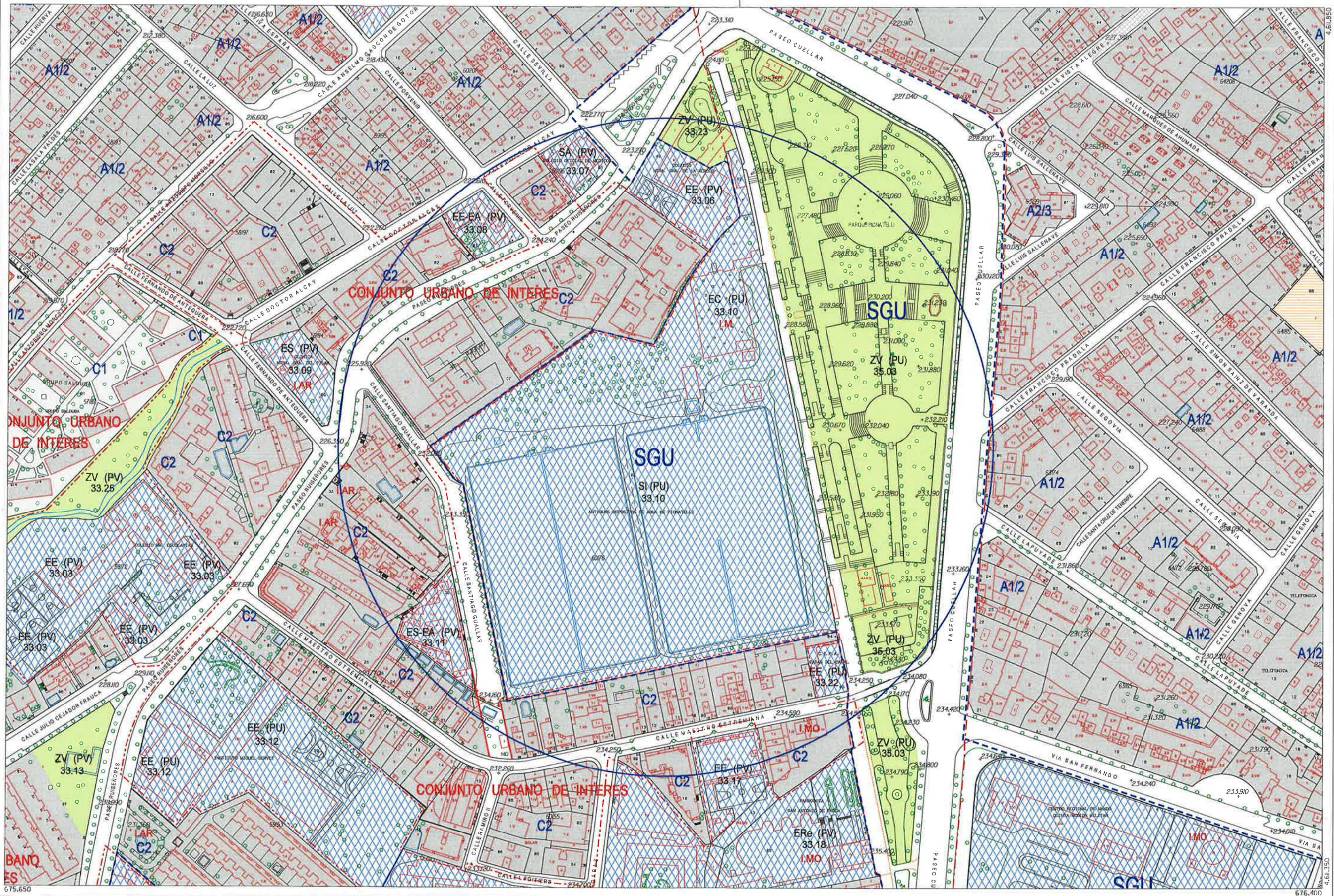
ESQUEMA DE SITUACIÓN

39	40	41
48	49	50
55	56	57

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**

ESCALA 1/5.000





ENERO 2018



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
A1*	B *	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D 2	AC	Área de Convenio
(* Grado)			

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL	
SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (**)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria
(** Categoría)	

GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

Planeamiento Recogido
Límite de área
Zona verde
Equipamientos y Servicios
Parcela edificable
Nueva alineación
Espacio libre privado

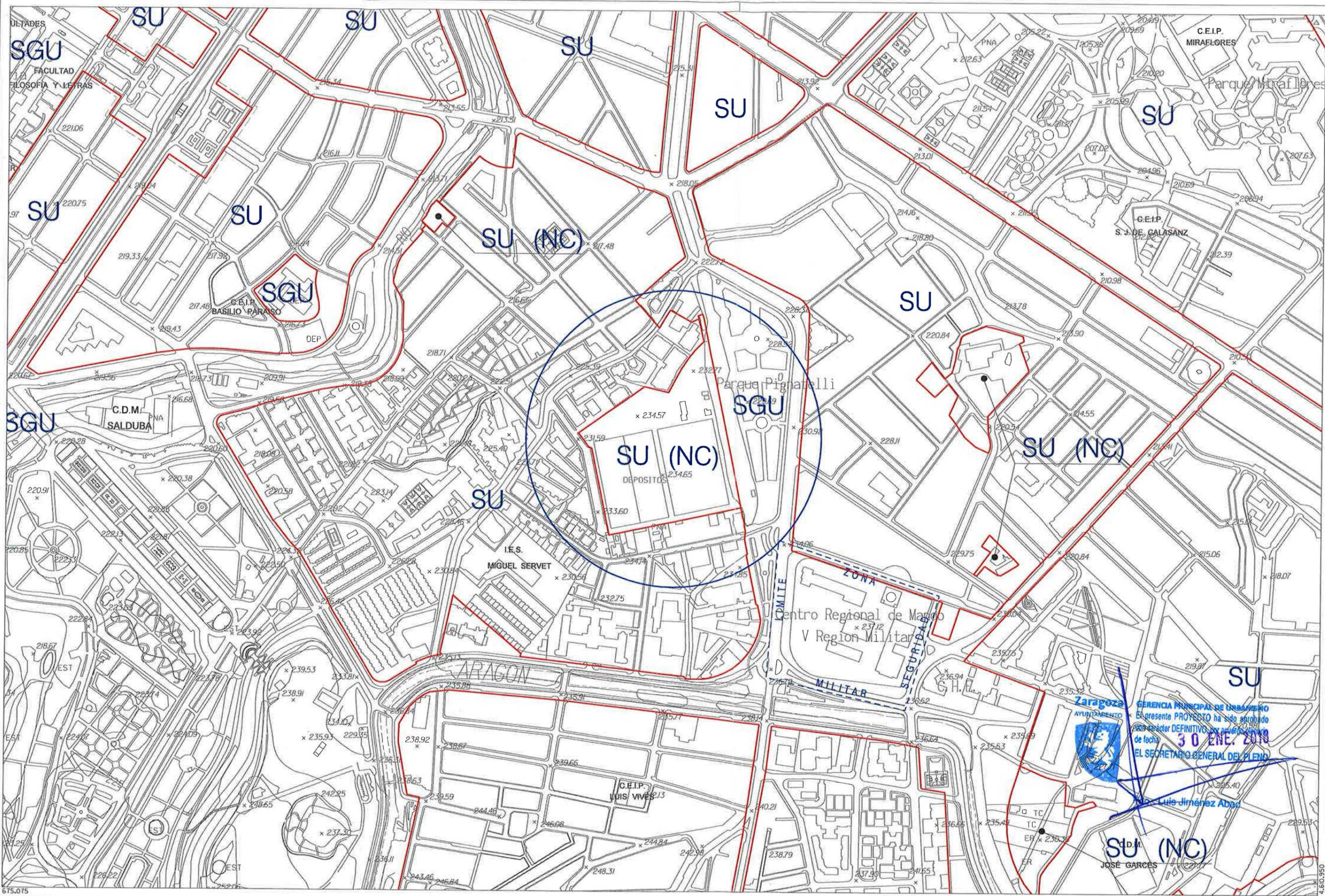
ESQUEMA DE SITUACIÓN		
J15	K15	L15
J16	K16	L16
J17	K17	L17

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**  
**PLANEAMIENTO ACTUAL**

# **PLANOS**



**NUEVA ORDENACIÓN**



ENERO 2018



**Suelo Urbano**  
 SU Consolidado  
 SU (NC) No Consolidado  
**Suelo Urbanizable**  
 SUZ (D) Delimitado  
 SUZ No Delimitado

**Suelo No Urbanizable Especial** (\*\* Categoría)  
 SNU EN (\*\* Ecosistema Natural  
 SNU EP (\*\* Productivo Agrario  
 SNU EC Patrimonio Cultural  
 SNU ET Transición Tramo Urbano del Ebro  
 SNU ES (\*\* Sectorial y Complementaria

**Suelo No Urbanizable Genérico**  
 SNU G (C) Cuevas  
 SNU G (AL) Actividades Logísticas  
 SNU G (MT) Vertido, Tratamiento, Recuperación y Valoración de Residuos  
 SNU G (NRT) Núcleos Rurales Tradicionales

**Sistema General**  
 SGU Urbano  
 SGUZ Urbanizable  
 SGNU No Urbanizable

ESQUEMA DE SITUACIÓN

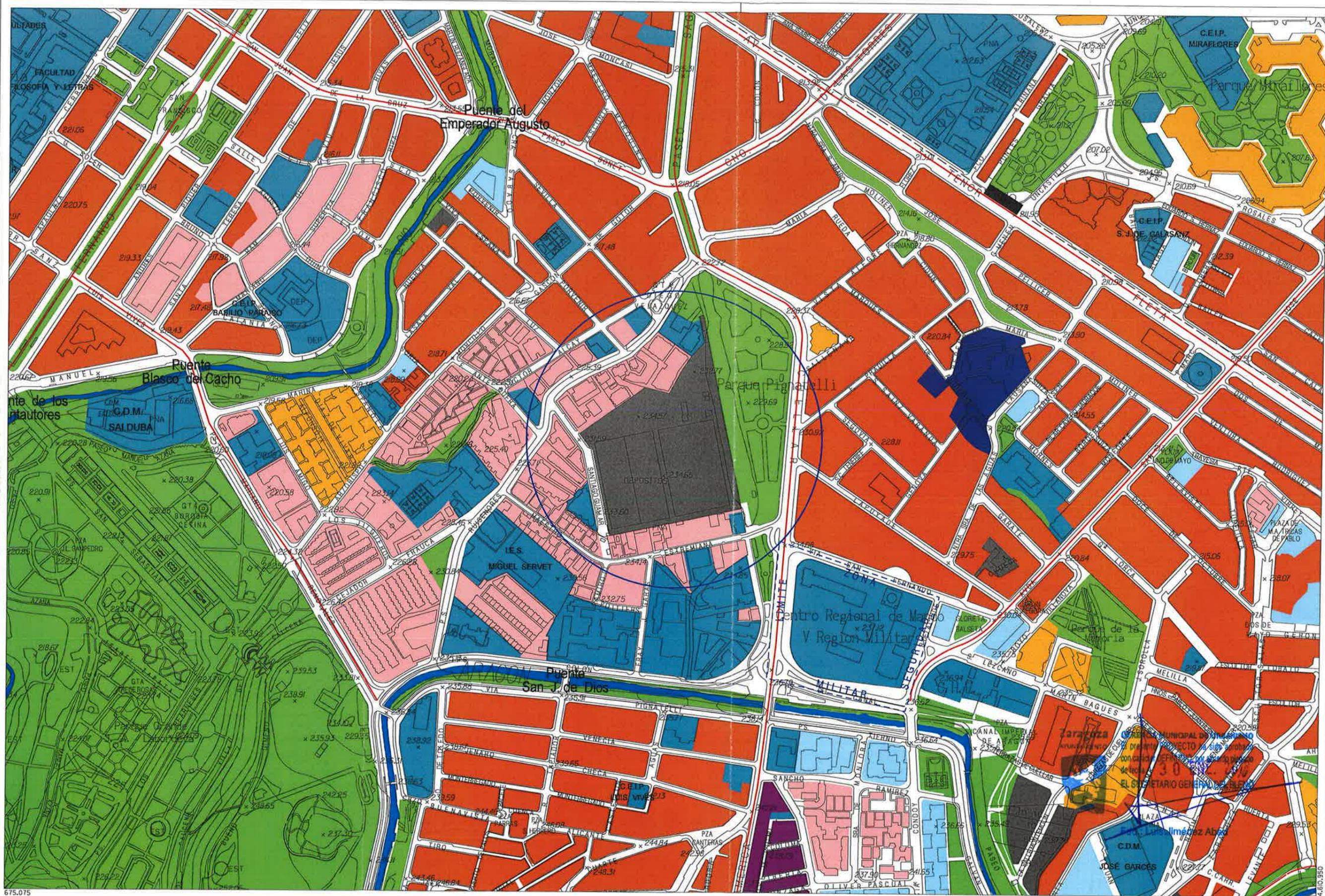
39	40	41
48	49	50
55	56	57

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**

**NUEVA ORDENACIÓN**

ESCALA 1/5.000





ENERO 2018  
675.075

676.950



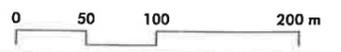
- |  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>SUELO URBANO</b>  | <b>SUELO URBANIZABLE</b>  | <b>SUELO NO URBANIZABLE</b>   | <b>ESQUEMA DE SITUACIÓN</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>A1</li> <li>A2</li> <li>A3</li> <li>A4</li> <li>B</li> <li>C</li> <li>D</li> <li>E</li> <li>A 6, H</li> <li>Áreas F y G</li> <li>Áreas K</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Residencial</li> <li>Usos Productivos</li> <li>PLANEAMIENTO RECOGIDO</li> <li>Residencial</li> <li>Otros Usos</li> </ul> | <b>GENÉRICO</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cuevas</li> <li>Tratamiento Residuos</li> <li>Núcleos Rurales Tradicionales</li> </ul> <b>ESPECIAL</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sotos y Riberas</li> <li>Otros Espacios</li> <li>Cauces y Canales</li> <li>Masas Arbóreas</li> <li>Repoblación Forestal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Áreas de la Defensa</li> <li>Patrimonio Cultural</li> <li>Transición al Ebro</li> <li>Vías Pecuarias</li> <li>Vial</li> <li>Ferrocarril</li> <li>Límite Servidumbre Aeronáutica</li> <li>Zona verde</li> <li>Equipamiento</li> <li>Terminales de Transporte y Actividades Logísticas</li> <li>Caminos</li> </ul> |

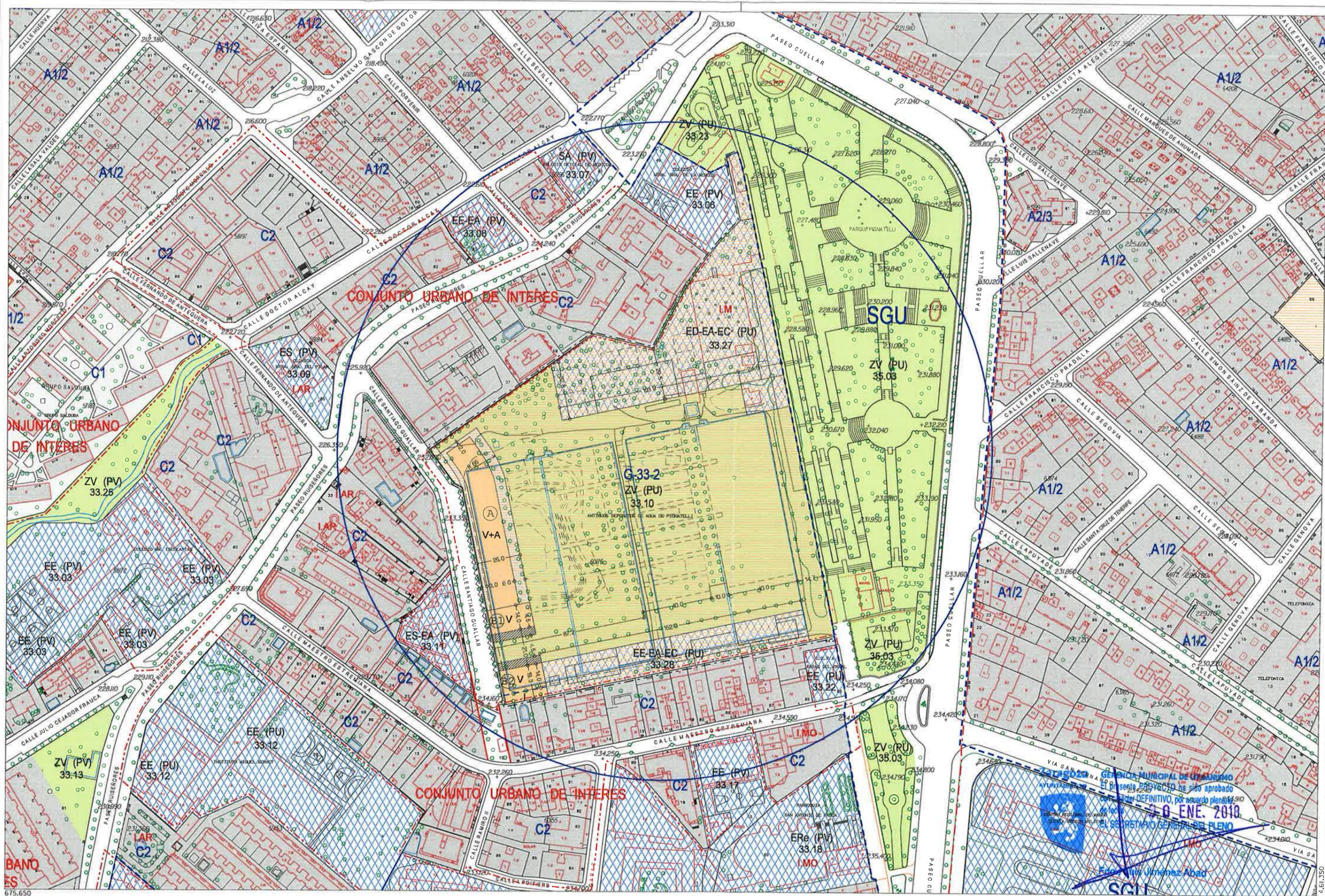
39	40	41
48	49	50
55	56	57

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**

**NUEVA ORDENACIÓN**

ESCALA 1/5.000





ENERO 2018



**SUELO URBANO**

CONSOLIDADO		NO CONSOLIDADO	
A1*	B*	E	
A2*	C 1	H 1	
A3*	C 2	H 2	
A4*	D 1	F, G, K	Área de Intervención
A6*	D 2	AC	Área de Convenio

(\* Grado)

**SUELO URBANIZABLE**

SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

**SISTEMAS GENERALES**

SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

**SUELO NO URBANIZABLE**

**ESPECIAL**

SNU EN (*)	Ecosistema Natural
SNU EP (*)	Productivo Agrario
SNU EC	Patrimonio Cultural
SNU ET	Transición al Ebro
SNU ES (**)	Sectorial y Complementaria

(\*\* Categoría)

**GENÉRICO**

SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales

- Planeamiento Recogido
- Límite de área
- Zona verde
- Equipamientos y Servicios
- Parcela edificable
- Nueva alineación
- Espacio libre privado

**ESQUEMA DE SITUACIÓN**

J 15	K 15	L 15
J 16	K 16	L 16
J 17	K 17	L 17

**MODIFICACIÓN AISLADA 94**  
**NUEVA ORDENACIÓN**

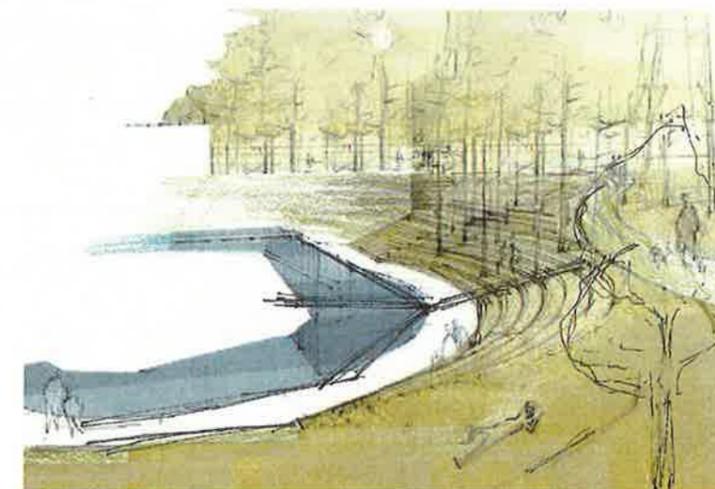
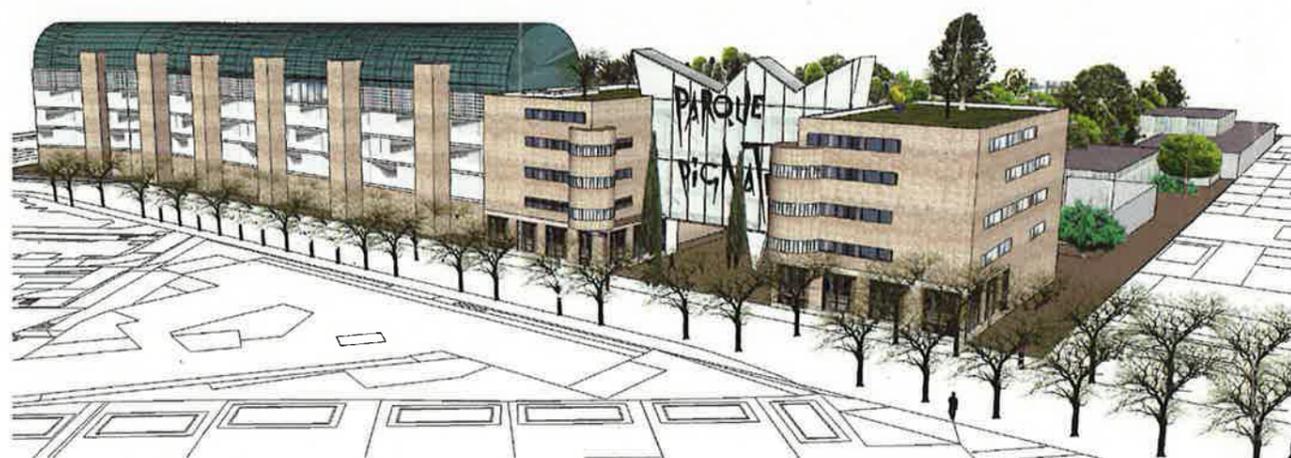




ENERO 2018



ENERO 2018



ENERO 2018



ENERO 2018



ENERO 2018