

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ENE 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

160



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **29 OCT. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

PLAZA EN EL ENCUENTRO DE LAS CALLES DE
CONTAMINA Y CARRICA



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL
JULIO DE 2018

**MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 160 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

I. INTRODUCCIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, con texto refundido aprobado el 6 de junio de 2008 (BOA de 30 de junio). Desde el año 2001, ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, en la mayoría de los casos tendentes a resolver problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o a recoger nuevos criterios de la Corporación.

En 2017, el Ayuntamiento de Zaragoza, a través del Servicio de Inspección Urbanística, promovió el acondicionamiento de los terrenos de propiedad municipal situados en el encuentro de las calles de Contamina y Carrica, mediante la demolición de las construcciones ruinosas existentes, la pavimentación con una solera de hormigón coloreado, la colocación de pilones de acero corten en la separación con las dos calles, y el tratamiento de los muros medianeros de los edificios colindantes.

El satisfactorio resultado logrado lleva al Ayuntamiento a modificar la heterogénea calificación urbanística del suelo afectado para adecuarla al estado material de la urbanización y permitir que, en lo sucesivo, ésta se sustituya por un tratamiento definitivo y los edificios colindantes vayan adecuando los muros medianeros que han quedado descubiertos a la condición de fachadas que ahora les corresponde.



II. ANTECEDENTES Y ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO

Con motivo de redacción del proyecto de peatonalización de la calle de Alfonso I, el servicio municipal de Tráfico y Transportes indicó que era imprescindible buscar recorridos alternativos para los vehículos rodados, privados y públicos. Para permeabilizar la zona situada entre la calle de Alfonso y la avenida de César Augusto y facilitar el acceso rodado a los residentes, se propuso un recorrido viario de tráfico restringido que penetraba desde el Coso por la calle de Galo Ponte para seguir por las de Agustines, Gil Berges, plaza de San Felipe, Torrenueva, Carrica, Contamina y Maestro Luna, desde donde salía a la de Santa Isabel, que ya era de tránsito rodado.

En informe de 20 de mayo de 1997, el ingeniero jefe de Tráfico y Transportes indicó que «la continuidad de la comunicación Carrica-Maestro Luna es vital para la peatonalización del Sector Alfonso, ya que constituye la única alternativa viable en caso de peatonalización total de la C/Alfonso», y que para lograr radios de giro adecuados para cualquier vehículo, era imprescindible ganar espacio viario.

Con ese fin, la Comisión de Urbanismo encomendó al Servicio de Planeamiento Público, el 10 de junio de 1997, la elaboración de un plan especial para la reordenación de la confluencia de las calles del Maestro Luna, Carrica y Contamina. Dicho servicio abrió en septiembre un expediente para la redacción de un avance de plan especial (3156106/97), donde se incluyeron varios informes de los servicios de Nuevas Infraestructuras, Tráfico y Transportes, y Gestión del Suelo, estos últimos con estimaciones de valoración de los inmuebles que con ese objeto debería expropiar el Ayuntamiento.

Sin embargo, no llegó a redactarse un avance de plan especial y, en junio de 2000, el mismo Servicio de Planeamiento Público inició otro expediente para la modificación del plan general de ordenación urbana de 1986 (3104929/2000). Se afectó entonces a tres fincas situadas en la intersección de las calles de Carrica y Contamina, proponiéndose la calificación de parte de ellas como viario público para permitir que los vehículos accedieran a la calle del Maestro Luna desde dicho punto. Según el expediente, esas tres fincas correspondían a las direcciones Carrica, 7-9 (44'57 m²), Carrica, 11 (39'80 m²) y Contamina, 12 (118'24 m²); según Catastro, se trataba de Carrica, 7 (20 m²), Carrica, 11 (39 m²) y Carrica, 9/Contamina, 12 (143 m²).

El proyecto se remitió a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, que el 5 de octubre de 2000 lo informó desfavorablemente «*porque no se considera adecuada la aparición de una medianera vista*», en referencia al muro lateral del edificio del número 10 de la calle de Contamina, que quedaría exento. Como consecuencia, el Servicio de Planeamiento Público redactó un nuevo plano donde, según escrito del arquitecto jefe de 18 de octubre «*se anula el concepto de medianería vista por el de nueva fachada a viario público, donde se abrirán unos huecos, situando las ventanas de acuerdo con la planta de distribución para lograr la imagen de fachada y aumentar la iluminación y vistas de las habitaciones correspondientes*»; dicho de otro modo, se prescribía que el muro medianero de Contamina, 10 tuviera tratamiento de fachada.

Con esta corrección, el Ayuntamiento pleno aprobó inicialmente el proyecto el 27 de octubre de ese año.

El 18 de diciembre, el Servicio de Planeamiento Público remitió a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural dos nuevas alternativas, A y B, para el tratamiento

de la nueva fachada. En sesión de 21 de diciembre, la comisión informó favorablemente la B, consistente en el «recubrimiento de la nueva fachada con una reducida crujía, no superior a 1'50 metros de fondo, respetando el radio de giro de los vehículos según el Servicio de Tráfico, con un aprovechamiento de galería corrida o falsa fachada».

Como para entonces alcanzó su fase final la redacción de la revisión del plan general aprobada inicialmente en mayo de 1999 y vuelta a exponer al público, tras un extenso replanteamiento, en diciembre de 2000, las determinaciones para la reordenación del encuentro de las calles de Carrica y Contamina se incorporaron a ella con el trazado que resultaba del último acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio. Aprobada definitivamente la revisión del plan general el 13 de junio de 2001 (primer texto refundido aprobado el 13 de diciembre de 2002), se archivó el expediente iniciado por el Servicio de Planeamiento Público para la modificación aislada del plan general de 1986.

El resultado de todo lo expuesto fue un pequeño ensanchamiento del encuentro de las dos calles citadas, donde se previó formar una plazuela de unos 58'50 m² de superficie (6'50 m x 9'00 m), y un abocinamiento del tramo inmediato de Carrica, que añadiría al viario público otros 10'5 m², aproximadamente. En conjunto, de los 202 m² que abarcaban los tres solares afectados, 69 m² se calificaban como dotación local de viario público y 133 m² como suelo urbano consolidado de uso dominante residencial (zona B1, grado 1.º).



III. CONTENIDO Y CONVENIENCIA DEL PROYECTO

Desde la peatonalización de la calle de Alfonso I y la tramitación de la modificación del plan general de 1986 que no llegó a aprobarse, la idea de la ordenación del tráfico en la ciudad central ha experimentado una evolución substancial, cuyo resultado más evidente es la progresiva reducción del espacio reservado en exclusiva al automóvil y el aumento del número de calles reservadas a la circulación a pie o de tránsito compartido de uno u otro modo.

Como consecuencia, las previsiones de uso por el tráfico rodado de la sucesión de calles que lleva desde Galo Ponte a Santa Isabel a través de Carrica han quedado superadas y, en la actualidad, el ensanchamiento del encuentro de esta calle con la de Contamina ha dejado de ser necesario para dicho fin. Aunque de haberse alcanzado antes esta solución habría sido posible una nueva modificación del planeamiento que mantuviera el trazado viario y la edificación en su estado anterior, hoy las fincas señaladas llevan tiempo expropiadas y los edificios que contenían demolidos.

En junio de 2016, se hundió un tramo del muro de sótano del inmueble expropiado en Contamina, 12 que lindaba con el edificio de Contamina, 10, perteneciente a la empresa Inusual Homes, S.L.; este último carecía de sótano, de modo que el muro contenía las tierras situadas bajo su solera y, al colapsar, amenazaba la estabilidad de la medianera. El Ayuntamiento promovió la consolidación de esta última, y, también por procedimiento de urgencia, el derribo de los tres edificios expropiados en aplicación del plan general de 2001, ante la situación de ruina inminente a que habían llegado. Concluidas las obras en abril de 2017, el acondicionamiento del terreno y el tratamiento de las medianeras ahora exentas de Contamina, 10 y Carrica, 5 se trataron, aun dentro de su condición provisional, con el cuidado que requería la intención de dejar aquél a disposición del uso ciudadano. Se formó así una plazuela que no sólo comprende el terreno destinado por el planeamiento vigente al giro de los vehículos, sino todo el terreno ya expropiado.



En tales condiciones, se cree lo más adecuado modificar el plan general para ampliar la plaza a la superficie hoy urbanizada provisionalmente, ya que si para el giro de vehículos bastaba el pequeño ensanchamiento previsto en 2001, de unos 60 m² de superficie, una plaza ciudadana, por pequeña que sea, requiere una superficie superior y un contorno propio de su función. Tal y como hoy está prevista, la afectación del viario asemeja más bien el final brusco de un ensanchamiento interrumpido de la calle de Contamina y carece de la autonomía espacial que permitiría interpretarla como una plaza.

Así ampliado, el nuevo espacio libre tendría la extensión de las fincas expropiadas y demolidas (202 m²), superficie que, en términos abstractos, puede considerarse límite inferior de una plazuela o plazoleta urbana. Christopher Alexander, que en *Un lenguaje de patrones* (1977) aconsejó con razón hacerlas siempre menores de lo acostumbrado, recomendó que sus lados tuvieran dimensiones comprendidas entre 14 y 21 metros; la plaza que ahora se propone tendría en sus ejes, aproximadamente 11'40 por 17'30 metros sin contar el ancho de las calles de Contamina y Carrica; considerándolo, ascendería a unos 15'20 por 21'50 metros (330 m²). Puede comprenderse mejor la magnitud propuesta comparándola con las de otras plazas de la ciudad histórica, recogidas en el cuadro siguiente (salvo que se indique lo contrario, se incluye la superficie de las calles laterales):

| PLAZA | SUPERFICIE APROXIMADA (m ²) |
|---|---|
| Encuentro calles Olleta-Alcober | 205 |
| Encuentro calles Palomar-Sancho | 240 |
| San Nicolás | 275 |
| Corona | 280 |
| San Martín | 375 |
| Ecce Homo | 395 |
| Añón | 400 |
| Encuentro calles Liñán-Juan de Aragón | 430 |
| San Braulio | 500 |
| Rosario | 550 |
| P ^{2a} trasera de S ⁿ Ildefonso (sin c/Camón Aznar) | 600 |

La plaza responde a un criterio de mejora del ámbito público en la ciudad histórica que renuncia a la apertura de espacios de tamaño más o menos grande y aspecto seriado que distorsionarían las jerarquías consolidadas, a cambio de un mayor número de pequeñas actuaciones repartidas por el plano, proporcionadas con su entorno, acordes con el parcelario y con las oportunidades reales de intervención, y de las que los vecinos inmediatos puedan apropiarse. Algo así sugería Adolfo Florensa, arquitecto conservador de la ciudad antigua del Ayuntamiento de Barcelona, en un opúsculo sobre la remodelación del barrio de Ribera (1959), donde rechazaba destripamientos radicales a la manera de la vía Layetana, caros, difíciles de gestionar y destructivos, para defender un *esponjamiento* mediante vaciados puntuales, dispersos y de tamaño reducido, para mantener su coherencia con la escala de calles y casas.

Habilitando, en casos seleccionados donde se presente la oportunidad, pequeñas plazas que no desvirtúen la trama viaria ni alteren el orden de la edificación, a la manera de esta de Carrica o de la ordenada por la modificación 138 del plan general en el encuentro de las calles de Echeandía y Boggiero, se puede lograr una mayor aptitud del espacio público del centro para el uso peatonal y el esparcimiento, haciéndolo más amable y favoreciendo el uso ciudadano y el establecimiento de nuevas

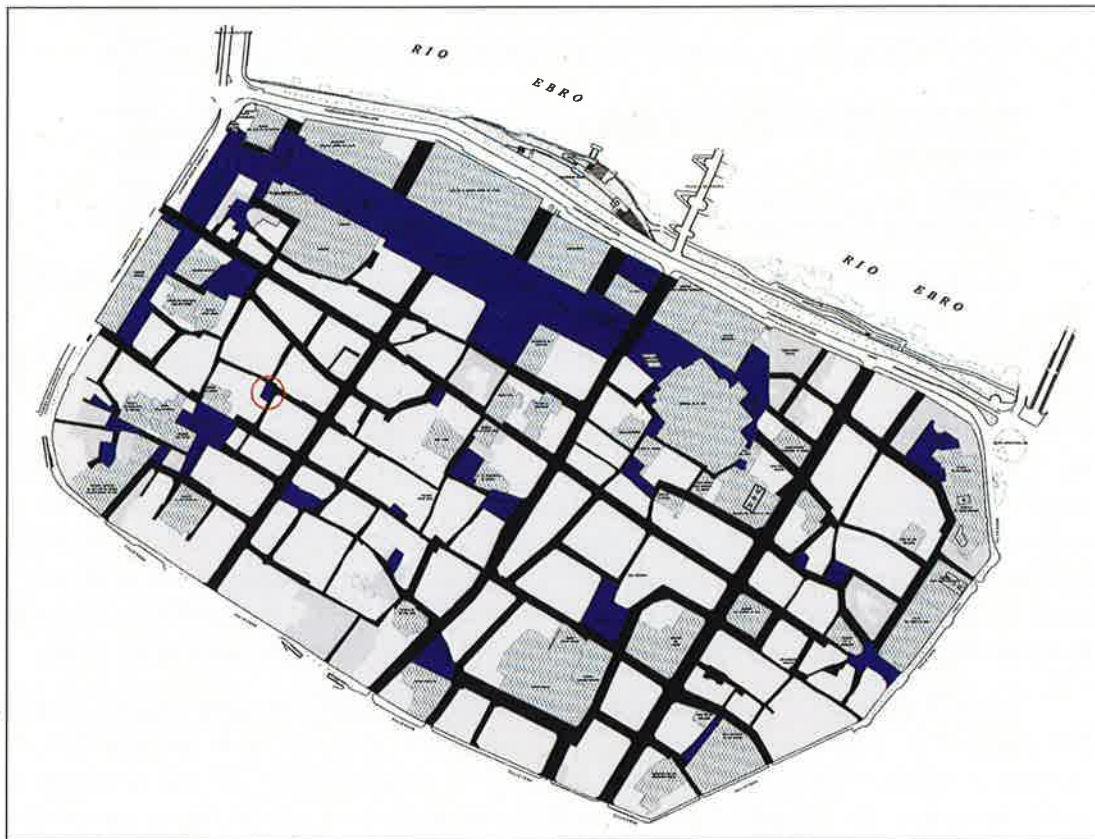
actividades. La escasez de zonas verdes y grandes espacios públicos se compensaría con una red de plazas y plazuelas repartida y coherente, ligada mediante calles peatonales o de tránsito compartido, y que, a diferencia de las actuaciones provisionales y más o menos improvisadas del programa «Esto no es un solar», tendría carácter permanente. Se continuaría así una propuesta contenida en el primer plan integral del casco histórico que tuvo la ciudad (1997-2005):

La estrecha trama viaria en gran parte del Casco Histórico obliga a buscar su oxigenación y entrada de sol, creando esponjamientos en su conjunto edificatorio.

Si bien la fórmula general serán vaciando el interior de las manzanas, con el mantenimiento de la trama, existen casos en los que parece necesario mejorar la accesibilidad y en otros en los que con intervenciones moderadas lograr pequeños espacios abiertos que sirvan como lugar de estancia y relación de los habitantes.

Se pretende con estas aperturas, por otra parte, que calles estrechas, excesivamente largas y con alturas de edificación que aún acrecientan más la sensación de longitud, vean suavizadas estas sensaciones, incluso la de inseguridad, con la aparición de pequeñas plazuelas que introduzcan el sol, además de actuar como referencias de la trama. La dimensión de dichas plazuelas será acorde con la anchura de las calles que a ellas confluyen.

Con las dimensiones propuestas, la plaza redefinida en esta modificación de plan general, muy parecida en tamaño y forma, por ejemplo, a la plazuela de San Braulio, constituiría un elemento *natural* en la trama urbana del centro de Zaragoza, formado como muchos otros similares en ciudades preindustriales, acorde con la escala de la edificación y el viario próximos, y bien encajado en el difícil encuentro entre Carrica y Luna, cuya continuidad se quiebra aquí, y Contamina, que en este punto pasa de la ancha sección del tramo próximo a la calle de Alfonso I a la más estrecha que sigue hasta Temple.



El nuevo elemento solucionaría satisfactoriamente el desfase de las calles de Carrica y Luna y el quiebro de Contamina, donde al abrirse la calle de Alfonso en la

década de 1860, y al igual que en las demás bocacalles, se ensanchó la embocadura pero no el resto de su recorrido. Además, constituiría un espacio intermedio entre las plazas de San Felipe y el Justicia, y contribuiría a consolidar una estructura viaria apoyada en una trama de calles jalonadas por plazas y plazoletas situadas en puntos significativos.

El futuro proyecto de obras de urbanización definitiva de la plazuela ahora ampliada deberá establecer una nítida distinción entre ella y las calles laterales, diferenciando el material y el despiece de sus pavimentos y disponiendo elementos de separación física tales como guardacantones o bancos; en la esquina exterior de la plaza, podría preverse un árbol cuyo alcorque marcara el radio de giro del enlace de Carrica con Luna.

Además, en la reconstrucción o rehabilitación de los edificios laterales deberá contemplarse la transformación de los muros limítrofes en fachadas exteriores, con el tratamiento propio de éstas en cuanto a materiales, aleros, proporción de huecos y macizos, etc.

Una vez demolidos los edificios que ocupaban el actual ámbito de la plaza, este procedimiento presenta ventajas para los propietarios, no causa disminución del espacio libre público y, a nuestro juicio, es más convincente que la solución que recibió el visto bueno de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en 2000, consistente en construir un nuevo edificio en la calle de Carrica y anteponer una crujía de un máximo de 1'50 metros a la medianera del edificio de Contamina, 10, para que el edificio vecino se ampliara sobre este suelo (lo que es más complicado que prever, simplemente, que dé un nuevo tratamiento exterior a su muro y se abran ventanas o puertas) o el Ayuntamiento levantara una *galería o falsa fachada*, obra que podría admitirse título provisional, mientras esos edificios no se renovaran, pero no parece una solución convincente, ni acorde con la tradición arquitectónica de nuestro centro histórico, si ha de ser permanente.



Admitido que, incluso si se optara por construir estas *falsas fachadas* provisionales, podrían levantarse sobre suelo calificado como viario por tratarse de un mero embellecimiento precario de la escena urbana, se cree preciso que ésta sea la calificación del suelo para que, al reconstruirse o rehabilitarse los edificios limítrofes, puedan contar con estas alineaciones como fachadas y actuar en consecuencia. Esta evolución gradual de la edificación, que cuando se han aprobado nuevas alineaciones se ha acomodado a ellas con el tiempo, abriendo huecos en muros que antes eran

medianeros, no es extraña a la ciudad histórica y, cerca del ámbito de esta modificación, tiene ejemplos en otras bocacalles de Alfonso I que sólo se ensancharon en su embocadura, como la propia Contamina, Santiago o Jussepe Martínez, donde están tomadas las dos fotografías anteriores.

Para reforzar esta vía y hacerla extensiva a otras situaciones similares, se propone modificar el artículo 2.5.5 de las normas urbanísticas del plan general, advirtiendo expresamente en un nuevo apartado 3.º que, cuando se acometan obras de reconstrucción o rehabilitación completa de inmuebles, las antiguas medianeras ciegas que, de acuerdo con el planeamiento ahora vigente, lindan con calles, plazas o espacios libres públicos, deberán transformarse en fachadas coherentes con las del resto del edificio y con su posición urbana; con este objeto, se dotarán de los acabados que son propios de éstas, de un remate superior y un encuentro con la cubierta adecuados, de ventanas y puertas de dimensiones proporcionadas y, si se estima conveniente, de vuelos acordes con lo dispuesto por el plan en la zona de que se trate.

Otro apartado 4.º añade que, en todo edificio con paredes laterales o medianeras visibles desde la vía pública que incumplan las condiciones exigidas en las normas, se requerirá adecuarlas a éstas cuando se autoricen obras de ampliación, rehabilitación o restauración general de la construcción, de sus fachadas o de sus cubiertas, o intervenciones tales como la apertura de huecos o la colocación de publicidad en el propio muro lateral.

Y complementariamente, pensando en inmuebles donde no se acometan obras de reconstrucción o rehabilitación íntegra, un nuevo apartado 5.º del mismo artículo especifica que el Ayuntamiento podrá establecer ayudas indirectas o directas a las obras de tratamiento de paredes laterales o medianeras en los tres casos siguientes:

- a) Cuando sea el primer tratamiento a que se somete un muro de esa naturaleza que sea visible desde la vía pública.
- b) Cuando conlleve una mejora estética singular a juicio del Ayuntamiento, siempre que no se acompañe de aprovechamiento publicitario.
- c) Cuando se trate de un muro lateral que un nuevo plan urbanístico ha convertido en fachada exterior, con o sin espacios libres intermedios, y como medida de fomento para que se verifique la apertura ordenada de huecos y la mejora general de su aspecto.

Por fin, se mejora la redacción de algunos aspectos puntuales y de importancia menor contemplados en el apartado 2.º del artículo, con intención de darle una mayor precisión más que de modificar su contenido.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN 160 SOBRE EL TERRITORIO

La modificación aislada del plan general que se propone se limita a ampliar en unos 130 m² la extensión de la plazuela que el plan general vigente prevé en el encuentro de las calles de Carrica y Contamina, que pasaría así de 69 a 202 m²; esta última superficie es, además, la que actualmente está urbanizada como vía pública mediante un pavimento provisional.

Aunque la modificación contribuirá a que el callejero del centro histórico sea más atractivo para el uso ciudadano, su mínima magnitud cuantitativa tendrá efectos insignificantes sobre el territorio.

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

El contenido de la modificación 160 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, 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.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN 160

En razón de su fin, esta modificación del plan general sólo altera el artículo 2.5.5 («Fachadas y paramentos con impacto visual desfavorable») de las normas urbanísticas del plan general vigente (tomo 12), la hoja K14 del plano de calificación y regulación del suelo, la 5 del plano «Centro histórico: regulación del suelo» y la A del plano «Centro histórico: calificación».

A continuación, se reproduce en primer lugar y a título informativo el texto del artículo 2.5.5 de las normas en la redacción del texto refundido de 2007, y luego la redacción modificada, con los contenidos añadidos resaltados en color negro y tipo negrita y cursiva. Siguen los planos de ordenación afectados en su estado actual y los resultantes de la modificación proyectada.

Zaragoza, a 31 de julio de 2018

El arquitecto director de servicios
de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha **29 OCT. 2018**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha **25 ENE 2019**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad