

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

55

PLAZA DE SAN ANTÓN / CALLE DE MANIFESTACIÓN

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUN 2009
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 FEB. 2010
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

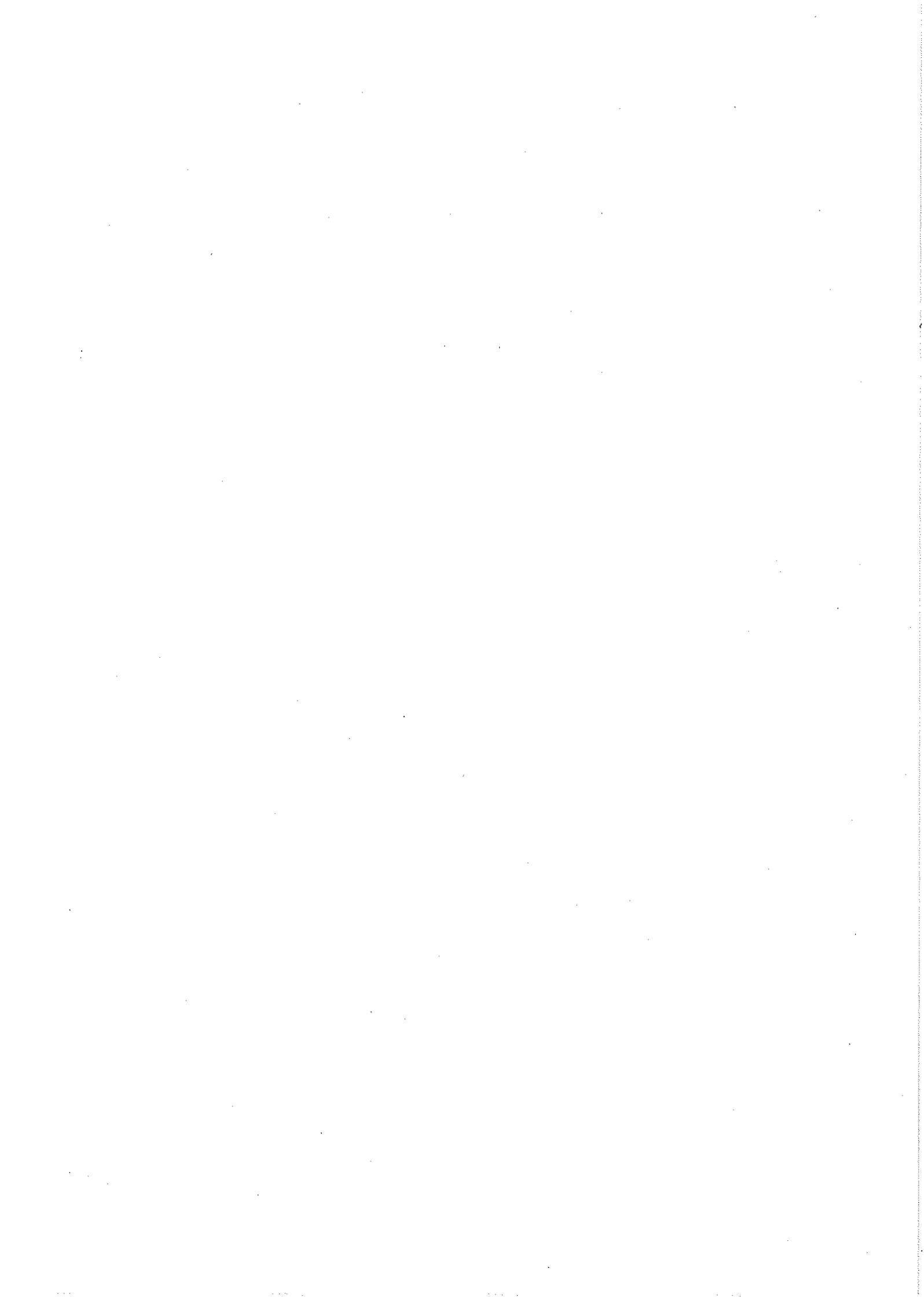
Fdo.: Luis Jiménez Abad



EJEMPLAR PARA LA APROBACIÓN INICIAL

JUNIO DE 2009

Expte. 695.450/2009



MODIFICACIÓN 55 MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El vigente plan general de ordenación urbana de Zaragoza fue aprobado 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 ese documento se incluyó como planeamiento recogido el plan especial del área de intervención U1/2-1 (3028722/89), promovido por iniciativa del Ayuntamiento y aprobado definitivamente el 30 de octubre de 1992 (boletín de 10 de diciembre). De acuerdo con las posibilidades que la legislación urbanística del momento daba a los planes especiales, éste modificó sensiblemente lo previsto por el plan general de 1986, que no contempló en su ámbito la formulación de un plan especial de reforma interior, aunque estuviera incluido en el área de intervención de protección (AIP) del entorno del Mercado Central.

El plan especial supuso una modificación sustancial de la ordenación en el ámbito comprendido entre las calles de Manifestación, Murallas romanas y Danzas, de 2.868'92 m² brutos, en cuya parte central dispuso una nueva plaza porticada de propiedad privada y uso público, que se decía recreación de la desaparecida plaza de San Antón, y que sustituyó a la calle de Salduba y el último tramo de Prudencio. La nueva edificación se acomodó a volúmenes regulares, con tres bloques prismáticos de cinco plantas (B+4) en la plaza (seis con respecto a Murallas romanas) en torno a una torre cilíndrica de nueve (B+8); se previó la construcción de un estacionamiento bajo la rasante del espacio público, elevada con respecto a las calles perimetrales.

La materialización de esa radical solución se vio comprometida por no disponer el Ayuntamiento de la propiedad íntegra del sector, que quedó dividido en dos ámbitos a efectos de gestión.

De acuerdo con el apartado V.1 de la documentación escrita del plan especial, se definió en él una unidad de actuación UA-1 para el desarrollo de la parte del

área íntegramente de propiedad municipal. Esta unidad, de 2.157'92 m² de superficie bruta, fue objeto de declaración de «innecesariedad» de reparcelación en el mismo trámite de aprobación del plan, para enajenarse después el suelo a una empresa inmobiliaria que ejecutó las obras de edificación en un corto plazo.

El plan especial difirió a un momento posterior la delimitación de la segunda unidad de actuación, para el desarrollo del resto del área, posponiendo hasta ese momento la fijación del sistema de actuación. Este segundo ámbito, correspondiente a la zona del sector lindante con la calle de Manifestación, de 711 m², incluía tres edificios construidos en el siglo XIX, dos de ellos habitados y uno, correspondiente a los números 1 y 3 de la calle de la Manifestación, de alguna entidad. El plan estableció un plazo de dos años para la ejecución de sus previsiones en este ámbito, incluyéndose en él la urbanización y la edificación. Huelga decir que el plazo no se cumplió.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Pasados dieciocho años desde la aprobación definitiva del plan especial, la unidad de ejecución 2, donde se emplazan las cargas más importantes, no se ha ejecutado. Admitida por el Ayuntamiento la necesidad de promover la ejecución del plan especial o modificar el plan general para dejarlo sin vigencia, se ha visto que la propuesta de ordenación aprobada años atrás puede parecer discutible de acuerdo con los criterios admitidos en 2009, o, al menos, no tan atractiva como para justificar un esfuerzo de gestión que llevará al desalojo de las viviendas que todavía permanecen habitadas, a la alteración de la trama urbana heredada y a la demolición de unos edificios que en algún caso podrían merecer ser conservados, al menos en la misma medida que otros de la calle de Manifestación con protección por su interés ambiental.

Estas consideraciones se añaden a razones de cierta urgencia, motivadas por el estado de conservación de los edificios a demoler, de acuerdo con el planeamiento vigente, sobre los que la actual situación fuera de ordenación no permite unas obras de rehabilitación que se hacen cada vez más precisas.

Las razones citadas se unen a la actual sensibilidad general hacia la preservación del patrimonio social, edificado y urbanístico para recomendar una modificación del plan general que deje sin efecto la ordenación de 1992 y la consiguiente declaración de los inmuebles afectados como fuera de ordenación, para permitir su mantenimiento y el de la estructura viaria anterior, que por lo demás ya era el resultado, en su parte occidental, de diversas modificaciones sucesivas a lo largo del tiempo, especialmente intensas desde la década de 1830.

Pocos años después de la desamortización de Mendizábal (1836), el Ayuntamiento impuso una nueva alineación, recta y continua, a la calle de la Tripería, frente occidental de la ciudad romana en el tramo comprendido entre el Mercado y el torreón de la Zuda, exigiendo que todas las nuevas casas se dotaran de soportales en su planta baja. Simultáneamente, se amplió la anchura la llamada calle del Arco de Toledo, correspondiente al tramo de la actual Manifestación comprendido entre San Antón y la plaza del Mercado, retranqueando todas las fachadas unos quince palmos para facilitar la comunicación entre el mercado y la plaza de San Antón o de San Antonio Abad. Esta última, situada bajo el solar de titularidad municipal que ocupa actualmente la esquina de Manifestación con Murallas, era a su vez el resultado de la demolición del hospicio y la pequeña iglesia del mismo nombre, de origen bajomedieval y que todavía aparecía en los planos de la ciudad anteriores a 1830.

La apertura de la calle de Alfonso I vino acompañada por la rectificación de las alineaciones de varias calles de su entorno próximo. En marzo de 1870 se aprobó el proyecto de ensanchamiento de la calle de Manifestación, redactado por el arquitecto municipal Segundo Díaz en 1867, que determinó unas nuevas alineaciones a las que se irían acogiendo los edificios construidos en adelante. También para la paralela calle de Prudencio se aprobó una rectificación de alineaciones, proyectada por Díaz en 1876.

A comienzos del siglo XX, por otro lado, sufrió una fuerte modificación el frente de la ciudad romana desde Manifestación hasta Torre Nueva, por causa de la construcción del nuevo Mercado Central a caballo de la línea histórica de la muralla.

El proyecto de nueva avenida de Nuestra Señora del Pilar redactado por Regino Borobio en 1937 y el plan de reforma interior del centro histórico de la ciudad aprobado en 1942, con proyecto de Borobio y Beltrán, determinaron la unión de las plazas de la Seo y del Pilar en una sola, prolongada hasta las murallas, y la demolición de la manzana comprendida entre esa plaza y la calle de Antonio Pérez (antes Tripería), para dejar exentos el tramo correspondiente de la muralla romana y la iglesia de San Juan de los Panetes. Se provocó así en toda esta zona una radical modificación de la trama histórica que supuso la definitiva sustitución del entramado de edificios, plazuelas y patios heredados de la antigua Zuda por el final de la plaza de las Catedrales y la calle de las Murallas romanas; precisamente en esta operación desapareció la plaza de San Antón.

Como consecuencia del plan general de 1959, en los años tendría lugar la demolición de la manzana comprendida entre las antiguas calles de Cerdán y Escuelas Pías –entre el Mercado y el Coso-, en adelante César Augusto.

En todo caso, hay que recordar que el centro romano de Zaragoza, donde se sitúa esta área, está incluido en el conjunto histórico-artístico declarado definitivamente en enero de 2003 (BOA de 29 de enero de 2003), donde, de acuerdo con el artículo 43 de la ley 3/1999, del patrimonio cultural aragonés, las remodelaciones urbanas han de considerarse excepcionales, tendiéndose a mantener la estructura urbana y arquitectónica del conjunto, así como las características generales de su ambiente; aun parciales, las sustituciones de inmuebles sólo podrán realizarse cuando contribuyan la conservación general del carácter del conjunto. De acuerdo con este principio general, se ha considerado oportuno frenar la destrucción de la trama urbana y los edificios en el ámbito de este documento, confiando en que con el tiempo y de una manera natural se restañen las cicatrices que dejó la actuación de 1992, transformándose los viejos muros medianeros que quedaron al aire en fachadas que mejoren el interior de las viviendas y la imagen de la vía pública.

EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

Ante el progresivo deterioro del ámbito de la prevista, y nunca delimitada, unidad de actuación UA-1 del plan especial del área U1/2-1, y la incertidumbre de los propietarios e inquilinos de viviendas por el futuro de éstas, el Ayuntamiento contempló en un primer momento las dos opciones de impulsar de oficio la ejecución del plan especial, promoviendo la delimitación de la unidad de actuación UA-2 y su desarrollo por el sistema de cooperación, con formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, o bien de modificar el plan general para acomodar la ordenación al mantenimiento de la trama histórica en la parte donde todavía no se ha destruido.

Por las razones expuestas en el apartado anterior, se considera preferible la segunda opción, que implica el mantenimiento de los edificios existentes, sin más novedad que el remate del frente hacia la calle de las Murallas romanas con un nuevo edificio adosado a la medianera del construido en la unidad primera, donde actualmente se encuentran los pequeños cuerpos construidos que hasta hace poco se utilizaron como churrería [parcela (D) del plan especial].

Las características de los edificios de la parcela (C), por lo demás habitados, hicieron que desde el primer momento se haya considerado oportuno prever su mantenimiento, con sus alturas actuales y la misma calificación B1/1 del resto de la calle.

La parcela (D), vacante a excepción de la pequeña construcción de la churrería, debería calificarse, por coherencia con el entorno, como B1/2, previendo la edificación de un nuevo edificio que señale la transición de la fachada de Murallas romanas a la de Manifestación. Esto resultaría coherente con lo previsto por el plan general de 1986, que no había contemplado el área de intervención U1/2-1, donde la parcela fue incluida en el suelo urbano consolidado con calificación B1/2, igual que el resto de la calle de Murallas, seis plantas de altura (B+5) y frente alineado con el resto de los edificios del lado norte de Manifestación. En todo caso, deberá practicarse un pequeño recorte al lado este de la parcela, de apenas algo más de 2 m², para adecuarla al edificio construido en la UA-1.

Hay que advertir que el plan general de 2001 (texto refundido de 2008) indicó en este edificio de la unidad de actuación UA-1, que da frente a la calle de las Murallas romanas, una altura de cinco plantas (B+4), que es la correspondiente al frente hacia la plaza de San Antón, elevada con respecto al viario que la rodea para construir el estacionamiento «subterráneo»; sin embargo, el edificio tiene seis plantas (B+5) hacia la calle de Murallas, de acuerdo con el plan especial de 1992, vigente cuando se autorizó y recogido por el actual plan general. Dada la regulación de alturas en el plan general y considerando que la vía pública que le da su condición de solar es precisamente esta calle y no la plaza, de titularidad privada con servidumbre de uso público, se entiende más adecuado que en el plan general, que como es natural no pretendió dejar el edificio en situación de disconformidad con el planeamiento, se le atribuya una altura de seis plantas (B+5), por lo que se hace esta corrección aprovechando la modificación en curso.

Adoptados esos primeros criterios, se han estudiado diferentes alternativas a propósito de la edificación en la parte de la unidad que recae a la plaza de San Antón, donde actualmente hay dos edificios residenciales de tamaño muy reducido -45 y 31 m²-, construidos en el siglo XIX.

En un primer momento, se contempló la posibilidad de ampliar el área de la modificación de manera que en la esquina nordeste de la prevista unidad UA-2 se recuperara el solar desaparecido con la aprobación del plan especial, a fin de dejar ocultas de un modo natural las medianeras que dejó al aire la ampliación de la plaza de San Antón. Inmediatamente se vio que bajo ésta se construyó un estacionamiento de vehículos en toda la superficie incluida en la unidad de actuación UA-1, de forma que hoy es imposible recuperar para la edificación esa esquina.

El mantenimiento del edificio (A), actualmente en el número 9 de la plaza, puede implicar el inconveniente de la proximidad al bloque construido en ejecución de la unidad UA-1 del plan especial, inferior a la distancia que las normas actuales considerarían idónea en zonas de nueva urbanización de la ciudad, pero no tanto que no sea acorde con la anchura de muchas otras calles del centro romano y medieval de la ciudad. Por otro lado, la fachada afectada de la construcción reciente, que está en uso con esa distancia al edificio (A) desde que se construyó, es la trasera, a la que sólo recaen dormitorios y cocinas, mientras que las estancias principales de las viviendas se abren hacia la calle de las Murallas romanas. También hay que tener en cuenta que el edificio que ocupa la parte sur de la manzana, con fachada principal a Manifestación, comparte la misma alineación occidental, de forma que un retranqueo o la supresión del edificio de la parte norte implicaría una nueva medianera vista y una distorsión añadida de la trama urbana. Por todo ello, se ha considerado adecuado el mantenimiento del edificio, por lo demás de algún interés.

Se mantienen también las alineaciones del edificio correspondiente al número 4 de la calle de Prudencio, cuya modificación agravaría los problemas de medianeras vistas.

En otro orden de cosas, se ha estudiado la alternativa de calificar el suelo que el plan especial de 1992 previó incluir en la unidad de actuación UA-2 como urbano consolidado o como no consolidado, incluyéndolo en este último caso en un área de intervención calificada como zona G, ordenada por el plan general pero pendiente de gestión y urbanización. La modificación en curso implica la adecuación de la ordenación al estado actual de las fincas, de modo que la materialización de sus previsiones no requerirá gestión urbanística, al mantenerse éstas, ni tampoco obras de urbanización, ya que los límites entre el suelo público y el privado se mantienen en su estado actual. Hay que hacer notar que, de hecho, el viario previsto por la modificación en curso, acorde con el existente antes de 2001, está urbanizado por el Ayuntamiento a título hasta ahora provisional, pero con características análogas a las del entorno.

Por estas razones, se entiende que concurren las dos causas -inexistencia de nueva urbanización y consolidación por la urbanización- que justifican la consideración del suelo como urbano consolidado.

ÁMBITO Y DETERMINACIONES DE LA MODIFICACIÓN

Esta modificación de plan general afecta a la unidad UA-2 del sector U1/2.1, de 711 m² de superficie, descompuesta en los siguientes elementos:

- a) Parcela (A), de 45 m² de superficie, correspondiente al actuañ número 9 de la plaza de San Antón (antes, número 2 de la calle de Prudencio).

En esta parcela hay un edificio residencial cinco plantas (B+4) y acceso desde la callejuela que une la calle de Manifestación con la nueva plaza de San Antón, que al menos en parte está ocupado. Como queda expuesto en la ficha redactada por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico para su incorporación al catálogo de edificios de interés, éste data de una fecha anterior al proyecto de rectificación de alineaciones de la calle de Prudencio redactado por Segundo Díaz en 1876; en origen, era una construcción de cuatro plantas (B+3) con medianeras a norte y sur, y una sola fachada hacia la plaza de San Antón; como consecuencia de ese proyecto, la finca con la que lindaba por el norte fue expropiada por el Ayuntamiento y el edificio de que se trata añadió a la que tenía una nueva fachada hacia la calle de Prudencio. En 1926 se emprendió una importante reforma del edificio, con proyecto de Francisco Albiñana, que levantó una planta y aprovechó su nueva ubicación en esquina y abrió una hilera de balcones en su frente norte; se añadió además una potente tribuna hacia la plaza de San Antón, todavía la fachada principal, con toda la longitud de la fachada y dos plantas de altura. La ficha catalográfica propuesta describe así las características arquitectónicas de este edificio:

La casa ocupa una pequeña parcela tendente al rectángulo y consta de cinco plantas (B+4) rematadas sus fachadas en alero de poco vuelo. La estructura de la casa es tradicional, edificada en ladrillo con fachadas enfoscadas y pintadas. La ordenación de vanos es sencilla, un eje de vanos adintelados en la fachada secundaria y tres en la principal, interrumpidos en ésta por el gran mirador de fábrica volado que abarca la 2^a y 3^a planta, rematado en cornisa moldurada sobre dentellones, que sirve de terraza con antepecho corrido para los vanos de la última.

El protagonismo de la reforma se centra en este cuerpo de miradores, de difícil contemplación dada la estrechez del vial. Sostenido por cuatro grandes ménsulas, se caracteriza por la rica decoración neobarroca en relieve (a molde) de las ménsulas, y especialmente de los antepechos de los vanos.

Más sobria, en un reinterpretado lenguaje clasicista, es la portada que corona el vano de ingreso a la finca, que conserva la puerta de entrada y cerrajería, con casetones enmarcados por decoración de sogueados.

La reforma [de Albiñana] estilísticamente se integra en las tendencias que usan los lenguajes nacionalistas (neobarroco en este caso) y clasicistas de la segunda década del siglo XX, poco frecuentes por otra parte en la obra de este arquitecto.

- b) Parcela (B), de 31 m² de superficie, correspondiente al número 4 de la calle de Prudencio.

En esta parcela hay un edificio de cinco plantas de altura (B+4) y buhardilla, desocupado e incluso sin acceso por su planta baja, cegada para incorporarla a un local comercial del edificio contiguo de Manifestación, 1-3. En 1896, el arquitecto Mariano Pueyo redactó la propuesta de fachada con la que se pediría licencia para construir esta parcela, resultante de la rectificación de alineaciones de la calle de Prudencio aprobada unos años antes. La ficha redactada por el Servicio de Patrimonio Cultural para su incorporación al catálogo de edificios de interés, que se incorpora como anejo de esta modificación de plan general, describe así las características arquitectónicas del edificio:

La casa, edificada de nueva planta entre medianerías, ocupa una pequeña parcela tendente al cuadrado con un pequeño patio al fondo que comparte con C/Manifestación, nºs 1-3 y plaza de San Antón nº 9. Consta de seis plantas (B+4+buhardilla retranqueada). Está construida en ladrillo, con estructura tradicional de muros de carga y la fachada está enfoscada y pintada. Dadas sus modestas proporciones, presenta una composición jerarquizada muy simple, ordenada a partir de dos ejes de vanos adintelados, abalconados los del lado derecho (del espectador) correspondientes a las viviendas; las ventanas del lado izquierdo iluminan la caja de escalera, invirtiéndose así la disposición prevista en el plano de fachada original. La ornamentación se reduce a las impostas molduradas que marcan las líneas de forjados y a los enmarques o cercos de los vanos en plano resaltado y con cabezales en acodo. Un alero de canetes sencillos de perfil curvo cóncavo remata la fachada en la quinta planta. Hasta hace pocos años se conservó en la planta baja la disposición y carpintería antigua del acceso a la finca y al local.

Por sus características tipológicas, la casa se sitúa dentro del eclecticismo de finales del siglo XIX, de tono menor dadas sus proporciones y dentro del estilo de la amplia proporción de este arquitecto.

- c) Parcela (C), de 293 m² de superficie, correspondiente a los números 1-3 de la calle de Manifestación.

La parcela está ocupada por la construcción más importante de las cuatro que hoy se mantienen en el ámbito de esta modificación del plan general, de uso residencial con locales comerciales en planta baja y buen estado general. En origen, había aquí dos edificios independientes que mantienen aun hoy sus características compositivas propias perfectamente diferenciadas. El correspondiente al número 1 de la calle de Manifestación tenía originalmente su fachada principal hacia la plaza de San Antón, recayendo hacia la calle en un corto tramo de apenas 3'50 metros de longitud; en 1930, el edificio fue objeto de una importante reforma que, entre otras cosas, eliminó los cuatro metros de fondo afectados por la alineación dada a Manifestación en 1870, ampliando la fachada a esta calle por incorporación de una porción del solar contiguo; en esta obra, el edificio se dotó del mirador curvo que hoy posee. Al año siguiente se reformó también el edificio del número 3 de Manifestación, esta vez con proyecto de Albiñana; como el anterior, se retranqueó para adaptarse a la nueva alineación de la calle, privándose al mismo tiempo de su caja de escalera para quedar indisolublemente unido al número 1. La ficha propuesta para el catálogo, redactada por

el Servicio de Patrimonio Cultural, contiene la siguiente descripción arquitectónica de estos dos edificios:

La casa sita en Manifestación, 1-3 en su disposición actual responde a la unión de dos fincas de propietarios diferentes que se reforman, suprimiéndose en una de ellas la caja de escalera, lo que explicaría la unión posterior de ambas con un único acceso.

En 1930, Francisco Lorente obtiene licencia para reformar la casa que hace ángulo a [la] plaza de San Antón, "consecuencia obligada de la expropiación parcial de la finca sujetándose a la nueva alineación". En esta reforma, proyectada por el arquitecto Antonio Merlo García, se modifica toda la tabiquería, respetándose la fachada, y se traslada el acceso a la finca al último vano de la fachada nueva a calle Manifestación, que se proyecta con un "moderno" mirador curvo. El resto de la fachada se simplifica en su ornamentación.

Francisco Albiñana proyecta en 1931 la reforma de la casa contigua, propiedad de Julio San Martín. Se retranquea a la nueva línea, se elimina el forjado de la primera planta para duplicar la altura del local comercial que ocupa la planta baja, se suprime la caja de escalera y se construye una nueva fachada cuyo diseño se cambia al ejecutarlo: de un eje de miradores entre dos de ventanas, se pasa a un eje central de balcones entre dos de miradores de fábrica. En el extremo derecho de la fachada permanece un estrecho patio al que abren tres ejes de vanos, en la actualidad incorporado al vial abierto posteriormente, que dividió en dos la manzana.

La parte de la finca correspondiente a Manifestación-San Antón consta de cinco plantas (B+4) y responde a una edificación tradicional reformada en profundidad en 1930, manteniendo las características tipológicas de la fachada original, de ladrillo enlucido y pintado. La composición es muy sencilla, jerarquizada y ordenada a partir de ejes de vanos adintelados y abalconados, rematada en alero de canetes simples, dentro de un eclecticismo sencillo, y desornamentada la reforma en que se edifica el mirador en trazado curvo.

En la otra casa, de cinco plantas (B+4), sótano y terraza con antepecho, se reforma sustancialmente la estructura y se dota al edificio de una fachada en la que se combina el ladrillo visto y el enfoscado. La composición simétrica, muy simple en el proyecto, fue ejecutada dentro de los mismos postulados estéticos en los que se utilizan juegos de volúmenes de inspiración racionalista con elementos del lenguaje clasicista.

d) Parcela (D), de 108 m² de superficie, correspondiente a la esquina de la calle de Murallas romanas con la de Manifestación.

Actualmente, la parcela es un solar vacante, donde sólo están contruidos dos pequeños cuerpos de una planta alineados con el lindero de la calle de Manifestación, utilizados hasta fecha reciente como churrería. Bajo su superficie y la de la calle abierta entre la parcela y el número 1 de la calle de Manifestación se situó la plaza de San Antón original, que a su vez ocupaba el solar del antiguo hospicio homónimo y su iglesia, levantados en la baja Edad Media. Dado que desde la desaparición de la plaza el solar nunca ha estado edificado, es probable

que las prospecciones arqueológicas alumbren la cimentación de esos edificios.

e) Sistema local viario, con una superficie de 234 m².

En este documento se propone la catalogación de los edificios de las parcelas (A), (B) y (C) en la modalidad de interés ambiental. En el caso del edificio de la parcela (C), debe tenerse en cuenta que están catalogados por interés arquitectónico o ambiental todos los edificios de la calle de Manifestación, salvo él mismo, afectado hasta ahora por un área de intervención, el inmediato del número 5-7 de la calle (una construcción de nueve plantas de altura) y la construcción reciente que se levanta en el lado opuesto de la calle, formando la esquina con la plaza del Justicia, sin que la construcción de que ahora se trata destaque del resto por su menor interés.

A pesar de su pequeño tamaño, se ha entendido que merecía también ser catalogado por su interés ambiental el edificio de la parcela (A), reconstruido en 1926 por Albiñana y, ciertamente, con un carácter arquitectónico que conviene preservar para reforzar el de una plaza casi enteramente de nueva planta y de apariencia más bien fría; eso no excluye que, conforme a las normas del plan general, el edificio pueda ser renovado de modo que, respetando las condiciones expresadas en la ficha catalográfica, se mejore la relación de su planta baja con la plaza, actualmente poco satisfactoria.

Finalmente, se han planteado más dudas en relación con el edificio del número 4 de la calle de Prudencio, cuya superficie mínima –parcela de 31 m²– dificultará un aprovechamiento adecuado, salvo que se una al edificio contiguo o se reforme para un uso o con unos parámetros tipológicos no convencionales; la unión con el edificio de la parcela (A) presentaría el problema, si se mantiene la construcción actual, de la diferencia de cotas de forjado, que podría subsanarse sólo con una acertada colocación intermedia de la escalera que permitiera el desembarco en distintos niveles, o bien con plantas escalonadas de las zonas privativas. Aun conscientes de estas dificultades, el criterio de los servicios de Patrimonio Cultural Urbanístico y de Planeamiento y Rehabilitación ha sido, finalmente, proponer la catalogación por interés ambiental, conscientes de que de lo contrario el edificio acabaría a corto plazo demolido, con posible perpetuación de un solar con pocas expectativas de uso que deterioraría todavía más la escena urbana, y valorando también la necesidad de mantener en esta plaza lo que queda de edificación tradicional para mitigar el aspecto de patio de manzana que de otro modo consolidaría.

La regulación del aprovechamiento urbanístico en el plan especial de 1992 fue ciertamente ambigua. Según el artículo 17 de sus ordenanzas reguladoras, el plan especial no estableció «condición alguna de edificabilidad [más] que las limitaciones de aprovechamiento establecidas para la nueva ordenación», determinadas como resultado de las áreas de movimiento y las alturas definidas en planos.

De acuerdo con éstos y con el cuadro incluido en la memoria, al conjunto del suelo comprendido en la prevista unidad de actuación UA-2 le correspondería una superficie edificable de 1.917 m²t, equivalente a un índice de 2'6962 m²/m²,

referido a la superficie bruta del área (711 m²), o de 4'0189 m²/m² referido a la superficie neta aportada, una vez excluido el viario (477 m²).

Dado que no se preveían cesiones gratuitas de aprovechamiento lucrativo, en una hipotética reparcelación el aprovechamiento se hubiera distribuido entre los propietarios de las cuatro fincas aportadas en proporción a la superficie de cada una de ellas:

- a) Propiedad de la parcela (A) (45x100/477 \equiv 9'434%): 0'0943x1.917 = 180'85 m²t.
- b) Propiedad de la parcela (B) (31x100/477 \equiv 6'4990): 0'0650x1.917 = 124'59 m²t.
- c) Propiedad de la parcela (C) (293x100/477 \equiv 61'4256): 0'6143x1.917 = 1.177'53 m²t.
- d) Propiedad de la parcela (D) (108x100/477 \equiv 22'6415): 0'2264x1.917 = 434'04 m²t.

Todos estos aprovechamientos vendrían acompañados por las correspondientes cargas de urbanización, repartidas también en proporción a las superficies aportadas por los distintos propietarios.

Al suprimirse la previsión de delimitación de la unidad de actuación UA-2, el suelo que se hubiera comprendido en ella pasa a calificarse como urbano consolidado. De acuerdo con la ordenación de su entorno y el plan general de 1986, la calificación más adecuada es la correspondiente a la zona B, grado 1º (conservación de la estructura urbana y edificatoria), en subgrado 2º (vías perimetrales y aperturas) para la parcela (D), recayente a la calle de Murallas romanas, y en subgrado 1º (casco antiguo) para las otras tres parcelas, recayentes a la calle de Manifestación y a la plaza de San Antón.

Las dos zonas están reguladas por las normas del plan general, que se refiere a la zona B en el capítulo 4.3, donde dedica la sección segunda a las disposiciones comunes a los tres grados en que se divide, y la tercera a las disposiciones particulares. De acuerdo con el artículo 4.3.12, sobre condiciones específicas de la zona B1/1, la ocupación es aquí del 100% en plantas bajo rasante y baja, y del 75% en plantas alzadas; la edificabilidad es de 3,15 m²/m² en calles de anchura inferior a 10 metros, y de 3,75 m²/m² en calles de anchura igual o superior a 10 metros. Según el artículo 4.3.13, sobre condiciones específicas de la zona B1/2, la ocupación es aquí la misma de la zona B1/1, y la edificabilidad de 3,75 m²/m² en calles de anchura igual o inferior a 15 metros, y de 4,00 m²/m² en calles de anchura superior a 15 metros. En ninguno de los dos subgrados se determinan dimensiones mínimas para las parcelas existentes (artículo 4.3.7), y la altura se remite, en ambos, al número de plantas que se indica en planos, que es obligatorio (artículo 4.3.9), debiendo dárseles una altura en metros que procure la mayor armonía con los edificios colindantes.

Por la configuración de los solares, si éstos estuvieran libres de edificación sería pertinente en todos los casos la aplicación de la normativa de fondo mínimo

regulada en el artículo 4.3.9,4, de las normas del plan general, ya que de otro modo no sería posible cubrir todas las alineaciones a calle en las alturas previstas. Esta circunstancia sólo se verifica en la parcela (D).

Las otras tres están ocupadas por edificios que se propone catalogar en grado de interés ambiental. De acuerdo con el artículo 3.2.8,1º, el aprovechamiento urbanístico en los solares que soportan edificios catalogados por el planeamiento es el asignado para la zona y el grado en que están incluidos. El apartado 2º de este mismo artículo añade que, mientras el edificio sea objeto de obras de restauración o rehabilitación global, se considera incorporado al patrimonio de su titular el aprovechamiento con que de hecho cuente el edificio. En caso de obras de reconstrucción que se lleven a cabo legítimamente podría alcanzarse la edificabilidad derivada del fondo mínimo, independientemente de que no fuera considerada si, conforme al artículo 3.2.8,1º, hubiera de indemnizarse una limitación de la superficie edificable por exigencias de la protección impuesta por el planeamiento.

Por tanto, en todos los casos las limitaciones de ocupación y edificabilidad señaladas para la zona y el grado perderán su vigencia la práctica, pudiendo alcanzarse en la parcela (D) el valor que para estos parámetros derive de la aplicación de la norma de fondo mínimo, previa declaración expresa por el procedimiento indicado en las normas urbanísticas, y mantenerse en el resto, en principio, las edificabilidades, ocupaciones y alturas actuales.

→ En relación con la aplicación de la norma de fondo mínimo, conviene recordar el modo en que el plan especial determinó el aprovechamiento de su ámbito. Como ha quedado dicho, el plan general no previó la redacción de ese documento, calificando sus parcelas como zona B1. Por esta razón, en el plan especial se consideró que el aprovechamiento a reordenar debía ser el que la normativa de la zona B1 (subgrados 1º y 2º) atribuía el suelo susceptible de aprovechamiento en el estado entonces actual. En lo que hubiera sido la unidad de actuación UA-2, coincidente con el ámbito de la actual modificación de plan general, se tomaron los solares existentes, con la delimitación que ahora se quiere recuperar, y se calculó la edificabilidad previa. El plan especial no consideró aquí la norma de fondo mínimo, que el plan general de 1986 ya contenía, permitiendo alcanzar en la zona B, además, un fondo de 10 metros en todas las plantas, en lugar de los 7'50 metros del plan de 2001; la razón de que no fuera considerada, según su memoria, fue que «la aplicación del fondo mínimo tergiversa la norma, dado que la citada norma es de aplicación en los casos en que no se pueden agrupar fincas, o el resultado de esta agrupación provoque de igual forma la aplicación de esta norma». Por eso, entonces se pensó que sería «más ajustado al plan general [...] considerar, como en las demás áreas de desarrollo, una edificabilidad sobre suelo bruto, incluyendo en este caso los viales, ya que no se conservan como tales en la ordenación».

Aunque esa edificabilidad sobre bruto se estimó en la memoria del plan en un máximo de 3'15 m²/m², que se suponía equivalente a la edificabilidad previa sobre neto, lo cierto es que el parámetro derivado de las áreas de movimiento y las alturas definidas fue menor, y así en la unidad UA-1, de 2.157'92 m² de superficie bruta y 1.212'29 m² de superficie neta, se previeron 5.750 m²t, lo que suponía 2'66 m²/m² sobre bruto y 4'74 m²/m² sobre neto; en la futura unidad

UA-2, de 711 m² brutos y 477 m² netos se supuso una capacidad para 1.917 m²t, lo que suponía 2'70 m²/m² sobre bruto y 4'02 m²/m² sobre neto; en total, la edificabilidad media sobre bruto quedó en 2'67 m²/m² y sobre neto en 4'54 m²/m².

La modificación del plan general de 2001 implica, más o menos, la vuelta a la ordenación y los aprovechamientos ordenados por el plan general de 1986, que sirvieron de base para el plan especial, ello por aplicación directa de las normas de la zona B1, en los subgrados 1º y 2º, para las parcelas netas existentes. ←

Puede considerarse la norma de fondo mínimo a partir del número de plantas atribuido en 1986 [seis en la parcela B1/2 de Murallas romanas –actual (D)- y cinco en el resto], teniendo en cuenta que, en la práctica, esa norma lleva a un resultado análogo al mantenimiento de los edificios catalogados actuales en los solares construidos. El informe técnico municipal de 20 de julio de 1990, incluido en el expediente de formulación del plan especial, indicaba que las edificabilidades generadas en los terrenos objeto de reordenación eran las resultantes de la aplicación de fondo mínimo, en aplicación directa de las normas de la zona B1, subgrados 1º y 2º, que, para las parcelas que habían de incluirse en la unidad de actuación UA-2, implicaría:

	SUPERFICIE	ZONA	EDIFICABILIDAD SEGÚN ZONA	EDIFICABILIDAD S/FONDO MÍNIMO
Parcela Pza.San Antón,9 (A)	45 m ²	B1/1 (V)	141'75 m ² t 3'15 m ² /m ²	225'00 m ² t
Parcela C/Prudencio, 4 (B)	31 m ²	B1/1 (V)	97'65 m ² t 3'15 m ² /m ²	155'00 m ² t
Parcela C/Manifestación (C)	293 m ²	B1/1 (V)	980'37 m ² t 3'346 m ² /m ²	1.462'60 m ² t
Parcela C/Murallas (D)	108 m ²	B1/2 (VI)	417'10 m ² t 3'862 m ² /m ²	648'00 m ² t
TOTAL	477 m ² t		1.636'87 m ² t	2.490'60 m ² t

[En este cuadro se ha desglosado la edificabilidad de fondo mínimo, y se ha añadido la parcela (D), que el informe técnico consideraba parte de la unidad de actuación UA-1.]

En otro orden de cosas ha de indicarse que, con el fin de enfatizar el encuentro de la calle de las Murallas con la de Manifestación, y el giro hacia la plaza porticada de San Antón, se propone que en el nuevo edificio que haya de construirse en la parcela (D), en la esquina de ambas calles, el frente a Manifestación se dote de un porche de 3'00 metros de fondo y doble altura (B+1), que se recomienda de tres vanos y sustentado por columnas de acero que evoquen, sin reproducirla, la disposición que dio a la plaza del Mercado el proyecto de reforma elaborado por Magdalena en la última década del siglo XIX. En esta fase de planeamiento, esa previsión únicamente implica la reducción de la edificabilidad máxima a alcanzar mediante fondo mínimo en la superficie equivalente al porche, debiendo concretarse su diseño en la fase de proyecto de edifi-

cación, que implicará la intervención vinculante de la correspondiente comisión de protección del patrimonio.

Como conclusión, y en aplicación directa de las normas del suelo urbano consolidado, la presente modificación del plan general implica recuperar en las tres parcelas afectadas calificadas por el plan general de 1986 como B1/1 una edificabilidad teórica total de unos 1.842'60 m², si se calcula conforme a la normativa de fondo mínimo. Si en lugar del fondo mínimo se considera la superficie edificada actual de los edificios catalogados, algo superior por causa de los miradores cerrados de las parcelas (A) y (C), la buhardilla de la (B) y la planta de más de la mitad oriental de la (C), se llega a un aprovechamiento patrimonializado de unos 2.020 m².

En la parcela (D), calificada como B1/2, la superficie edificable disminuye algo con respecto a la de 1986, por dos razones; por un lado, el acoplamiento de la parcela a la construcción de la UA-1 (de hecho resuelto con la obra de urbanización provisional que hoy está ejecutada y con la modificación de la tapia que delimita la parcela), que provoca un pequeño quiebro en el lindero oriental con disminución de su superficie hasta 105'11 m²; por otro lado, la ordenación del soportal de dos plantas de altura y 3'00 metros de fondo disminuirá la superficie edificable en las plantas baja y primera en 24'78 m²; de ahí que la aplicación de la norma de fondo mínimo suponga en este caso una edificabilidad de 581'10 m²t (80'33x2 + 105'11x4).

De este modo, la superficie edificable en el ámbito completo de la modificación, considerado el fondo mínimo, sería de unos 2.601'10 m²t, unos 684'10 m²t más que los ordenados por el plan especial.

Para terminar, hay que recordar aquí que el plan especial de 1992 estableció una servidumbre de la edificación de la unidad de actuación 1 en relación con la 2, relativa a los accesos y pasos del estacionamiento bajo rasante, que permitirá a los edificios de esta última beneficiarse del acceso único por la calle de Salduba ejecutado en aquella:

Las superficies de estacionamientos podrán disponerse con un acceso único. El acceso peatonal al estacionamiento deberá llevarse a cabo desde los espacios libres y al interno [sic] de las edificaciones, en orden a una óptima utilización funcional del conjunto.

El acceso a los aparcamientos podrá ser el mismo para los dos ámbitos, de manera que el resto del ámbito, no incluido en la unidad de actuación UA-1, deberá ejecutar su parte acometiendo sus circulaciones a la unidad de actuación UA-1, por lo que dependerán sus servidumbres de paso, realizadas por acuerdo entre partes, de la primera ejecución.

(Página 20 de la memoria del plan especial).

De acuerdo con ello, el artículo 12 de las ordenanzas reguladoras del plan establecía que, en caso de ejecutarse éste en dos etapas, «la 1ª etapa mantendrá las servidumbres que se señalen y la 2ª etapa tendrá que respetar las mismas». Aunque el planeamiento no concretó más, el proyecto que desarrolló la edificación de la unidad UA-1 materializó esa condición en un paso de 3 metros

de anchura situado en el muro de cierre de las plantas de sótano con respecto a la parcela (D) de la unidad UA-2. Esto implica que, en el futuro, es posible que el edificio que se construya en esta parcela se beneficie de la servidumbre de paso en sótano desde el edificio de la unidad UA-1, pero las parcelas (A), (B) y (C) quedarán sin acceso a garaje, hecho cuya importancia disminuye por el hecho de que estar las tres ocupadas por edificios que se propone, además, catalogar.

TRATAMIENTO DE LA ESCENA URBANA

Como consecuencia de la ejecución de la unidad de actuación UA-1 del plan especial del área U1/2-1, en los edificios (C) y (B) de la prevista unidad UA-2 a los que se refiere esta modificación de plan general se dejaron a la vista las medianeras y los patios interiores de sus lados norte y este, convertidos en fachadas hasta la futura demolición de todas las construcciones. Dado que esta modificación de plan general tiene por fin evitar que las demoliciones se lleven a cabo, ha de considerarse su efecto sobre la escena urbana.

Como se ha visto, en la parcela (D) se prevé la construcción de un nuevo edificio que se atenga a las alineaciones y a las alturas establecidas en el plan general de 1986, de forma que la medianería de la construcción erigida al amparo del plan especial de 1992 quede oculta en su mayor parte, sin que por lo demás produzca un efecto perturbador la parte que haya de quedar visible, coincidente en planta baja con la anchura del soportal de la fachada trasera, por el correcto tratamiento de fachada con que se realizó el edificio.

La construcción de la parcela (A) no implica problema alguno, dado que ninguna de sus medianeras es visible ya en la actualidad, y el edificio de la parcela (B) –desocupado–, que deja a la vista, lindante con la unidad UA-1, su medianera oriental y un pequeño patio interior, deberá ver solucionado este problema cuando se rehabilite.

Más atención merece el edificio que ocupa la mitad oriental de la parcela (C), donde quedaron a la vista las prominentes medianerías de sus lados norte y este. La catalogación del edificio que se propone y el hecho de que esté ocupado y aparentemente en buen estado no permiten pensar en una sustitución que solvente el problema de forma radical, lo que no impide que la propiedad se beneficie de la nueva relación con el espacio urbano y pueda promover la ordenada apertura de nuevas ventanas en los muros medianeros, transformándolos en verdaderas fachadas.

Mientras eso no ocurra, puede plantearse la realización de una propuesta similar a la elaborada para el Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales del Área de Urbanismo del Ayuntamiento, por el arquitecto Juan Martín Trenor, en noviembre de 2005. En ella se contiene una valoración de la situación actual y una propuesta de actuación que básicamente se reduce al revoco y la pintura de las medianeras vistas, acompañadas de la plantación de un par de tuliperos americanos y la colocación de tres bancos en la plaza de San Antón y en la corta calle que une esa plaza con Manifestación (el proyecto no parece tener en cuenta que bajo San Antón hay construido un estacionamiento privado, lo que obligaría a prescindir del árbol o a recurrir a una plantación en macetero apoyado sobre el forjado):

Al recorrer la calle Manifestación, antiguo decumanus romano, encontramos al oeste junto a la puerta de Toledo, y entre las edificaciones nº 3 y nº 5, un espacio urbano a modo de bocacalle peatonal.

Nos llama la atención la rotura de la homogeneidad en el discurrir de la calle. A la derecha existe un edificio de IX alturas muy superior a las V de su colindante. A su izquierda el edificio existente sigue el perfil de la calle con V altu-

ras [en realidad, este edificio, correspondiente al número 3 de la calle, tiene seis alturas], pero en lugar de fachada lateral presenta una medianera con fachada de patio interior y otra medianería, esta última sin pintar.

Esta agresión a la trama decimonónica de la ciudad se produjo con la reordenación del plan de apertura para la avenida de las catedrales a mediados del siglo XX. La nueva edificación se alineó con los nuevos edificios, residencia y convento, del altar patrio, y tal como es característico en los nuevos planes municipales, se dobló la altura existente.

Hoy día existe en la zona una nueva ordenación: PE U-1/2-1. Se encuentra ejecutada en su parte norte, pero tiene difícil la terminación en su cara sur: Derribo de 4 edificios, supresión de alturas, nuevas alineaciones. Este nuevo plan, aparte de producir unos derribos innecesarios de casas ambientales dejó sin efecto la nueva ordenación de la antigua plaza Mayor y de la puerta de la ciudad, homogeneizando una secuencia espacial de plazas para convertirlas en una nueva avenida.

Este espacio entre las edificaciones nº 3 y nº 5, aparte de sus implicaciones morfológicas descritas, presenta un aspecto desaliñado. El lateral del nº 3 presenta la medianera vista y sin pintar, además existen dos carteles publicitarios sobre ella; la conducción eléctrica pasa por el aire de un edificio a otro. Hacia la plaza de San Antón, de uso y aspecto desolado, la trasera del edificio sigue con la medianera sin pintar. La pavimentación de baldosas de hormigón coloreado se encuentra en buenas condiciones.

PROPUESTA:

Se quitarán las carteleras publicitarias.

Se pintarán las medianeras existentes, tanto la lateral como la posterior, con colores rojo ladrillo su parte inferior, siguiendo la moldura de su fachada a Manifestación, y con ocre suave su parte superior.

Se enterrarán las líneas de conducción eléctricas.

Se plantarán dos árboles y se colocará 3 bancos urbanos.

Jardinería: Para la nueva plantación de los dos árboles se ha elegido al Liriodendron Tulipífera o árbol de las tulipas de Norteamérica. Árbol muy bello, de 20 a 30 m., porte piramidal. Hojas caedizas, largamente pecioladas y características. Flores grandes y bellas, muy olorosas. Crecimiento rápido. Resiste las heladas (-15°C). Transporte en cepellón, principalmente en primavera. Altura propuesta de 3 m.

Mobiliario: Para los 3 bancos se ha elegido el modelo "Barcino" de Fundación Benito, con asiento y respaldo de listones de madera y estructura de fundición. Se elige dicho modelo por ser el existente en la renovada plaza del Justicia, a escasos metros de la actuación.

En 2005, la ejecución material de la actuación propuesta se valoraba en un total 9.474'94 €, que se elevaban a 13.079'21 € si se añadían los gastos generales (1.231'74 €), el beneficio industrial (568'50 €) y el IVA (1.804'03 €). Se proponía que las obras fueran sufragadas, a menos en un 40% de su importe, por los propietarios de los inmuebles.

El artículo 2.5.5 de las normas del plan general, «Fachadas y paramentos con impacto visual desfavorable» prevé el tratamiento forzoso de las medianerías vistas, incluso en el caso de que no se deban a nuevas obras de construcción o demolición:

1. Cuando existan elementos contruidos de cualquier tipo, tales como fachadas, cerramientos o medianeras, que sean visibles desde espacios públicos con relevancia en la escena urbana, o que produzcan impactos visuales desfavorables, y cuya ocultación o desaparición no sea previsible dentro de un plazo razonable, serán objeto de operaciones fomentadas o promovidas por el Ayuntamiento, tendentes a suprimir o a amortiguar su impacto, empleándose para ello las soluciones técnicas, medios y modos de gestión que se estimen idóneas para cada caso.

Quando las medianeras y fachadas ciegas visibles desde el espacio público tengan un impacto particularmente desfavorable, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las actuaciones que sean procedentes para mitigarlo, de común acuerdo, si procede, con los propietarios del inmueble al que correspondan.

2. Cuando, por causa de la demolición de construcciones, se requiera el revoco de los paramentos medianeros resultantes o cambios en los tendidos aéreos, la carga corresponderá al solicitante de la licencia.

Así mismo, en los casos de edificación de nueva planta que deje al descubierto partes de las medianeras de edificios colindantes, será el promotor de la nueva obra quien deba tratarlas como fachadas, añadirles elementos que mitiguen su efecto visual desfavorable o, en todo caso, revocarlas.

Quedarán eximidos de este deber quienes promuevan la construcción de edificios que agoten su capacidad de ocultamiento de medianeras de edificios existentes colindantes, por alcanzar la altura máxima de cornisa o, en su caso, la alineación más exterior que permita el planeamiento, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá requerir de la propiedad del inmueble colindante la realización de las obras de adecuación de las medianeras que resulten pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto para las órdenes de ejecución.

Lo establecido en los dos párrafos anteriores será también de aplicación a las medianeras colindantes que queden al descubierto en patios de manzana.

En el caso que nos ocupa, la calificación del suelo como urbano consolidado excluye la repercusión sistemática de las obras de urbanización y mejora de la escena urbana en los propietarios de las fincas, si bien es posible requerirles, mediante las oportunas órdenes de ejecución, para que ejecuten a su cargo las obras necesarias para preservar las exigibles condiciones de seguridad, higiene y ornato en sus edificios.

Por otra parte, el Ayuntamiento podría repercutir el coste de las obras de urbanización en los inmuebles que resultan directamente beneficiados mediante las oportunas contribuciones especiales. En todo caso, fuera de la adecuación del aspecto de las medianeras de que se acaba de tratar, las previsiones de esta modificación de plan general no requieren obras de urbanización.

EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

Como se ha visto hasta el momento, la modificación del plan general implica la recuperación en su ámbito de la ordenación vigente hasta 1992, sin alteración de los usos admitidos ni del viario existente en la actualidad, excluido el insignificante ajuste $-2'21 \text{ m}^2$ - necesario en el límite oriental de la parcela (D) para adecuarla a las dimensiones de la medianería con el edificio construido en la UA-1, de modo que dicho límite empalme con la fachada interior del porche hacia la plaza de San Antón del bloque colindante de la unidad UA-1, retranscurriendo 3 metros con respecto a la alineación de la plaza.

Como también se dijo, la modificación implica la posibilidad de alcanzar una superficie edificable similar a la que permitía el plan de 1986, pero superior a la ordenada por el plan especial vigente hasta ahora en unos $684'10 \text{ m}^2$, equivalentes a unas seis o siete viviendas. De acuerdo con el artículo 74.1 de la ley 5/1999, urbanística, esa mayor capacidad debería acompañarse, en principio, por una nueva dotación de zona verde, dimensionada a razón de 5 m^2 por cada nuevo habitante, parámetro que puede hacerse equivaler a 18 m^2 por cada nueva vivienda. Por tanto, la nueva zona verde sería de unos 126 m^2 , magnitud menor que los 200 m^2 por debajo de los cuales ese mismo artículo de la ley urbanística permite obviar esa condición.

En resumen, la modificación no implica alteración sustancial de la relación entre su ámbito y su entorno; antes bien, al mantenerse el parcelario y la edificación actuales se entiende que esa relación será más natural, verificándose como ventaja principal que no supondrá desalojos de viviendas en uso ni alteraciones en el estado de la propiedad. Tampoco requiere, por lo limitado de su magnitud, nuevas dotaciones de equipamiento ni de zonas verdes.

CONTENIDO FORMAL DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

En razón de su finalidad, esta modificación del plan general sólo supone la alteración de los siguientes documentos del plan general vigente:

- Planos de estructura urbanística (tomo 10).
- Planos de calificación y regulación del suelo, generales y específicos del centro histórico (tomo 11).
- Anejo III de las normas urbanísticas (planeamiento recogido), donde se suprimirá la remisión al plan especial del área U1/2-1 en el ámbito de la unidad UA-2.
- Anejo VII de las normas urbanísticas (catálogo de edificios y conjuntos de interés), donde se incluirá como interés ambiental la edificación de los números 1 y 3 de la calle de Manifestación, del número 9 de la plaza de San Antón y del número 4 de la calle de Prudencio.

Consecuentemente, además de esta memoria justificativa se incluyen en el proyecto de modificación los siguientes documentos:

- a) Página correspondiente al plan especial U1/2-1 del anejo III de las normas urbanísticas (tomo 13), con supresión de la regulación del «resto del ámbito». A la indicación «Ocupación y número de plantas según plano» se añade: «La altura del bloque recayente a la calle de las Murallas romanas y a la plaza de San Antón se indica en relación con la primera».
- b) Páginas correspondiente a las calles de Manifestación y Prudencio, y la plaza de San Antón, del anejo VII de las normas urbanísticas (tomo 15), con inclusión como interés ambiental de la edificación de los números 1 y 3 de Manifestación, 4 de Prudencio y 9 de San Antón. En el apartado «Intervenciones permitidas. Elementos a conservar», se recogen las mismas condiciones indicadas en las hojas remitidas por el Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico para su inclusión en el catálogo:
 - Manifestación, 1-3: «Rehabilitación. Fachadas y caja de escalera».
 - Prudencio, 4: «Rehabilitación. Fachada».
 - San Antón, 9: «Rehabilitación. Fachadas, caja de escalera y puerta de entrada».
- c) Hoja 40 del plano de estructura urbanística, donde se incorpora la ordenación propuesta y, en la unidad UA-1, la del plan especial de 1992, que por error no se representó en el texto refundido del plan general de 2007.

- d) Hoja K14 del plano de calificación y regulación del suelo, con representación de la modificación propuesta (incluso porche en parcela D) e indicación de seis plantas (VI) en el bloque recayente a la calle de las Murallas romanas y a la plaza de San Antón, donde por error el plan general vigente indica cinco (V).
- e) Hoja 2 del plano de regulación del suelo (centro histórico), con representación de la modificación propuesta (incluso porche en parcela D), indicación de seis plantas (VI) en el bloque recayente a la calle de las Murallas romanas y a la plaza de San Antón, y tramado como edificios catalogados de interés ambiental de las parcelas (A), (B) y (C).
- f) Hoja A del plano de calificación (centro histórico), con exclusión del ámbito de la modificación de la zona PR, e indicación de los subgrados 2 (parcela D) y 1 (parcelas A, B y C).

En todos los casos, se aportan en primer lugar y a título informativo las hojas afectadas del vigente texto refundido de 2007, seguidas de sus equivalentes modificadas.

Para terminar, debe advertirse que al mismo tiempo que se formula esta modificación puntual del plan general, se redacta una modificación puntual del catálogo de edificios y conjuntos de interés para incorporar la edificación de las parcelas (A), (B) y (C) como catalogadas de interés ambiental.

Zaragoza, a 1 de junio de 2009

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 29 JUN 2009
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter DEFINITIVO, por acuerdo plenario
de fecha 25 FEB. 2010
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

