

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZARAGOZA

MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL por acuerdo plenario
de fecha **20 JUL. 2011**
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 **27 ENE 2012**
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad

ORDENANZA ESPECIAL DE LA CIUDAD JARDÍN



EJEMPLAR PARA LA APROBACION INICIAL

JULIO DE 2011

Ex. 766.371/2011

81 MODIFICACIÓN MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN

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 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.

Recientemente, la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico observó falta de precisión de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín en su regulación de la sustitución de edificios.

Con el fin de aclarar esta cuestión y evitar algunas otras dificultades de interpretación, se propone en esta modificación aislada número 81 del plan general la corrección de los artículos 2, 6 y 8 de dicha ordenanza especial, incorporada al anejo V de las normas urbanísticas (tomo 15).

Carlo
C. 300
C. 137

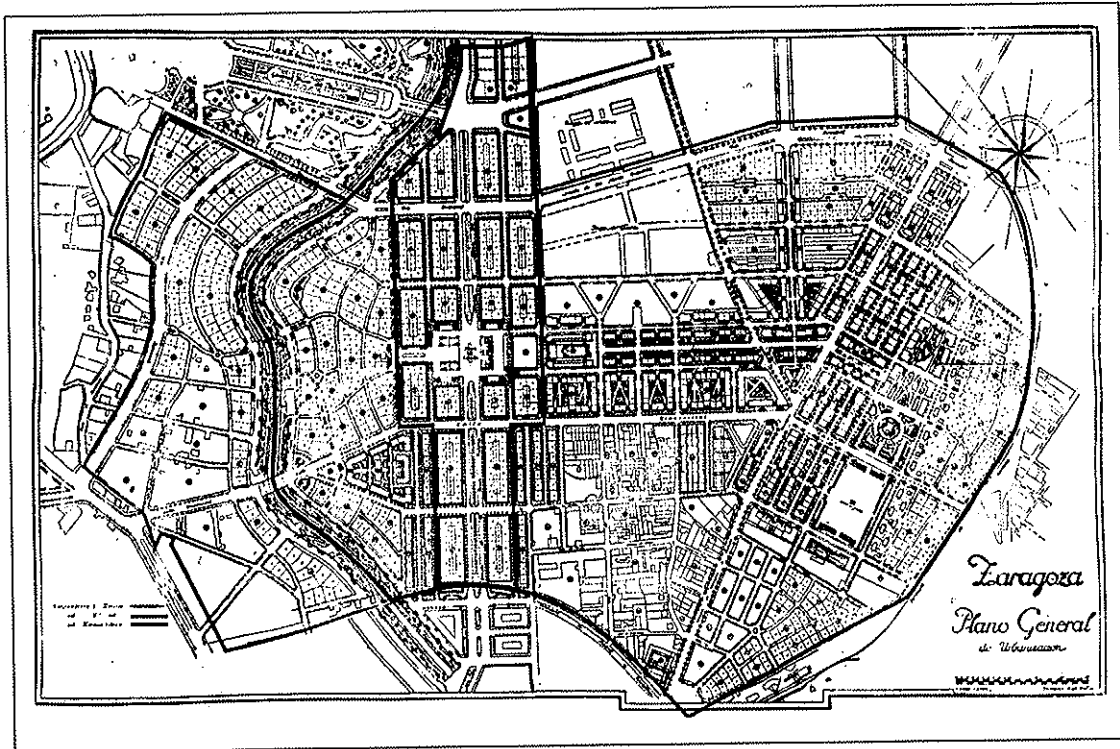
OBJETO, NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La Ciudad Jardín ocupó el extremo occidental del ensanche conocido como *de las Casas Baratas*, instado por la Sociedad Aragonesa de Urbanización y Construcción (SZUC), con proyecto redactado por el arquitecto Secundino Zuazo, en colaboración con Miguel Ángel Navarro, en representación del Ayuntamiento, y José M. Ribas, designado por el Banco Hispano Colonial, y aprobado por real orden de 22 de diciembre de 1928.

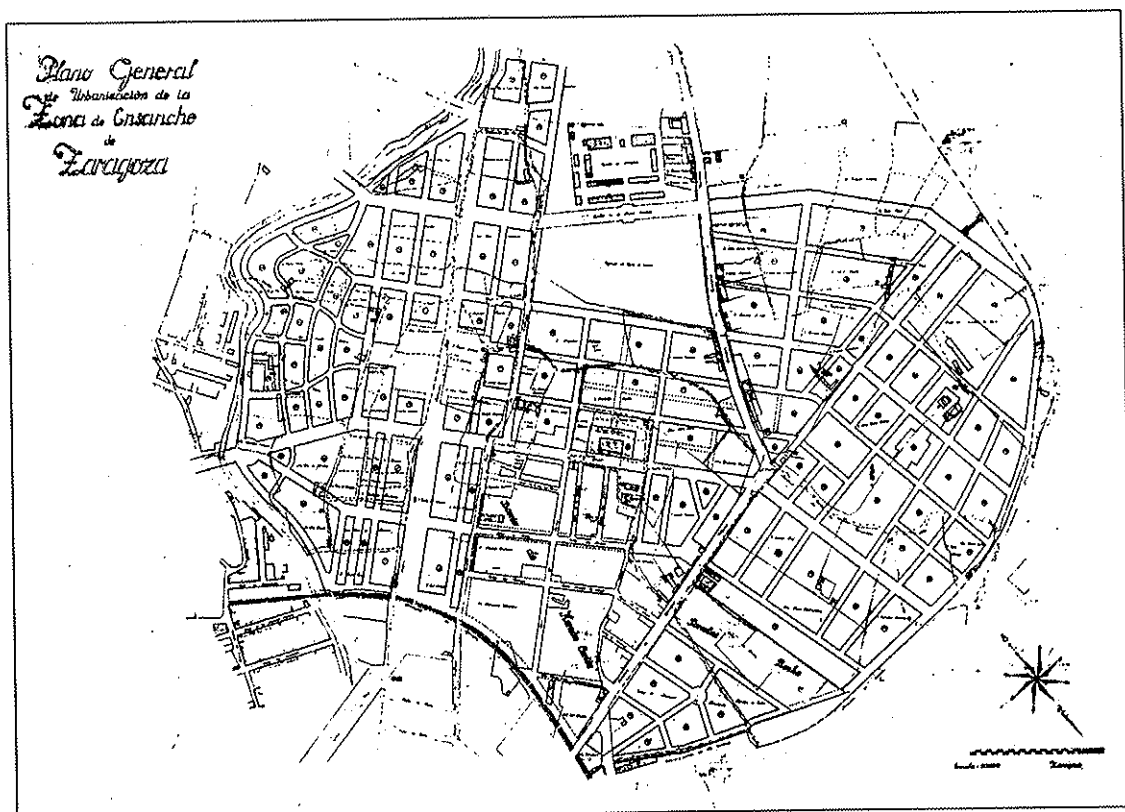
En el proyecto original de 1928, la zona hoy llamada de la Ciudad Jardín, separada del resto del ensanche por la carretera de Valencia, fue ideada como un conjunto de casas baratas de tipo unifamiliar, ordenadas sobre un trazado viario orgánico que dio lugar a un núcleo simétrico del ejecutado junto al Huerva (actuales calles de Luis Vives, Santa Teresa de Jesús, etc.), cuyas calles de directriz variable terminaban por adaptarse a la línea férrea de Cariñena, límite de la zona.

En el proyecto de 1928, la zona que finalmente ocuparía la Ciudad Jardín estaba formada por dos áreas bien diferenciadas: una primera de vivienda colectiva en hilera comprendida entre la carretera de Valencia y un parque lineal paralelo a ella, fragmentado en cinco manzanas sucesivas (las tres meridionales, con

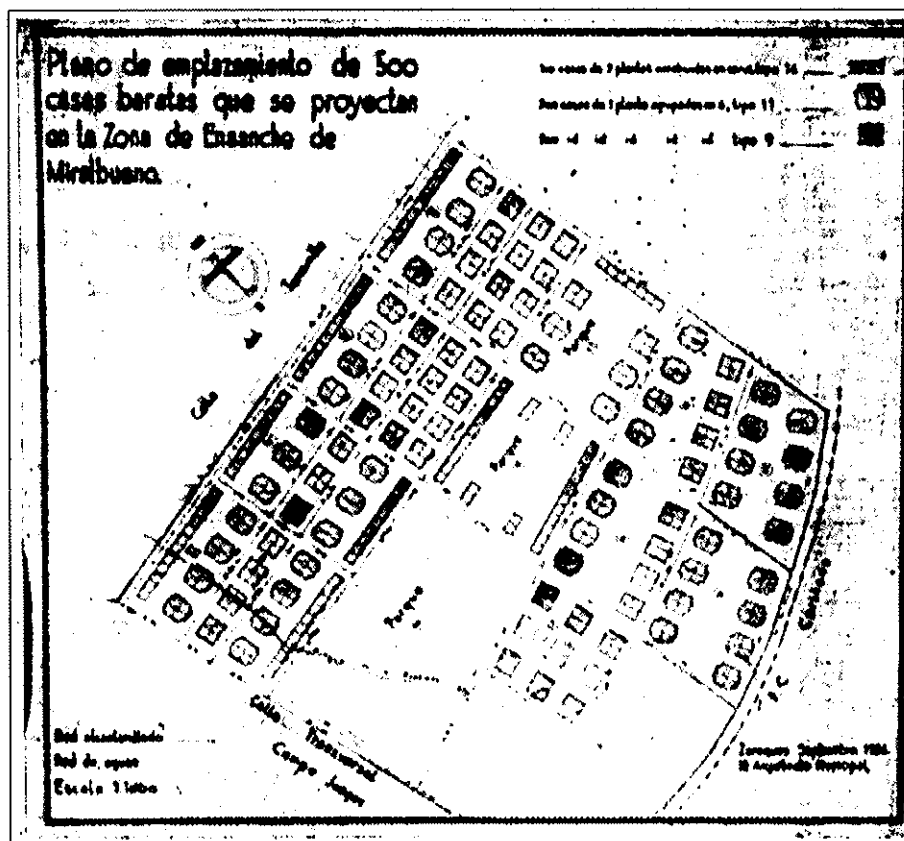
dos o tres de sus lados cerrados por edificación residencial), y, más hacia el oeste, una segunda zona de casas unifamiliares aisladas compuesta con criterios análogos a los de la zona de Casas Baratas, pero sin la justificación ni el atractivo del Huerva.



En el plan de ensanche de 1934, de Miguel Ángel Navarro, esta segunda zona se uniformó con la primera, con rectificación del trazado de las calles y adopción de criterios tipológicos análogos.



Tras la quiebra de la SZUC todo el suelo del futuro ámbito de la Ciudad Jardín, todavía sin construir ni urbanizar, había sido incautado por el Ayuntamiento. El 10 de marzo de 1934 –sólo nueve días después de aprobado el plan general de ensanche–, la minoría municipal socialista logró la aprobación de una moción para construir en esos terrenos 500 casas baratas. Miguel Ángel Navarro redactó a continuación un proyecto unitario que, ya en su primera versión, aprobada en el mismo año de 1934, incluyó algunas importantes modificaciones sobre la ordenación original de Zuazo.

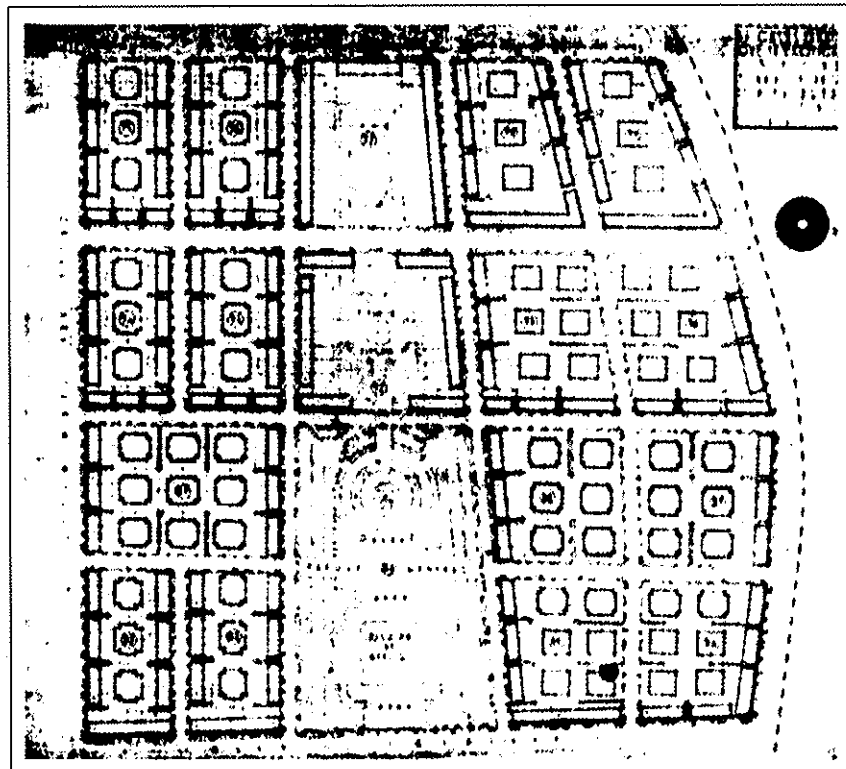


El proyecto afectó al ámbito comprendido entre las actuales calles o avenidas de San Juan Bosco, Franco y López, Duquesa de Villahermosa y La Milagrosa. Se mantuvo el espacio libre que recorría el eje central, que, de este a oeste, corresponde actualmente al centro deportivo municipal Ciudad Jardín, la plaza de Santo Domingo Savio, la parroquia de Nuestra Señora de Monserrat y el centro de salud de Delicias Sur. El resto del ámbito se dividió en manzanas residenciales ocupadas por viviendas unifamiliares doblemente pareadas, rodeadas por exiguos espacios libres, e hileras de viviendas en hilera, también unifamiliares, en los bordes hacia la carretera de Valencia y el espacio libre central.

Tras la decidida opción del proyecto de 1934 por las viviendas unifamiliares, aun a costa de suprimir por completo el tipo aislado y desarrollar programas residenciales más apretados que los propuestos por Zuazo, había una clara decantación hacia las preferencias de las cooperativas, deseosas de que se pusiera a su disposición un producto más atractivo para sus socios potenciales, y susceptible de ser construido para la venta.

El proyecto de 1934 no fue realizado hasta que, inmediatamente después de la victoria del Frente Popular en las elecciones de febrero de 1936, la minoría socialista del Ayuntamiento, otra vez consonancia con los intereses de las cooperativas, volvió a solicitar que se acordara su ejecución (sesión de 28 de febrero). Miguel Ángel Navarro redactó un nuevo proyecto muy parecido al anterior, con algunas modificaciones relacionadas con el trazado viario y la distribución tipológica de las manzanas residenciales, que se redujeron, aumentándose el número de lados ocupados por viviendas en hilera. Se proyectaron 335 viviendas económicas unifamiliares provistas de jardín o huerto individual, de una o dos plantas, que se distribuyeron en 87 unidades de tipo 9 (cuádruple con envolvente cuadrada), 124 de tipo 11 (cuádruple con envolvente semicruciforme) y otras 124 de tipo 14 (en hilera).

Además, se contempló la construcción de una piscina general, otra de niños, un parque de barriada y dos parques de manzana, alineándose los tres a lo largo del eje central. Los dos parques de manzana se bordearon con hileras edificadas perimetrales; el proyectado parque de manzana meridional correspondía a la actual parcela del centro de salud de Delicias Sur, y el parque de manzana central a la parroquia de Monserrat. En el debate de aprobación se propuso la reducción del número de viviendas para ganar terreno donde construir un mercadillo, un grupo escolar y viviendas para los maestros; la moción no tuvo éxito al entender la mayoría que esos servicios comunes eran innecesarios, por haber cerca varias escuelas y estar prevista la construcción de un mercado próximo a la nueva barriada.



Aprobado el proyecto, la adjudicación de las obras de construcción del barrio, repartidas en grupos de manzanas, se sometió a concurso abreviado, que quedó desierto. Aumentados los presupuestos y reducida la adjudicación a manzanas sueltas, se convocó un nuevo concurso abreviado como consecuencia del que pudieron adjudicarse todas las obras, con la obligación de construirlas en

cinco meses. Las adjudicaciones tuvieron lugar en los días 5 y 26 de junio de ese mismo año de 1936, y las obras se iniciaron inmediatamente; el golpe de estado del 18 de julio, de éxito inmediato en la ciudad, no supuso la interrupción de los trabajos, aunque sí su lentitud por las dificultades de provisión de materiales —que obligaron a sustituir los tejados de fibrocemento previstos en proyecto por teja plana—, los daños producidos por los bombardeos, la ocupación con un hospital militar del parque de manzana situado en el centro de la barriada y la acampada de tropas legionarias en otras zonas de ésta.

En 1938 concluyeron las obras y comenzó la adjudicación de las 335 viviendas que finalmente se habían construido. Para ello, se variaron los criterios establecidos antes de la guerra, cuando se había previsto entregarlas a familias obreras, estableciéndose un nuevo baremo para las subastas que ponía en primer lugar a los pensionistas del Estado que hubieran adquirido esta situación como consecuencia de lesiones sufridas en acción de guerra o en defensa del Movimiento Nacional; en segundo lugar quedaron los funcionarios y obreros municipales; en tercero, los funcionarios y obreros de la Provincia y del Estado, y, en cuarto y último lugar, los obreros y empleados con más de diez años de antigüedad al servicio del mismo patrón.

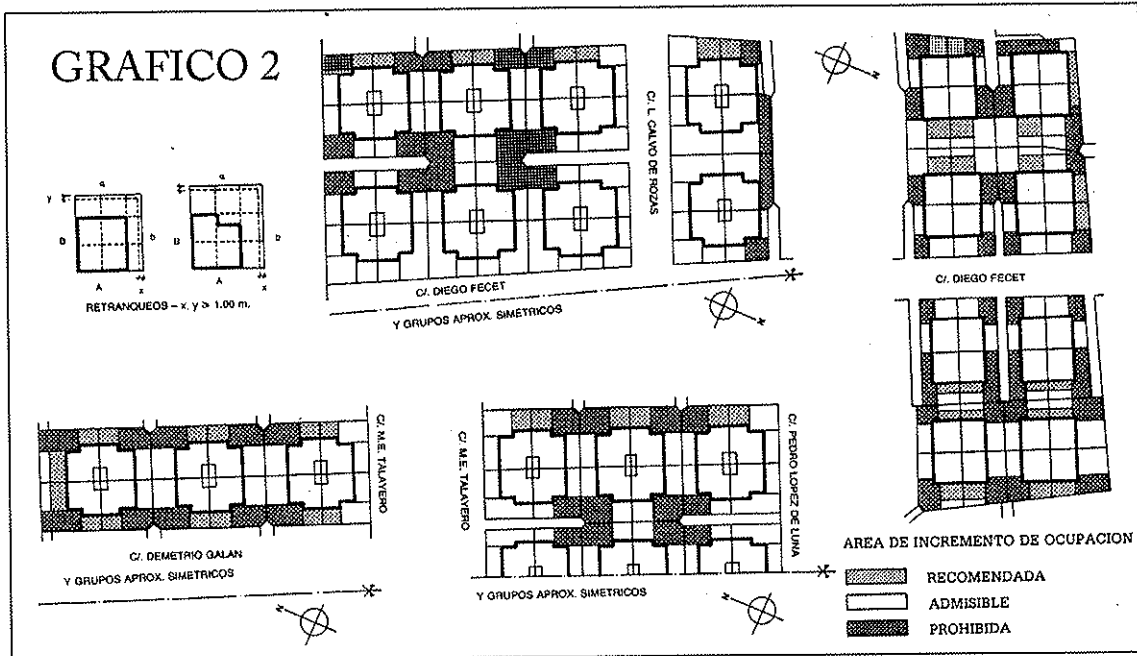
Los beneficiarios de las casitas se comprometieron a pagar su importe (12.000, 14.000, 19.000, 21.000 ó 28.000 pesetas, según tipos y variantes) en 20 años, en plazos mensuales y sin interés alguno; pagado el último recibo, el adjudicatario accedería a la propiedad.

La zona construida del proyecto se centró en el eje longitudinal que, como se ha dicho, era vestigio del parque lineal del proyecto de la SZUC, donde se disponían las zonas verdes y algunos servicios comunes que dieran autonomía al nuevo barrio, conforme a la idea general de la ciudad jardín.

A norte y a sur se construyeron manzanas de viviendas unifamiliares, cada una de las cuales incluía dos tipos diferentes. Los bordes hacia las calles exteriores (San Juan Bosco, Franco y López y Duquesa de Villahermosa) y hacia la plaza se ocuparon con sencillos bloques lineales de una o de dos plantas de altura, fragmentados en viviendas de un tamaño mínimo y composición muy modesta, e interrumpidos por los callejones que habían de dar paso al interior de las manzanas. El espacio restante de cada manzana se dividió en varias agrupaciones de cuatro parcelas cada una, con casas doblemente pareadas, también de dos plantas, que ocupaban la parte interior y permitían concentrar los pequeños espacios libres en el perímetro, de forma que se conseguía su máximo aprovechamiento, como jardines o como huertos, al mismo tiempo que las construcciones reducían su coste, por contar con sólo dos fachadas por vivienda, y lograban un aspecto de empaque algo mayor que el que hubieran proporcionado viviendas aisladas de mínimo tamaño. Los accesos a estas parcelas interiores se producían desde callejones en fondo de saco y no desde el viario perimetral.

Con estos principios generales de ordenación, al norte de la plaza se dispusieron cuatro manzanas de composición más pura, con parcelas de viviendas alineadas hacia Duquesa de Villahermosa (N), Franco y López (E) y la plaza (S); el resto del suelo de cada manzana se dividió en seis agrupaciones (3+3) de cuatro parcelas doblemente pareadas. Al sur de la plaza quedaron sólo tres manzanas de composición heterogénea: la sudoeste, de tamaño mayor, se

formó con dos hileras de viviendas hacia la plaza (N) y San Juan Bosco (S), más nueve agrupaciones (3+3+3) de cuatro viviendas doblemente pareadas; al sudeste se ordenaron dos manzanas, cada una con dos filas de casitas a norte y sur y en medio tres agrupaciones de cuatro viviendas doblemente pareadas en una sola alineación.



En 1955 se completaría el sector noroeste de la Ciudad Jardín con la construcción de las dos fases del grupo Severino Aznar o San Jorge, promovidas por la Obra Sindical del Hogar y proyectadas por Alejandro Allanegui, José Yarza y Fausto García Marco con bloques de vivienda colectiva de cuatro plantas de altura (B+3) y planta en L, que encierran varios jardines colectivos. En rigor, la planta es una multiplicación de la que los mismos arquitectos habían realizado ya en el grupo Francisco Caballero (Luis Vives/Andrés Piquer/Bruno Solano Santa Teresa), a partir del proyecto ganador del concurso nacional de proyectos de vivienda protegida convocado por el Ayuntamiento en 1940. La primera fase, al sudoeste de la calle de Manuel Drona, se proyectó en 1942 y contó con 248 viviendas; la segunda, al nordeste de esa calle y más cerca, por tanto, de la Ciudad Jardín, tuvo 210 viviendas, distribuidas en agrupaciones más esponjadas. En 1977, el grupo Severino Aznar tenía 1.489 habitantes en sus 3'24 hectáreas, lo que suponía una densidad de 460 habitantes por hectárea, más de cuatro veces los 111 habitantes por hectárea de la Ciudad Jardín propiamente dicha, en cuyas 9'15 hectáreas sólo estaban empadronadas 1.016 personas. En el sector sudoeste, simétrico con respecto al eje longitudinal del conjunto, se construyó el colegio de los Salesianos, y en medio quedaron dos manzanas trapezoidales con el perímetro ocupado por hileras de casitas de dos plantas y las partes centrales por la parroquia de Nuestra Señora de Monserrat y un centro de salud de la Seguridad Social.

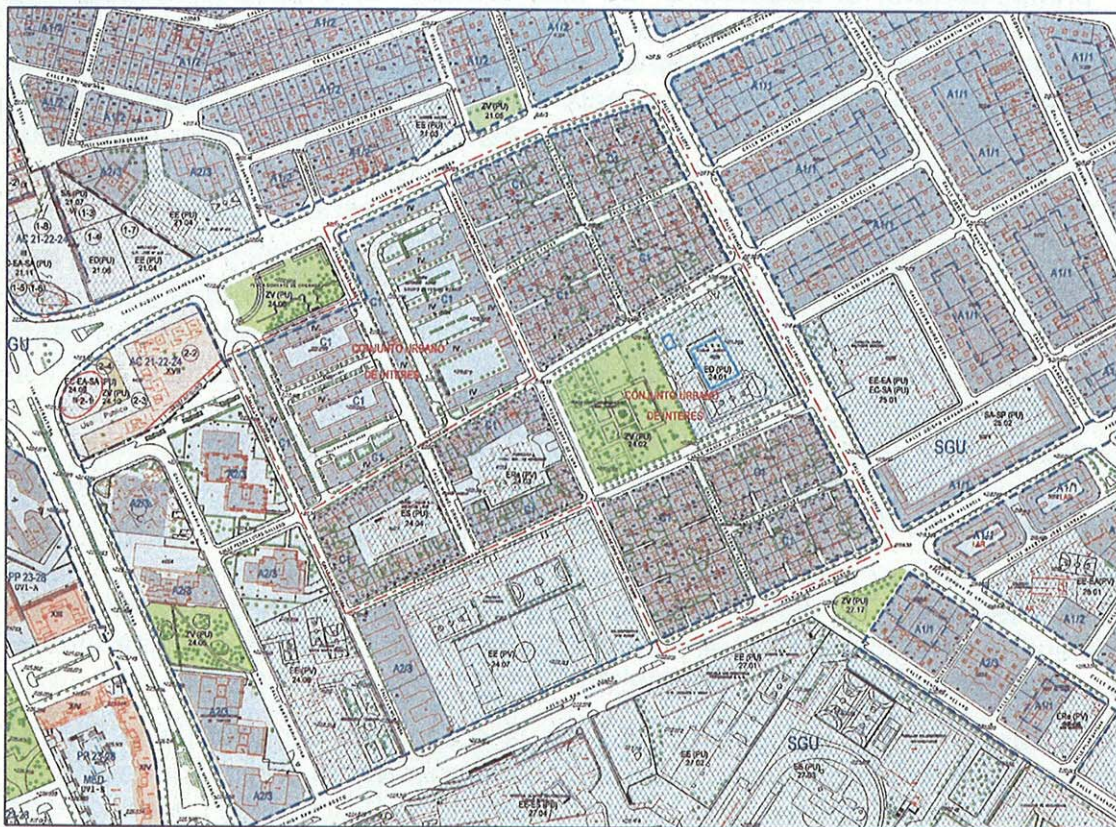
De todo lo expuesto pueden extraerse dos conclusiones de importancia en el trámite que ahora se emprende. La primera es la singularidad del proyecto de la Ciudad Jardín en comparación con otros grupos de vivienda social zaragozanos, tanto por la época y particularísimas circunstancias históricas de su promoción como por sus condiciones tipológicas, que recurrieron a la vivienda

unifamiliar en función de unas consideraciones económicas e ideológicas heredadas del siglo XIX y la dictadura de Primo de Rivera. Los grupos promovidos durante el período franquista superarían esas consideraciones y se acogerían al tipo de la vivienda colectiva.

La segunda conclusión es que en la Ciudad Jardín, a diferencia por ejemplo de la zona llamada de Casas Baratas del ensanche de la SZUC, la ordenación urbanística y el proyecto arquitectónico son hechos inseparables. Ambos procesos se unifican en uno solo y no cabe considerarlos por separado. Preservar el indudable valor urbanístico e histórico del conjunto implica necesariamente conservar los edificios que lo forman.

Por descontado, y de acuerdo con criterios de conservación del patrimonio que tienen ya decenios de vigencia, conservar este conjunto no puede pasar por la sustitución de sus edificios por otros que, siendo completamente nuevos, *aparenten* ser los mismos.

Ni en conjuntos como la Ciudad Jardín pueden admitirse más sustituciones totales o parciales de edificios que las que contribuyan a la mejor conservación del conjunto, ni es un procedimiento de conservación admisible la imitación con obra nueva de edificios completos construidos en los años 30 previamente demolidos.



REGULACIÓN DE LA CONSERVACIÓN EN LA CIUDAD JARDÍN

Actualmente, la regulación de la sustitución de edificios en la Ciudad Jardín está comprendida en los siguientes documentos urbanísticos:

- a) La ficha correspondiente al catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado en junio de 2006, en cuyo apartado «Intervenciones permitidas y elementos a conservar» se indica solamente «Zona C, grado 1 (artículo 4.3.20 de normas urbanísticas del P.G.O.U.Z.) más ordenanza especial de la "Ciudad Jardín"». No hay, pues, un pronunciamiento expreso sobre la posibilidad o no de sustituir edificios de la Ciudad Jardín, sino una mera remisión a la normativa contenida en el plan general.
- b) Hoja J15 del plano de calificación y regulación del suelo del plan general de Zaragoza, donde la Ciudad Jardín está calificada en todo su ámbito como «conjunto urbano de interés» y sus manzanas residenciales como zona C1.
- c) Normas urbanísticas del plan general de Zaragoza, cuyo artículo 4.3.19, relativo a la zona C1, «Conjuntos urbanos caracterizados contemporáneos», distingue los grados 1 y 2. El 1, al que está adscrita la Ciudad Jardín, se define como «Conservación de la edificación existente». El artículo 4.3.20 concreta las condiciones de la edificación en esta zona C1; en su primer párrafo, el apartado 2º de este artículo limita las modificaciones y aumentos de edificación en los edificios de esta zona a lo previsto en las ordenanzas especiales anejas; en el párrafo siguiente se determina que *«la sustitución de edificios, en ausencia de dichas ordenanzas especiales, se atenderá a la envolvente del volumen de los edificios actualmente existentes, y su composición arquitectónica se ajustará a la de éstos, de modo que se mantenga la unidad y coherencia formal de la zona»*.
- d) Ordenanza especial de la Ciudad Jardín, que en su artículo 2 determina que *«se permite la reconstrucción manteniendo las condiciones de la envolvente original»*. En su artículo 6 añade, en referencia sólo a los edificios en hilera de una planta, exceptuados los de la calle de Demetrio Galán, que *«se permite la sustitución de la tipología de viviendas de una planta por la de dos plantas, como las recayentes a la plaza de Santo Domingo Savio [...] La sustitución tipológica deberá efectuarse conjuntamente, cuando menos, para el conjunto de casas de un mismo grupo.»*

De todo lo anterior resulta que la misma calificación de la zona como conjunto de interés dentro del grado 1 de la zona C, «conservación de la edificación existente» ha de sugerir que el plan general, de forma además explícita, procura esa conservación y no su sustitución.

Debe hacerse notar que el artículo 2 de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín obliga a mantener las condiciones de la envolvente original del edificio si se procede a su reconstrucción, pero no concreta explícitamente cuándo puede darse ese caso, dejando una fácil duda acerca de la posibilidad de reconstruir como consecuencia de una demolición voluntaria del edificio o sólo de una desaparición por causas ajenas a la voluntad de su propietario, esto es, de una situación legal de ruina declarada. No se especifica tampoco si la reconstrucción a que se refiere es la del edificio completo o sólo la de determinadas partes previamente demolidas.

Tampoco el artículo 6 de la ordenanza especial supone la posibilidad de demolición voluntaria de los edificios donde se acometa una sustitución tipológica, que se limita, además, a la elevación de una planta sobre la existente. A propósito de esta posibilidad, que ya admitía la versión de la ordenanza incorporada al plan general de 1986, se observa una pequeña contradicción con el actual segundo párrafo del artículo 2, que prohíbe con carácter general la modificación de las alturas. En esta modificación se corrige la contradicción con una remisión en el artículo 2 a la excepción regulada en el 6.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

El 18 de marzo de 2011, la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico adoptó un acuerdo del siguiente tenor:

«La Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico, por considerar la existencia de contradicciones, la poca claridad del texto de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín y sus ambigüedades, sugiere que se revise la misma de forma global, aclarando, especialmente, si cabe el derribo y posterior reconstrucción.»

Hay que advertir que dicha ordenanza especial lleva en vigor diez años en el estado actual de su redacción, más otros quince en la versión, parecida, del plan general de 1986.

En un escrito del 1º de julio de 2011, el Servicio de Patrimonio Cultural Urbano aclara que tiene constancia de los errores de interpretación de la ordenanza por parte de algunos interesados, referidos a *«la posibilidad de demolición de los edificios que integran este conjunto urbano de interés, entendiendo que la referida ordenanza permite la demolición al hablar de "sustitución tipológica" en los artículos 2 y 6.»* Para evitar estas interpretaciones que el servicio citado juzga erróneas, se considera conveniente que se proceda a *«alguna puntualización en el texto de la referida ordenanza que dejara fuera de toda duda la imposibilidad de demolición de los edificios del conjunto.»*

En definitiva, el problema planteado, que se propone resolver mediante modificación de la ordenanza especial, se resume en la aclaración de la imposibilidad de promover la demolición de un edificio para reconstruirlo posteriormente en las condiciones impuestas por la ordenanza.

Como ha quedado dicho en el apartado anterior, de una lectura simultánea de toda la normativa vigente podría deducirse que el derribo no ha de autorizarse salvo que sea consecuencia de una declaración de ruina. No obstante, en atención a la seguridad jurídica y la más sólida protección del conjunto, y ante remisión de las intervenciones permitidas en la ficha del catálogo a la propia normativa del plan general, se considera justificado, conforme a la solicitud de la Comisión y del Servicio de Patrimonio Cultural, perfeccionar la redacción del artículo 2 de la ordenanza especial para establecer de la forma más explícita ese criterio.

Con este fin, se completa el apartado que indica que la reconstrucción se permite manteniendo las condiciones de la envolvente original con la advertencia expresa de que sólo podrá procederse a la reconstrucción como consecuencia

de una declaración de ruina. El primer párrafo actual del artículo 2 de la ordenanza especial queda, pues, desdoblado en los dos que siguen:

«Se permiten obras interiores de reforma, de rehabilitación y reestructuración siempre que no afecten a la fachada recayente a la calle, salvo indicación expresa en esta ordenanza especial, en las normas del plan general, en la ficha del catálogo de edificios y conjuntos de interés, o en el acuerdo emitido por el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, de acuerdo con sus competencias.»

»Solamente se admitirá la demolición de los edificios residenciales incluidos en el ámbito de la Ciudad Jardín como consecuencia de una declaración de ruina; en este caso, el órgano competente en materia de protección del patrimonio cultural, en ejercicio de sus facultades, podrá imponer el mantenimiento de determinados elementos de la edificación, y siempre que sea posible exigirá el mantenimiento de las fachadas que recaigan a la calle. En la reconstrucción de los edificios o elementos demolidos deberán mantenerse las condiciones volumétricas, compositivas y de acabado de la envolvente original del edificio, sin perjuicio de la posible aplicación de las condiciones de ampliación y reforma reguladas por estas normas.»

Como se ve, en el texto de lo que ahora es el primer párrafo, se han concretado, además, los medios por los que pueden imponerse limitaciones a las obras de reforma, rehabilitación y reestructuración de los edificios de la Ciudad Jardín.

En el actual párrafo segundo del artículo se matiza que la altura podrá elevarse en los edificios en hilera de una planta, en los términos contemplados en el artículo 6:

«Se establece la prohibición expresa de alterar, en más o en menos, las alturas de edificación originarias, salvo lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 6 de esta ordenanza a propósito de los edificios en hilera de una planta que no recaen a la calle de Demetrio Galán. Se permite obra nueva de ampliación mediante aumentos de ocupación de suelo con una planta de altura.»

Por fin, en el apartado 2,b del artículo 6 se hace una remisión expresa al artículo 2, aclarando que la sustitución tipológica sólo podrá acompañarse de demolición total de las viviendas de una planta que estuvieran en la situación de ruina legal requerida por el artículo 2, y con las condiciones expresadas en este artículo; cuando una vivienda no estuviera en esta situación, la sustitución debería producirse por ampliación en altura:

«La sustitución tipológica deberá efectuarse conjuntamente, cuando menos, para el conjunto de casas de un mismo grupo. Sólo podrá acompañarse de la demolición de los edificios afectados cuando se verifiquen las condiciones exigidas por el artículo 2 de esta ordenanza. Una vez operada la sustitución, serán de aplicación las condiciones específicas de los edificios de dos plantas.»

Aunque no tenga relación con el objeto que motiva la modificación, se añade a ésta otra aclaración –tampoco en este caso *modificación* en estricto sentido-, con la que se quiere evitar que en el futuro vuelvan a producirse discrepancias

de interpretación de los usos admitidos en las parcelas según su nivel de accesibilidad como las que en ocasiones se han producido.

En el artículo 8 («Condiciones de usos») de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín, que mantuvo en 2001 la redacción de 1986, se permiten los usos del grupo (e) («Pequeños equipamientos o servicios: guarderías, *clubs* culturales y de ancianos, bares y restaurantes») sólo en el tipo de viviendas agrupadas con accesibilidad alta o media; en las primeras se especifica «posible agregación parcelaria» y en las segundas «sin agregación parcelaria». Estas indicaciones no siempre han sido interpretadas unánimemente.

Ya en un informe de criterio firmado el 3 de octubre de 2005 e incluido en el expediente 0636727/2005, se aclaró desde el Servicio Técnico de Planeamiento y Rehabilitación que la razón de esas prescripciones era que la admisión o no en las parcelas de vivienda unifamiliar agrupada de usos que implicaran afluencia de público se hacía depender de que tuvieran una accesibilidad suficiente. Como la incidencia de la accesibilidad sobre el uso depende del volumen de la actividad, en parcelas de accesibilidad baja no se admitía el uso de pequeños equipamientos o servicios, en parcelas de accesibilidad media sólo se admitía cuando no hubiera agregación parcelaria (esto es, cuando la superficie de suelo no superara la de una vivienda unifamiliar convencional), y en parcelas de accesibilidad alta se consideraba posible la agrupación, de modo que la superficie de suelo afecta al uso público (e indirectamente la construida) multiplicara por dos ó más la típica de la vivienda.

Para evitar futuros errores o dudas en la interpretación del cuadro con que termina el artículo 8, se propone la siguiente redacción:

TIPO DE EDIFICIO	ACCESIBILIDAD	USOS	OBSERVACIONES
En hilera			
1 planta	Alta	a)	Si se opta por la sustitución tipológica, se admitirán los usos de las hileras de dos plantas.
2 plantas	Alta	a), b), c) y d)	El grupo (b) sólo se admite en la plaza de Santo Domingo Savio y en las arterias perimetrales. El grupo (d) se recomienda especialmente en la plaza de Santo Domingo Savio.
Agrupados	Alta	a), b), c), d) y e)	El grupo (e) se admite incluso con agregación parcelaria.
	Media	a) y e)	El grupo (e) sólo se admite si no hay agregación parcelaria.
	Baja	a)	

Finalmente, tras consultar al Servicio de Patrimonio Cultural Urbanístico se ha considerado adecuado hacer ciertas matizaciones en el artículo 4 de la ordenanza especial, sobre condiciones de la composición y los materiales, con ob-

jeto de actualizar un texto que tiene ya un cuarto de siglo de antigüedad y en determinados aspectos es desacorde con los criterios que actualmente prevalecen en materia de protección del patrimonio. Con ello no se hace más que recoger en la norma general lo que ya son criterios habituales en la intervención, caso por caso, de la Comisión Municipal de Protección del Patrimonio Histórico-Artístico, tendentes a la mejor preservación de las características originales del conjunto.

Así, en la regulación de los materiales de cubierta se admite de forma exclusiva y ya no sólo preferible la teja cerámica, sin posibilidad de sucedáneos. En la carpintería no se admite más material que la madera, conforme a los proyectos originales. También se remite a éstos el diseño de los cerramientos exteriores, por su naturaleza elementos de gran importancia en la imagen del conjunto protegido. Por último, se matiza la libertad en la elección del color de las partes pintadas de las fachadas, en consonancia con el artículo 2.5.2 de las normas urbanísticas del plan general, que incluso en edificios no sujetos a ningún régimen de protección permite al Ayuntamiento determinar la elección del color en edificios que, aun constituyendo fincas independientes, formen construcciones unitarias con otros adyacentes.

EFFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL TERRITORIO

En esta modificación de plan general no se propone más que una expresión más clara de la redacción actual de los artículos 2, 4, 6 y 8 de la ordenanza especial de la Ciudad Jardín, de modo que no sean posibles interpretaciones que atenten contra la preservación del bien protegido. No supone ni alteración de los aprovechamientos ordenados por el plan (edificabilidad o densidad), ni de los usos ni de las condiciones volumétricas.

Por tanto, no ha de producir ningún nuevo efecto sobre el territorio, como no sea la más decidida protección de este conjunto de interés.

Zaragoza, a 5 de julio de 2011

El arquitecto jefe del Servicio Técnico
de Planeamiento y Rehabilitación,

Ramón Betrán Abadía.

Zaragoza
AYUNTAMIENTO



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
El presente PROYECTO ha sido aprobado
con carácter INICIAL, por acuerdo plenario
de fecha 20 JUL. 2011
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 27 ENE. 2012
EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO

Fdo.: Luis Jiménez Abad