

HOSPEDERÍA DE LA CARTUJA

19

**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA
DE ZARAGOZA**

TEXTO REFUNDIDO DE 2024

MODIFICACION AISLADA

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/19 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MEMORIA EXPOSITIVA

I. INICIATIVA Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El plan general de ordenación urbana vigente en Zaragoza se aprobó definitivamente el 13 de junio de 2001, y su tercer y último texto refundido en octubre de 2024. Desde el año 2001, el plan general ha sufrido numerosas modificaciones puntuales, que en su mayoría han resuelto problemas específicos de determinados ámbitos urbanos o han recogido nuevos criterios de la Corporación.

En diciembre de 2025, el consejero de Urbanismo, Infraestructuras, Energía y Vivienda solicitó al Departamento de Ordenación y Gestión Urbanística que se iniciara un procedimiento de modificación puntual del plan general para calificar como pública, en lugar de privada, la parcela de equipamiento de reserva 86.22, después de que se interesara por ello la Junta Vecinal de La Cartuja Baja.

Ha redactado el proyecto el arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano del Ayuntamiento de Zaragoza, Ramón Betrán Abadía.

II. ESTADO ACTUAL, RÉGIMEN URBANÍSTICO Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

El 22 de diciembre de 1999 se aprobó definitivamente el plan especial de protección y reforma interior de La Cartuja de la Concepción, con ciertas prescripciones que se cumplieron en enero de 2000. Exigía su redacción la legislación sobre protección del patrimonio cultural, ya que su ámbito, heredero de la cartuja fundada por Alonso de Villalpando y Jerónima Zaporta en 1643 y construida entre 1651 y 1767, se había declarado conjunto histórico-artístico en noviembre de 1982. La revisión del plan general de Zaragoza de 2001 incorporó el plan especial como planeamiento recogido (PR) y, por otra parte, calificó su ámbito como subzona B3 («Cartuja de la Concepción y su entorno») de la zona B, («ciudad histórica»).

El plan especial catalogó con grado de interés monumental o arquitectónico 12 elementos singulares que ya había considerado una ordenanza especial con el mismo ámbito contenida en el plan general de 1986, a la que sustituyó; se trataba de la iglesia de la Inmaculada Concepción, la celda del prior, otros restos de celdas, vestigios de los tres claustros, el refectorio, la sala capitular de hermanos, la procura, la hospedería, unas construcciones anejas a ella, un pabellón de servicios, la portería y los restos de la cerca y de sus cubos.

De acuerdo también con dicha ordenanza, calificó los claustros como zona verde pública y viario, y siete edificios como equipamientos; a tres de éstos les adjudicó la titularidad pública (portería, procura y refectorio), y a cuatro la privada (iglesia, sala capitular de hermanos, hospedería y anejos a ella). A cada equipamiento le dio un uso adecuado a su naturaleza que pudiera salvarlo de la ruina y encauzar su progresiva recuperación: asociativo a la portería y la procura, cultural al refectorio y la procura, y religioso a la iglesia). El resto de inmuebles catalogados mantuvo la propiedad privada con uso dominante residencial, aunque alguno, como la celda del prior, se ha dedicado a albergue de peregrinos.



**RECONSTRUCCIÓN DE LA
CARTUJA DE LA CONCEPCIÓN
LA «H» SEÑALA EL EDIFICIO DE LA HOSPEDERÍA**

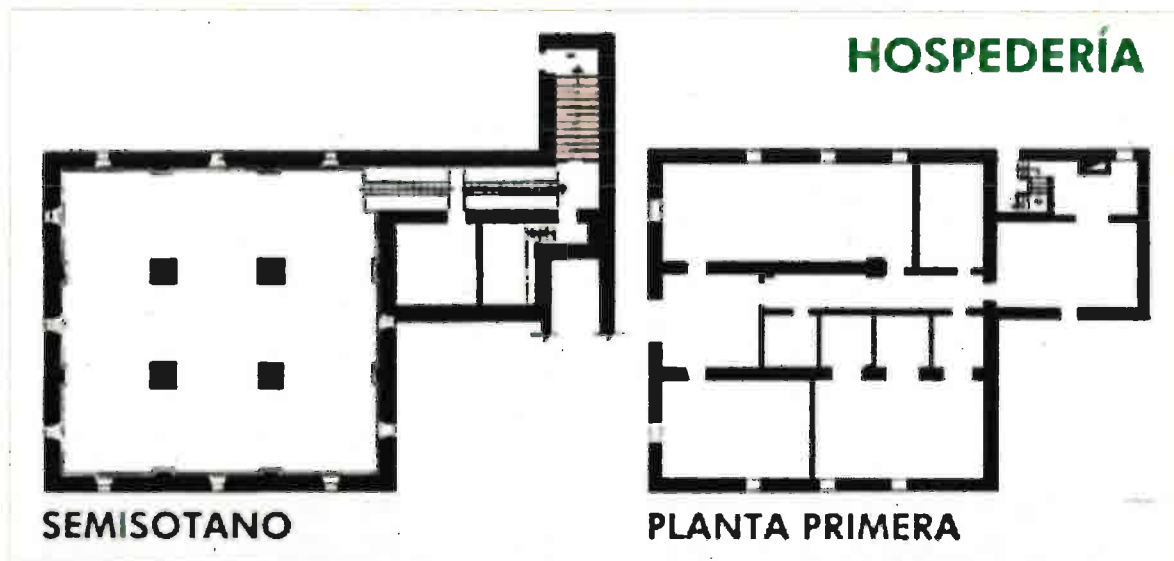
La cartuja de la Concepción, conforme al modelo a que se sujetaban todas las cartujas de su época, se encerraba dentro de una muralla torreada que la separaba del mundo exterior e incluía, como una muñeca rusa, un área claustral reservada a los monjes, que a su vez se dividía en la zona eremítica y la cenobítica. La zona eremítica se centraba en el *claustrum maius* o *laura*, donde estaba el cementerio, rodeado por el este, el sur y el oeste por 37 celdas individuales de buen tamaño, a manera de casitas alineadas pero aisladas (*ermitas*); en cada una de éstas, un cartujo hacía vida aislada la mayor parte del tiempo, y cultivaba un huerto propio orientado hacia el exterior. En el lado sur estaba la iglesia, a eje del claustro, y, a sus lados, sendos claustillos rodeados por las dependencias cenobíticas de la cartuja, donde, en determinadas ocasiones, los monjes hacían vida en común: al este el refectorio, la cocina y la sala capitular de los legos (hermanos no ordenados), y al oeste la sala capitular de los padres (monjes ordenados) y las capillitas donde decían sus muchas misas diarias. Al norte de la iglesia, totalmente separadas del eremitorio y en torno a otro patio, estaban las dependencias extraclaustrales, accesibles a los no cartujos: portería, caballerizas, hospedería, procura, hornos, dependencias productivas u obediencias...

Esta estructura funcional y espacial tajantemente segregada pervive en la clara zonificación del barrio actual, debida en buena parte a la calificación como equipamientos de varias construcciones preexistentes y articulada por los cuatro espacios libres calificados por el planeamiento donde en su día estuvieron los patios y claustros cartujanos: la plaza de España (patio extraclaustral de entrada), el parque de Huerto Frisón (claustro mayor) y las dos plazuelas, pendientes de ejecución, donde estuvieron los claustillos.



Uno de esos equipamientos es la hospedería, dedicada originalmente al alojamiento de visitantes y construida entre 1730 y 1742. Se emplaza en la mitad septentrional del lado oriental del patio de acceso a la cartuja (actual plaza de España), que en el

lado occidental tenía el edificio simétrico de la procura y en el centro del meridional la fachada de la iglesia monástica. Es un edificio de planta cuadrada con fachadas de ladrillo y sobria composición; su planta baja se centra en una portada cubierta con arco de medio punto, la planta noble abre tres balcones hacia la plaza y en el nivel superior hay una galería ciega de arquillos; cuenta además con una espectacular bodega semienterrada, que se reformó en 1791 y consta de tres naves de tres tramos (3x3), con cuatro pilares centrales que soportan los arcos en que apoyan, a su vez, nueve bóvedas rebajadas. Su cubierta, de teja árabe a cuatro aguas, arranca de un alero perimetral de ladrillo aplantillado. Todavía en época cartujana se adosaron al lado oriental del prisma principal otros cuerpos menores, también de ladrillo.



Según el plan especial, la superficie construida del edificio es de 540 m² en planta de semisótano, 540 m² en planta baja, 400 m² en planta noble y 400 m² en planta superior. La diferencia entre la superficie ocupada en los niveles inferiores y los superiores se debe a que aquéllos incluyen los anejos adosados por el este.

El catálogo de edificios y conjuntos de interés aprobado por el Ayuntamiento de Zaragoza en 2006 protege el edificio de la hospedería con nivel de interés monumental (BIC), y así consta también en el anejo VII de las normas y en la hoja N20 del plano de calificación y regulación del suelo del texto refundido del plan general. Las dependencias anejas a la hospedería emplazadas en la misma parcela de equipamiento ER(PV)86.22 están protegidos con nivel de interés arquitectónico y grado B (fachadas). En la construcción de interés monumental, la ficha del catálogo admite intervenciones de restauración y rehabilitación; en la de interés arquitectónico, de rehabilitación integral y conservación de fachadas.

Según la Oficina Virtual de Catastro, tanto la hospedería como sus anejos forman parte de la parcela 1583901XM8018D0001GA, con 1.361'47 m² de superficie de parcela y superficie construida de 2.499 m². Esta parcela incluye los 402 m² correspondientes a la hospedería, los 214'36 m² que ocupan sus anejos y otros 745'11 m², lindantes con el equipamiento por el sur, que el plan califica como B1/3, con uso dominante de vivienda.

Actualmente, el interior del edificio de la hospedería está muy transformado y en los niveles superiores sólo mantiene de la obra original los muros estructurales y los cua-

tro pilares centrales, aparte de la bodega, que se conserva en buen estado. A pesar del deterioro de las fachadas y, sobre todo, del interior, la memoria del plan especial de 1999 indicó que la hospedería era «un edificio recuperable y uno de los mejor conservados del conjunto de la Cartuja».

El plan especial y la revisión del plan general calificaron la parcela de la hospedería y sus dependencias anejas, de 616'36 m², como equipamiento de reserva (ER); en el anejo VIII de las normas se le atribuyó erróneamente una superficie de 402 m², ignorando que la zona de los anejos forma parte del mismo equipamiento. Según el artículo 8.2.29,e de las normas urbanísticas del vigente texto refundido del plan general, el Ayuntamiento podrá destinar las dotaciones de este grupo, mediante acuerdo plenario, a cualquiera de los usos genéricos de equipamientos y servicios definidos en la sección cuarta del capítulo 8.2 de las normas. Es importante recordar que los usos hosteleros no están entre los propios de los equipamientos, salvo que se trate de instalaciones coadyuvantes de un equipamiento en funcionamiento.

Cuando se aprobó el plan especial, el edificio albergaba en su planta baja un restaurante y un pequeño bar, razón por la que se calificó como equipamiento privado y no público, como el edificio enfrentado de la procura.

En 2025, la hospedería sigue siendo de propiedad privada, pero las actividades hosteleras que albergaba dejaron de ejercerse hace más de diez años, según indica la Junta Vecinal de La Cartuja. Tampoco tienen uso las dependencias anejas, que además se encuentran en un estado físico más precario.



Por tanto, en la construcción de la parcela ER86.22 no se realiza ni la función a la que se dedicaba en 1999 y 2001, ni la de equipamiento privado que le atribuye el planeamiento; esto explica que la Junta Vecinal de La Cartuja Baja y el Ayuntamiento de Zaragoza se interesen por acceder a su propiedad y poder darle así un uso acorde con las necesidades de equipamiento que tiene el barrio, cuyo interés histórico y arquitectónico le proporciona unas expectativas singulares en comparación con otros barrios rurales del municipio.

III. EXPOSICIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/19

De acuerdo con lo requerido por la Junta Municipal de La Cartuja Baja, esta modificación se limita a cambiar la titularidad de la parcela de equipamiento de reserva ER86.22 de pública a privada, lo que facultará al Ayuntamiento para adquirir su propiedad expropiando el inmueble u obteniéndolo a cargo de un sector de suelo urbano no consolidado o urbanizable, aplicando los mecanismos contemplados por la legislación urbanística de Aragón y desarrollados en la modificación TR24/16 del plan general de Zaragoza, que se redacta simultáneamente.

En las Jornadas de Evaluación del Plan Especial de La Cartuja que se celebraron en octubre de 2024, se presentó una encuesta que acreditaba que los vecinos del barrio valoraban con una nota media de 8'61 sobre 10 la declaración del conjunto histórico-artístico y con un 8 la recuperación de los edificios históricos, y en particular la adquisición, rehabilitación y puesta en uso por el Ayuntamiento de los que el planeamiento había calificado como equipamientos públicos. En los debates celebrados durante las jornadas se planteó la necesidad de que el Ayuntamiento adquiriera y recuperara la hospedería, que llevaba mucho tiempo cerrada y donde se dijo que seguramente ya no sería rentable instalar un negocio.

Como ya se ha dicho, la antigua hospedería se sitúa a la entrada del conjunto histórico, después de pasar por la portería (que desde marzo de 2023 funciona como centro de visitantes) y compartiendo el perímetro de la plaza de España, antiguo patio de acceso a la cartuja, con la procura, su *pendant*, y la iglesia de la Inmaculada Concepción. Esta posición, el empaque del edificio y la buena conservación de sus fachadas hacen de él un elemento de primera importancia en la recuperación del conjunto y justifican sobradamente una intervención que posibilite su rehabilitación y puesta en funcionamiento, bien sea con usos culturales o relacionados con el turismo, o bien como dotación local al servicio de los habitantes del barrio, que contribuiría a mantener vivo su núcleo central.

En el momento actual parece que hay expectativas de que se desarrollen sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable de La Cartuja que cuentan desde hace años con planeamiento e incluso con instrumentos de gestión, pero hasta hoy no se han urbanizado ni, por supuesto, edificado. Ante esa expectativa, es oportuno que una construcción como la antigua hospedería tenga la calificación adecuada para que el Ayuntamiento pueda obtenerla y rehabilitarla, aprovechando quizá fondos procedentes de esos desarrollos e incluso cargando directamente a alguno de ellos el coste de la actuación, posibilidad contemplada, como se ha adelantado, por la modificación TR24/16 del plan general.

IV. EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN TR24/19 SOBRE EL TERRITORIO Y LA POBLACIÓN

La modificación que se tramita no tiene más efecto sobre el territorio que posibilitar que, una vez extinguido el uso hostelero que se daba a parte del edificio de interés monumental calificado como equipamiento de reserva por el plan especial de protección y reforma interior de La Cartuja y la revisión del plan general de Zaragoza, la antigua hospedería y sus anejos puedan destinarse al uso de equipamiento previsto, y que éste sea de titularidad pública, de acuerdo con el interés manifestado por la Junta Vecinal, la falta de iniciativa particular desde hace ya más de diez años, y la conveniencia de más construcciones dedicadas a equipamiento público en el momento actual.

Fuera de esto, no supone calificación de nuevos suelos con aprovechamiento lucrativo, no afecta al funcionamiento de la estructura general de la ciudad y no provoca desequilibrios funcionales en la ciudad ni en su entorno más próximo.

Tampoco tiene ninguna consecuencia, favorable ni desfavorable, sobre la igualdad de trato y oportunidades entre hombres y mujeres, y, por tanto, no hace precisas medidas específicas que neutralicen algún «impacto de género».

V. MODIFICACIÓN DE MENOR ENTIDAD

De acuerdo con el artículo 85.3 del texto refundido de 2014 de la ley de urbanismo, son modificaciones de menor entidad *«aquellas que no afecten a las determinaciones del plan propias de la ordenación estructural, conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta ley»*.

La modificación TR24/19 se limita a sustituir la titularidad privada del equipamiento 86.22 por la pública, sin alterar su calificación como equipamiento de reserva ni ningún otro aspecto de su regulación. Se sigue así el criterio que aplicaron la revisión del plan general y el plan especial recogido de protección y reforma interior del conjunto de interés a los edificios de interés de nivel monumental en los que no se ejercían usos privados compatibles con la conservación.

En consecuencia, no se altera en absoluto la estructura interna del barrio de La Cartuja Baja ni la estructura general de la ciudad, y tampoco se afecta en nada a las directrices del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio expuestas en el tomo 2B de la memoria expositiva del texto refundido del plan general de octubre de 2024, tal como las define el 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 tanto, la modificación puede considerarse de menor entidad, y procede aplicar lo previsto en el texto refundido para las modificaciones de esta naturaleza y atribuir la competencia para su aprobación definitiva al Ayuntamiento de Zaragoza, que obtuvo la homologación prevista en su artículo 57.4 por decreto del Gobierno de Aragón de 22 de octubre de 2013.

VI. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN TR24/19

En razón de su fin, la modificación TR24/19 del plan general de ordenación urbana afecta únicamente al tomo 15, que contiene el anejo VIII de las normas urbanísticas («Listado de espacios libres y de equipamientos y servicios»), y a la hoja N20 del plano de calificación y regulación del suelo.

En el anejo VIII de las normas se modifica la línea correspondiente al equipamiento 86.22, sustituyendo la titularidad privada por la pública y corrigiendo el error que la revisión cometió en su superficie, de 613 m² y no de 402. Complementariamente, se sustituye la denominación demasiado imprecisa que entonces se le dio («Dotación procedente de recinto urbano de interés») por la más adecuada de «Antigua hospedería de la cartuja de la Concepción (conjunto urbano de interés)».

Se aprovecha para hacer lo mismo en las dotaciones 86.20, 86.21 y 86.23, a la que se les dio una denominación idéntica, sin mencionar que corresponden a la portería, la procura y el refectorio de la antigua cartuja, y así mismo para corregir pequeños desajustes en las superficies de estas parcelas. Por último, en el plano de calificación se ajustan las tramas de equipamiento y los límites de parcela 86.20, ligeramente desajustados en la revisión.

En las páginas que siguen, se reproducen las entradas afectadas por la modificación en su estado actual y en el proyectado, resaltando en ambos casos en negrita y cursiva las casillas que se modificas.

La modificación no afecta a ningún parámetro considerado en la ficha de datos urbanísticos contemplada por el anejo V de la NOTEPA, por lo que no es necesario adjuntar este documento.

Zaragoza, a 23 de diciembre de 2025

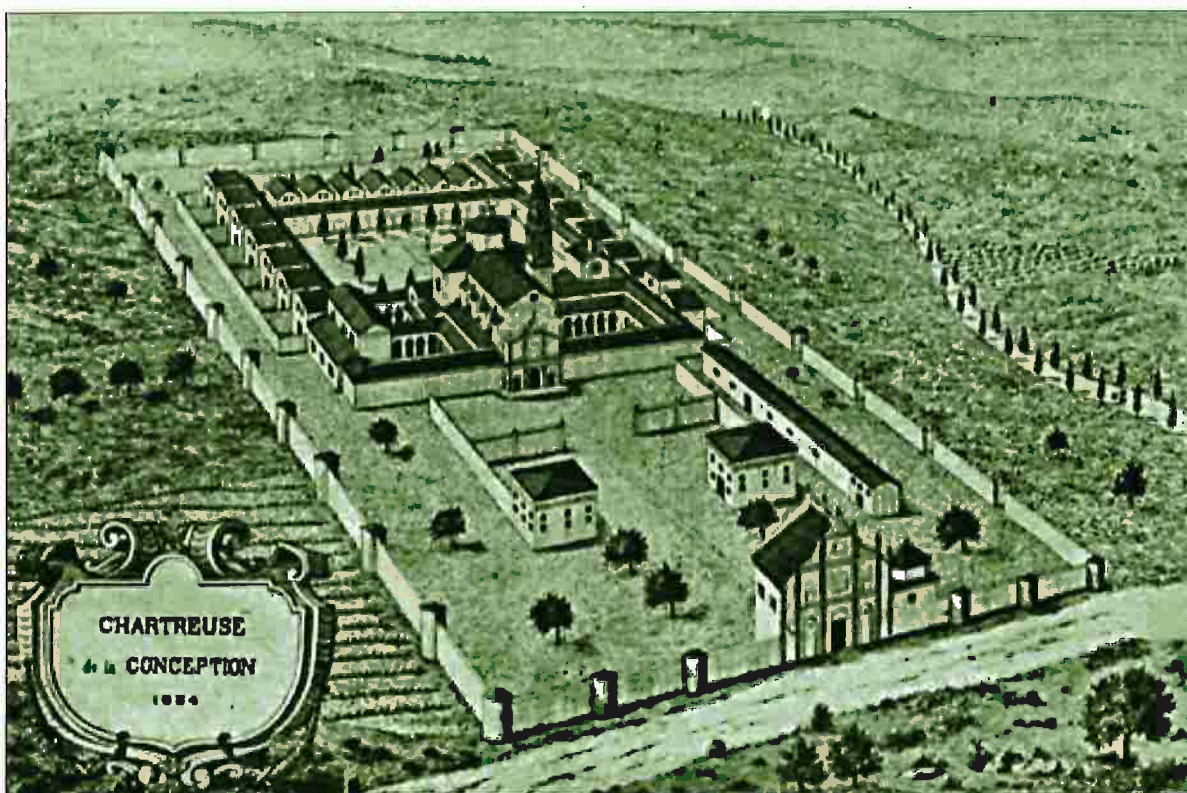
El arquitecto jefe del Departamento de Planificación y Diseño Urbano,

Ramón Betrán Abadía

MODIFICACIÓN TR24/19 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

ANEJO VII DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



ESTADO ACTUAL Y PROYECTADO

LÍNEAS QUE SE MODIFICAN

ESTADO ACTUAL:

Código: 86.20

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Dotación procedente de recinto urbano de interés.*

Superficie (m²): 356 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido. Asignación de uso EC-SA (pleno 26/6/2017).

Código: 86.21

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Dotación procedente de recinto urbano de interés.*

Superficie (m²): 605 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido.

Código: 86.22

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Dotación procedente de recinto urbano de interés.*

Superficie (m²): 402 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PV.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: *Planeamiento recogido.*

Código: 86.23

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Dotación procedente de recinto urbano de interés.*

Superficie (m²): 369 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido.

ESTADO PROYECTADO:

Código: 86.20

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Antigua portería de la cartuja de la Concepción (conjunto urbano de interés).*

Superficie (m²): **370 m².**

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido. Asignación de uso EC-SA (pleno 26/6/2017).

Código: 86.21

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Antigua procura de la Cartuja de la Concepción (conjunto urbano de interés).*

Superficie (m²): **606 m².**

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido.

Código: 86.22

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Antigua hospedería de la Cartuja de la Concepción (conjunto urbano de interés).*

Superficie (m²): **616 m².**

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): **PUB.**

Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido. *Modificación aislada TR24/19 PGOU.*

Código: 86.23

Hojas del plano: N-20

Localización, identificación o emplazamiento: *Antiguo refectorio de la cartuja de la Concepción (conjunto urbano de interés).*

Superficie (m²): 371 m².

Sistema general o local: SL.

Público (PU) o privado (PV): PUB.

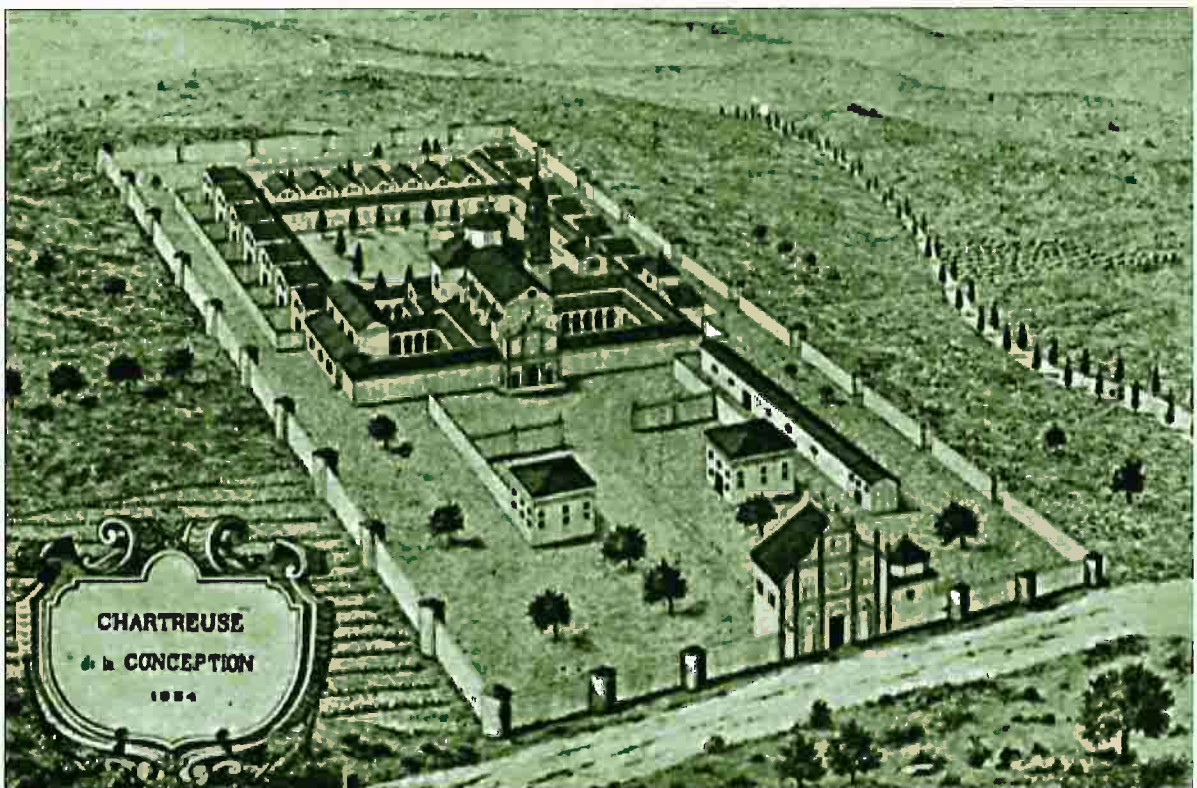
Grupos de uso: 15 (ER).

Observaciones: Planeamiento recogido.

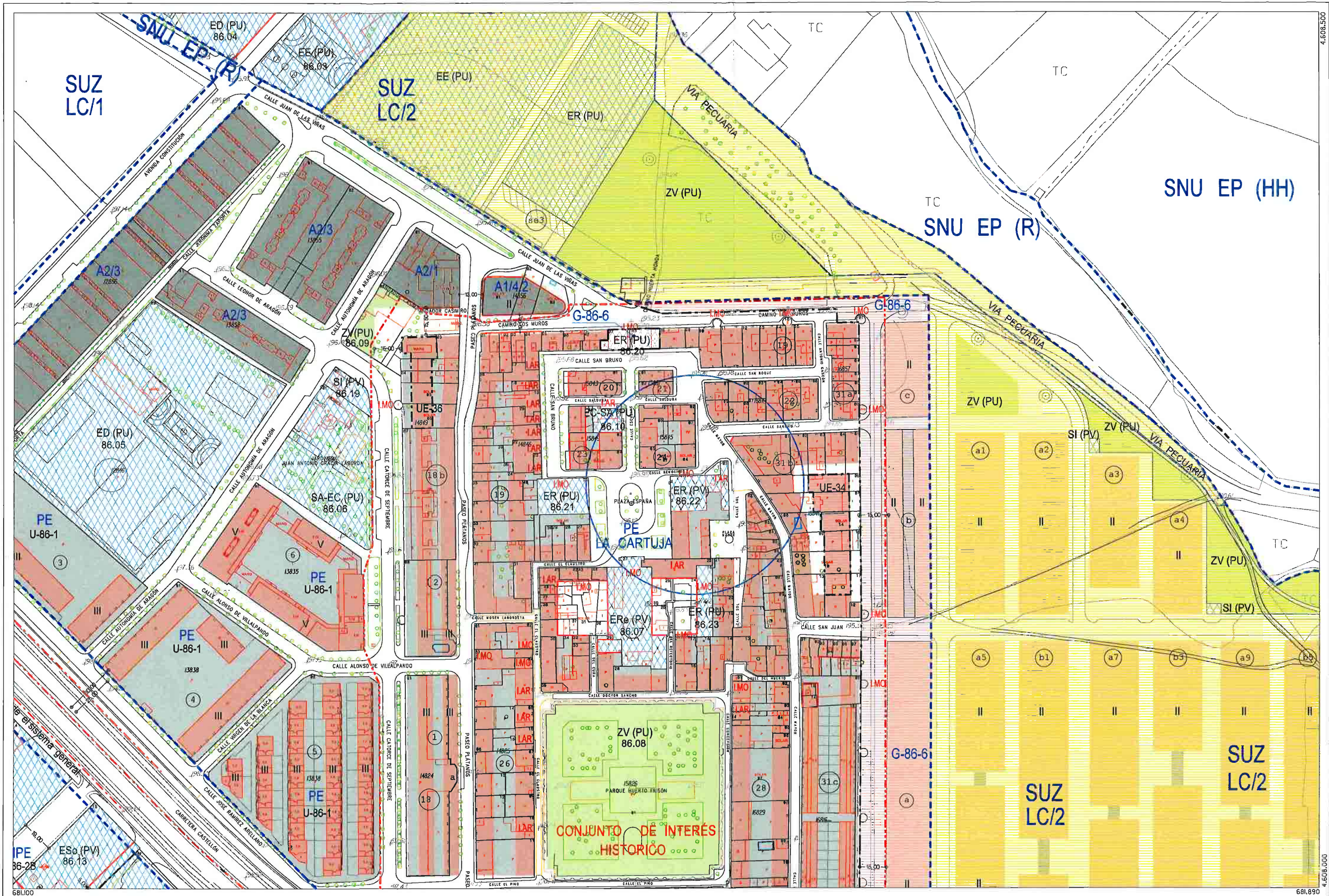
MODIFICACIÓN TR24/19 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



ESTADO ACTUAL



DICIEMBRE 2025



SUELO URBANO CONSOLIDADO		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
Zonificación	Grado	Área de Intervención	Grado
A1*	B*	E	H 1
A2*	C 1	H 2	F, G, K
A3*	C 2	F, G, K	AC
A4*	D 1		
A5*	D 2		

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	Delimitación
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

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

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G	Descripción
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU G (AL)	Actividades Logísticas

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
M 19	N 19	O 19
	N 20	O 20
M 21	N 21	O 21

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/19

PLANEAMIENTO ACTUAL

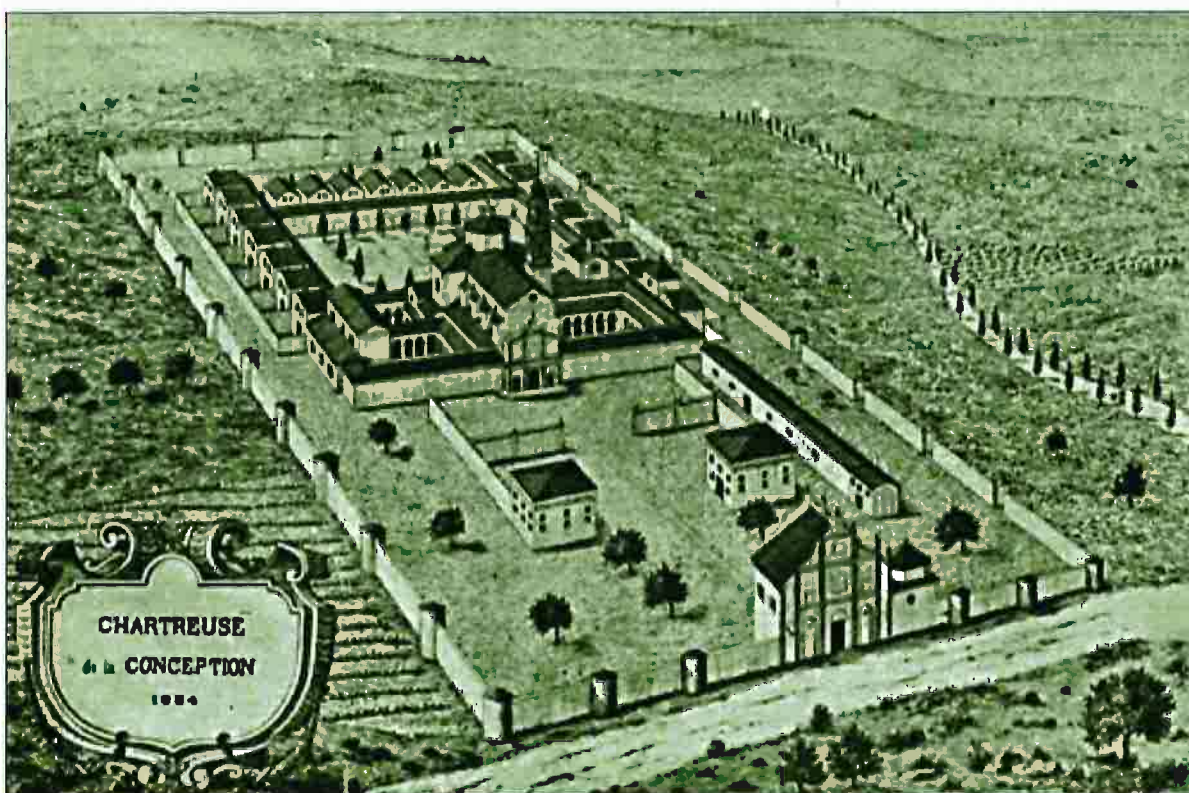
ESCALA 1/2.000

0 25 50 75 m

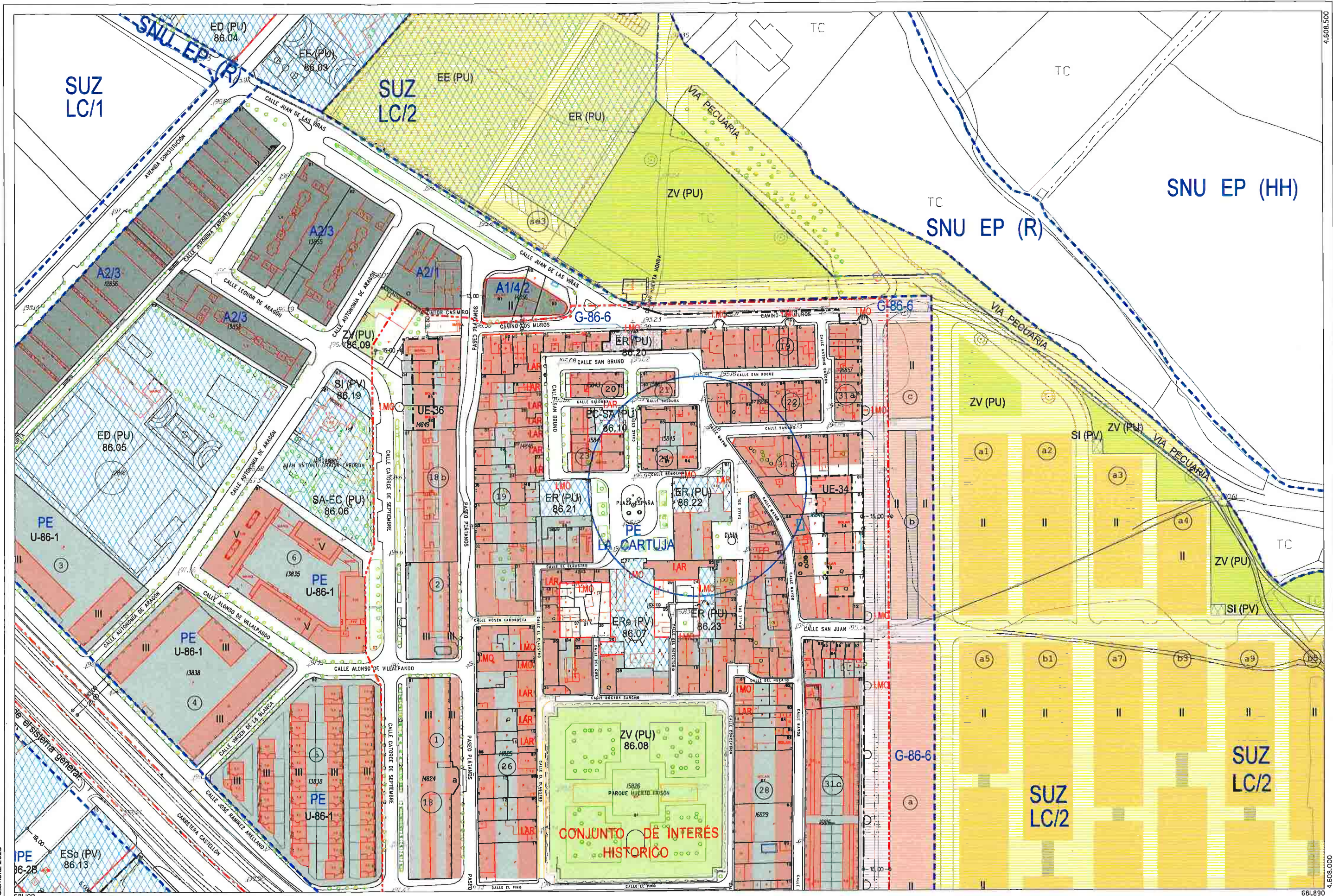
1 MODIFICACIÓN TR24/19 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA

PLANOS DE ORDENACIÓN

CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO



ESTADO PROYECTADO



DICIEMBRE 2025

4.608.500

4.608.000



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

- Límite de área intervención
- Planeamiento Recogido
- Planeamiento de Desarrollo
- Zona verde
- Espacio Libre Privado
- Equipamientos y Servicios
- Nueva alineación

SUELO URBANIZABLE	
SUZ	No Delimitado
SUZ (D)	Delimitado

SISTEMAS GENERALES	
SGU	Urbano
SGUZ	Urbanizable
SGNU	No Urbanizable

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

SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO	
SNU G (C)	Cuevas
SNU G (VT)	Vertido y Tratamiento de Residuos
SNU G (NRT)	Núcleos Rurales Tradicionales
SNU G (AL)	Actividades Logísticas

ESQUEMA DE SITUACIÓN		
M 19	N 19	O 19
	N 20	O 20
M 21	N 21	O 21

MODIFICACIÓN AISLADA TR24/19

NUEVA ORDENACIÓN

0 25 50 75 m

ESCALA 1/2.000