

Huecos sellados que solo encierran fantasmas

Sealed hollows that contain nothing but ghosts

ISABEL YESTE NAVARRO*

En el número anterior de *Artigrama*¹ tratamos de la situación de algunos de los edificios construidos para la Expo2008 que, lamentablemente, vacíos y abandonados representan un patrimonio olvidado que llegó a constituirse como imagen de futuro y progreso. No son, sin embargo, los únicos «fantasmas» que hunden sus pies en el solar de la ciudad y aunque no todos tienen la misma grandeza, ni presencia, todos merecen un hueco en lo que debe ser nuestra permanente «vigilancia» del patrimonio histórico-artístico. Muchos nos hemos conmovido ante la visión de la estructura de la cubierta del Teatro Fleta² soportando únicamente el peso del cielo, sin embargo, ahí sigue, quizá fuera que llegamos demasiado tarde, no debió ocurrir, en el Fleta nunca debieran haberse podido ver otras estrellas, que aquellas que proyectaban su luz sobre el escenario o la pantalla. Aunque claro, esa es otra historia, una larga historia.

En la ciudad de Zaragoza se pueden ver —solo por fuera, claro— decenas de edificios catalogados, vacíos o empleados de forma parcial y, en cualquier caso, no para el uso para el que fueron concebidos. Algunos pasan «desapercibidos», no son sino un edificio más, otros, son conocidos por todos, todos lamentan su estado, pero nadie hace nada o casi nada.

Comenzando en la esfera de lo público, merece la pena mirar hacia el pasado, hacia un momento histórico en que la ciudad florecía bajo el cetro de Fernando II de Aragón. Y debió ser entonces cuando se levantó el llamado palacio de Fuenclara,³ un edificio catalogado con la máxima

* Profesora titular del Departamento de Historia del Arte de la Universidad de Zaragoza. Dirección de correo electrónico: iyeste@unizar.es. ORCID iD: <https://orcid.org/0000-0001-5962-1774>. Investigadora del grupo de investigación de referencia «Observatorio Aragonés de Arte en la Esfera Pública» (H18_23R Gobierno de Aragón).

¹ YESTE NAVARRO, I., «Lo que el agua se llevó [y dejó] Expoagua Zaragoza 2008-2024», *Artigrama*, n.º 38, 2023, pp. 407-426.

² Por sus características arquitectónicas e interés fue catalogado en 1986 por el PGOU de Zaragoza e incluido en 1996 en el registro del DOCOMOMO Ibérico como una de las cinco obras más importantes del Movimiento Moderno en Aragón. En 1998 fue adquirido por el Gobierno de Aragón. Tras un concurso de ideas para su rehabilitación en el año 2000, se dio comienzo a la ejecución de las obras, obras que, no obstante, quedaron paralizadas en el año 2003. Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/cesaraugustofleta.pdf>. [Fecha de consulta: 28-I-2025].

³ GÓMEZ URDÁÑEZ, C., «La Parroquia de San Felipe según un vecindario de 1530: un nuevo hito para la historia urbana de Zaragoza», *Artigrama*, n.º 10, 1993, pp. 177-226.



protección —Interés Monumental (BIC)—⁴ y que, no obstante, se halla tan abandonado y carente de uso que cuesta no verlo como una enorme espina clavada en el sentir de aquellos que, de una manera u otra, estudiamos nuestro patrimonio.

Este inmueble refiere nuestra historia como lo hacen aquellos que han permanecido en pie a lo largo de los siglos. Todos relatan cambios, adaptaciones, «extremidades» que se amputan o recrecen y cuidados, porque la única manera de que estos permanezcan en el tiempo es contando con alguien que los cuide, que vele por ese patrimonio que, aunque suyo, también lo es un poco de todos. Y así debieron hacerlo durante siglos. Ya en 1516, el vicescanciller Agustín llevó a cabo unas obras de reforma; aunque de mayor envergadura serían las realizadas ya por los Fuenclara bien entrado el siglo XVII —patio y caja de la escalera—. En el siglo XIX, su entonces propietario, Manuel Dronza Lausín, lo lega al arzobispo de Zaragoza para que el inmueble se convierta en la sede de la «Sociedad Protectora de Jóvenes Obreros y Comerciantes», fundándose en 1892 el Círculo Católico, este cambio en la titularidad del bien conllevará obras de reforma que se tradujeron en la modificación de los vanos de fachada recayentes al callejón del Desengaño. En 1914 se abrió el Salón Fuenclara (Francisco Albiñana, 1913),⁵ que funcionó como teatro gestionado por la Sociedad antes mencionada.

En 1930, Regino Borobio reforma y regulariza las fachadas a las calles de Torresecas y Desengaño.⁶ En 1939, una parte de la planta baja del edificio se adapta para utilizarse como tienda de libros de ocasión, «Librería Libros», según proyecto de José de Yarza.⁷ Un año más tarde se llevarán a cabo obras de reforma en la Farmacia Lasala.⁸ Y en años sucesivos locales comerciales —imprenta, papelería, peluquería, etc.— se irían instalando en sus bajos, transformando el viejo palacio de tal forma, que costaba identificarlo como tal.

Mientras tanto, en 1951, en antiguo Salón Fuenclara comenzó a funcionar como cine, con el mismo nombre, aunque este se cambiará por el de Cine Arlequín a partir de 1972⁹ y hasta 1987, fecha en la que cesa su

⁴ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/fuenclara02.pdf>. [Fecha de consulta: 23-I-2025].

⁵ Archivo Municipal de Zaragoza [AMZ], Caja 1958, n.º exp. 1930/1913.

⁶ AMZ, Caja 2996, n.º exp. 3550/1930.

⁷ AMZ, Caja 3188, n.º exp. 4061/1939.

⁸ Archivo Central Municipal [ACZ], Caja 200.038, n.º exp. 4678/1940.

⁹ ACZ, Caja 15292, n.º exp. 52875/1972: Licencia de apertura; y Caja 203.573, URB0012/1973: Reapertura.



Fig. 1. Palacio de Fuenclara. Arriba: vista general del edificio; centro izq.: vista de los locales comerciales en la fachada a la calle de Fuenclara; centro dcha.: fachada a la calle de Torresecas; abajo izq.: fachada a la calle del Desengaño, detalle del paramento; abajo dcha.: interior del palacio. Fotografías: autora (16-II-2025).

actividad.¹⁰ El Cine Fuenclara fue un cine que se llamaba de reestreno y uno de los más baratos, si no el más, de la ciudad. En febrero de 1982, la Filmoteca de Zaragoza se inauguró oficialmente con un ciclo de cine soviético de los años 30 proyectado en este Cine Arlequín.

El 9 de abril del 2002 el palacio era adquirido por el Ayuntamiento de Zaragoza tras la firma de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión con el Arzobispado.¹¹ En el año 2006, la arquitecta Úrsula Heredia, jefa del servicio de Patrimonio Cultural de Gerencia de Urbanismo, dirige la realización de importantes obras de consolidación del edificio y restauración de sus fachadas eliminando recubrimientos y sacando a la luz los grandes arcos de medio punto que constituían sus accesos originales.¹²

Actualmente, el palacio de Fuenclara se halla en pésimas condiciones y a la espera de una restauración completa y, sobre todo, de que se le busque un uso futuro [fig. 1].¹³ Dicha restauración implicaría un desembolso de más de tres millones de euros, para lo que el área de Urbanismo y Equipamientos pretende captar fondos europeos. En cuanto al uso, se han barajado varios: desde la «socorrida» solución de convertirse en la sede de una entidad bancaria, a otras más «imaginativas» como transformarlo en Museo de la Semana Santa de Zaragoza o en centro LGTBI de la ciudad.¹⁴

Continuando en lo público, tampoco podemos permanecer impasibles ante la situación de un edificio como la antigua Escuela de Artes Aplicadas y Oficios Artísticos, inmueble catalogado por el Ayuntamiento de Zaragoza como de Interés Monumental¹⁵ y sin uso. Fue construido en 1908 según proyecto de Félix Navarro Pérez con motivo de la Exposición Hispano-Francesa, tras la que se acordó dedicarlo a las funciones de Escuela de Artes y Oficios, Artes Industriales y Escuela Superior de Comercio. Presenta una estética ecléctica con referencias renacentistas y mudéjares que se desarrolla en una construcción de 4 000 m² de superficie interior [fig. 2].

Funcionó como escuela hasta 2009, momento en el que estas instalaciones quedaron vacías al trasladarse las enseñanzas de la Escuela de Arte y Escuela Superior de Diseño a un nuevo edificio situado en la avenida de María Zambrano. Este traslado había comenzado ya a gestarse con ante-

¹⁰ MARTÍNEZ HERRANZ, A., «Catálogo de cien años de cines en Zaragoza (1896-1996)», *Artígrama*, n.º 11, 1994-1995, pp. 183-215.

¹¹ Libro de Actas del Ayuntamiento de Zaragoza. Pleno de 30 de noviembre de 2001, pp. 1496-1501.

¹² ACZ, Cajas 225760, 225761 y 225762, n.º exp. 632806/2005 [lleva veinte expedientes vinculados].

¹³ Todas las fotografías que ilustran este texto han sido realizadas por su autora Isabel Yeste.

¹⁴ Disponible en <https://www.hoyaragon.es/articulo/zaragoza/palacio-de-fuenclara-zaragoza-ruina-futuro/2023110406000043717.html>. [Fecha de consulta: 28-I-2025].

¹⁵ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/sitiosplaza005escuela.pdf>. [Fecha de consulta: 18-I-2025].

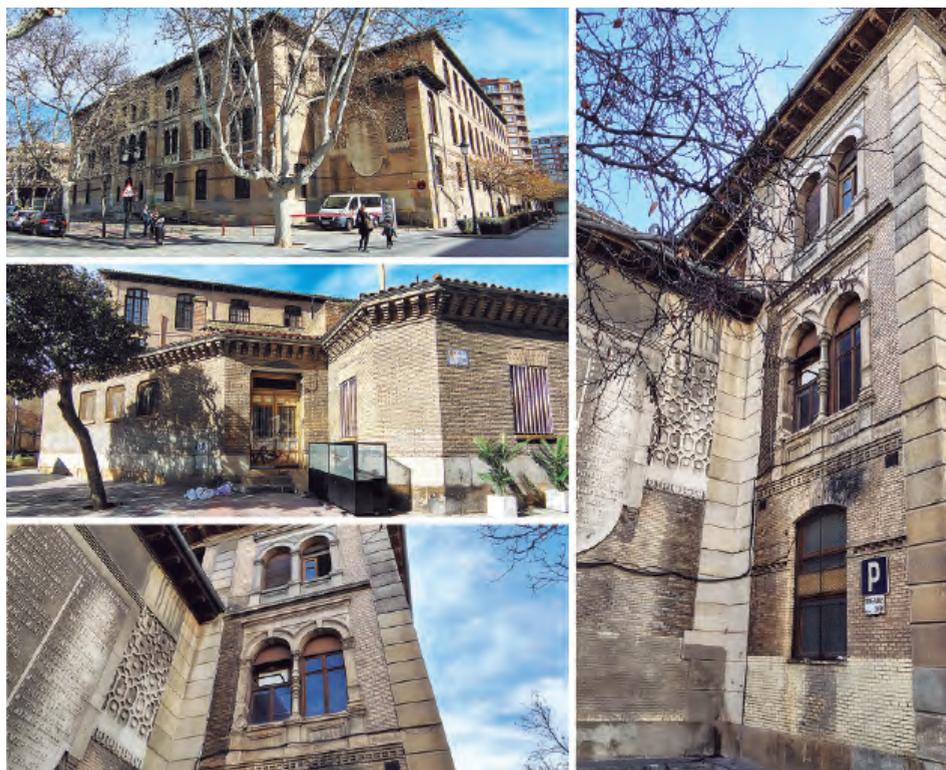


Fig. 2. Escuela de Artes Aplicadas y Oficios Artísticos. Arriba izq.: vista general del edificio; centro izq.: detalle del acceso en la fachada a la calle de Miguel Allué Salvador; abajo izq.: detalle de las ventanas abiertas en el lateral del bloque central adelantado; dcha.: encuentro entre el bloque central y la fachada a la plaza del flanco septentrional del edificio. Fotografías: autora (16-II-2025).

rioridad, de forma precisa en marzo de 2005, al vincularse el recinto de la antigua Escuela de Artes y Oficios a una posible ampliación del cercano Museo de Zaragoza y ambos a la creación del denominado Espacio Goya.

Como de forma precisa explica Elena Marcén en su artículo sobre este tema,¹⁶ se desarrolló un proyecto museológico firmado por los doctores Gonzalo M. Borrás, Cristina Giménez, Juan Carlos Lozano y Concepción Lomba; y, en febrero de 2006, se convocó un concurso internacional de ideas para, en virtud de un acuerdo entre el Ministerio de Cultura y el Gobierno de Aragón, contratar el proyecto arquitectónico para rehabilitar y adaptar a usos museísticos el edificio de la Escuela de Artes y el «atrio urbano de conexión con el Museo existente». De entre los cinco equipos

¹⁶ MARCÉN GUILLÉN, E., «Espacio Goya de Zaragoza: historia de un proyecto y propuestas arquitectónicas (1998-2011)», *Artigrama*, n.º 25, 2010, pp. 239-261.

invitados por el Gobierno de Aragón para participar en el concurso, tres han sido distinguidos con el Premio Pritzker de Arquitectura, los otros dos «únicamente» y entre otros, con los Premio Nacional de Arquitectura Española y Gran Premio Nacional de Arquitectura (Francia).¹⁷ Y, ¿para qué?

Las críticas al proyecto y los debates en torno a la legalidad de la posible intervención en el edificio se sucedieron en el tiempo. Los aspectos más polémicos del proyecto ganador se pulieron para obtener así el visto bueno de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Se constituyó la *Fundación Goya en Aragón*. Llegó la Expo2008, fecha prevista para la conclusión del Espacio Goya. Se construyó una nueva Escuela de Artes y Diseño que acogió a sus primeros alumnos en el curso 2009-2010. Finalmente, en noviembre de 2010, las obras quedaron aplazadas *sine die*.

En febrero de 2015 se inauguró el Museo Goya Colección Ibercaja¹⁸ —conocido hasta entonces como Museo Camón Aznar— un hecho que, según Gonzalo M. Borrás, supuso la puntilla al proyecto museológico sobre el Espacio Goya¹⁹ y con él, a la rehabilitación de la antigua Escuela de Artes. El «remate» (si cabe el remate tras una puntilla) llegó en septiembre de 2024 con el anuncio por parte del Gobierno de Aragón, de llevar a cabo la rehabilitación del edificio de los antiguos juzgados de la Plaza del Pilar como nuevo Centro Goya, con motivo de la conmemoración en 2028 del 200 aniversario del fallecimiento del pintor, y porque «la principal pieza de la colección de Goya somos los aragoneses» y «Goya es lo que es por ser aragonés».²⁰ Rotundo.

Asoma así otro de nuestros «fantasmas», el edificio de los antiguos Juzgados de la plaza del Pilar. Un inmueble, propiedad del Gobierno de Aragón, obra del arquitecto Regino Borobio Ojeda en 1959 y catalogado como de Interés Arquitectónico (C),²¹ que quedó en desuso en octubre de 2013 al trasladarse los juzgados a la nueva Ciudad de la Justicia, ubicada

¹⁷ El fallo del concurso fue el siguiente:

-1.º premio: Herzog & De Meuron (anteproyecto: «Zaragoza»).

-2.º premio: David Chipperfield.

-3.º premio: Rem Koolhaas (OMA, Office for Metropolitan Architecture).

-4.º premio: Cruz y Ortiz.

-Finalista: Dominique Perrault.

¹⁸ En noviembre de 2024, la Fundación Ibercaja presentó el proyecto para ampliar y renovar el Museo Goya Colección Ibercaja, según la propuesta del estudio local de Sebastián Arquitectos. Disponible en <https://arquitecturaviva.com/obras/ampliacion-y-reforma-del-museo-goya-en-zaragoza>. [Fecha de consulta: 2-II-2025].

¹⁹ Disponible en <https://www.elperiodicodearagon.com/opinion/2021/02/26/espacio-goya-historia-fracaso-46457351.html>. [Fecha de consulta: 2-II-2025].

²⁰ Disponible en <https://www.aragonhoy.es/educacion-cultura-deporte/gobierno-aragon-destinara-530-000-euros-proyecto-rehabilitacion-antiguos-juzgados-centro-goya-97252>. [Fecha de consulta: 2-II-2025].

²¹ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/pilarplaza002.pdf>. [Fecha de consulta: 2-II-2025].

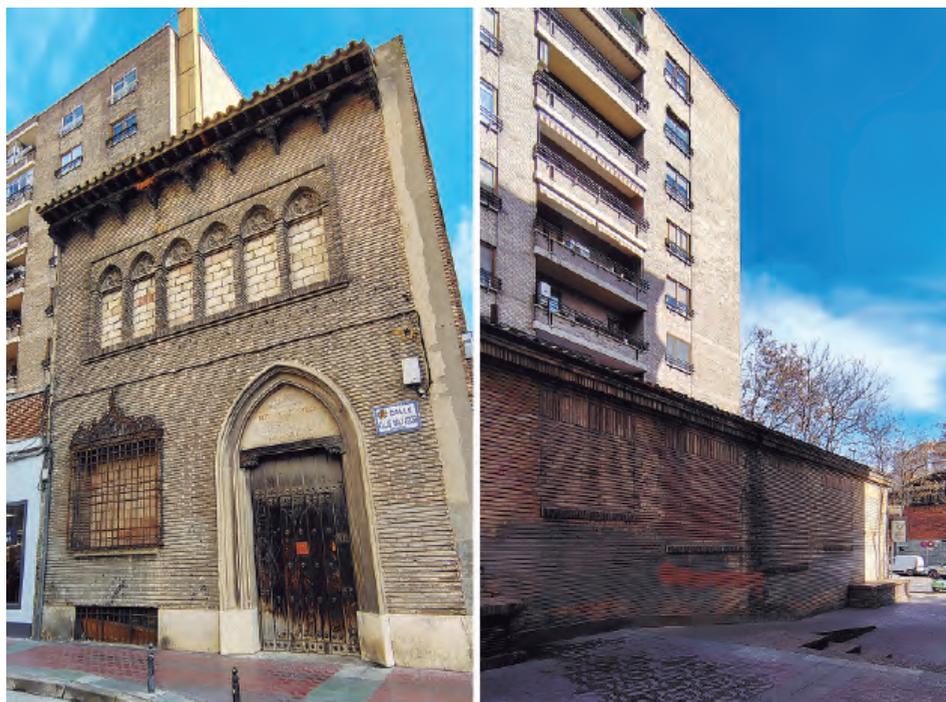


Fig. 3. Estudio-taller de los Hermanos Albareda. Izq.: fachada principal a la calle de Miguel Allué Salvador; dcha.: fachada lateral a la calle Jaime Balmes. Fotografías: autora (16-II-2025).

en el recinto de la Exposición Internacional de 2008. En 2018, parte del edificio se adecuó como sede del Instituto Aragonés de Servicios Sociales, si bien la zona oriental del equipamiento continuó sin uso y sin reforma. Es allí donde se instalará el futuro Centro Goya, tras la rehabilitación del edificio llevada a cabo según anteproyecto del equipo formado por IDOM, Borobio Arquitectura y Urbanismo (BAU) y Boris Micka Group (BMG).²²

Muy cercana —tanto en distancia física como «temática» y aun «personal»— a la antigua Escuela de Artes, en la esquina de las calles de Miguel Allué Salvador n.º 9 y Jaime Balmes n.º 2 y trasera al paseo de la Mina, se levanta el edificio destinado a «Estudios y Taller de Arte Sacro de Albareda Hermanos», obra proyectada por Teodoro Ríos en 1939, catalogada por el Ayuntamiento de Zaragoza como de Interés Arquitectónico (C)²³ y, por supuesto, vacía, sin uso, cerrada [fig. 3].

²² Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/ocio-y-cultura/2025/02/03/asi-sera-futuro-centro-goya-plaza-pilar-zaragoza-1796831.html>. [Fecha de consulta: 4-II-2025].

²³ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/allue-salvador-009.pdf>. [Fecha de consulta: 14-I-2025].

Es un estudio taller realizado con un lenguaje historicista de inspiración neogótica que sorprende por lo tardío de su factura y por el hecho de que Ríos utilizara este código formal mientras que en otros edificios realizados por estas mismas fechas empleara una arquitectura desornamentada y de enorme simplicidad compositiva. Lo cual nos lleva a pensar, que fueron los hermanos Albareda, José y Joaquín Albareda Piazuelo, quienes, continuadores de la tradición familiar de la imaginería religiosa, pretendieron dotar de un «marco adecuado a un trabajo tan tradicional, tanto en la forma como en el contenido, como el que llevaban a cabo».²⁴

A pesar de que el Ayuntamiento, propietario del inmueble desde 2007, ha llevado a cabo obras de reparación y limpieza, el alero, la rejería de detalles goticistas que cierra la ventana en planta baja y la misma puerta de acceso están en muy mal estado, una puerta sobre la que todavía, aunque con cierta dificultad, puede leerse: «El arte cristiano. Imágenes y retablos religiosos. Albareda Hermanos». Y quién sabe, cuantos fantasmas a medio tallar se esconden en su interior...

También en el ámbito de lo privado, la ciudad atesora verdaderas joyas que necesitan ser recuperadas. No muy lejos de las anteriores, en calle de Lagasca n.º 2, esquina al paseo de Sagasta, se halla la que fuera clínica y residencia del Dr. Ricardo Lozano Monzón. Como la Escuela de Artes, fue edificada según proyecto del arquitecto Félix Navarro Pérez (junio de 1903),²⁵ aunque su aspecto actual se ve modificado por las ampliaciones llevadas a cabo en 1916 (Manuel del Busto, cierre por medio de un doble cuerpo de miradores de la esquina, anteriormente abierta, entre Lagasca y Sagasta que rompe la axialidad de la fachada hacia el paseo)²⁶ y 1928 (incorporación de un volumen posterior para ampliar el espacio destinado a vivienda, que se asoma a la calle de Lagasca y que presenta escasa contextualización con lo construido enmascarando la fachada posterior, zona de quirófanos).²⁷ El conjunto fue catalogado de interés Arquitectónico (A)-Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés²⁸ por ser «de gran interés en el contexto de la obra de este arquitecto [Félix Navarro] y uno de los escasos ejemplos de residencia burguesa de principios del siglo XX que se conserva en el paseo Sagasta».²⁹

²⁴ Disponible en <https://zaragozararquitecturasigloxx.com/2017/07/07/estudio-de-los-hermanos-albareda/>. [Fecha de consulta: 14-I-2025].

²⁵ AMZ., Caja 1243, n.º exp. 1566/1903. Planos del proyecto extraídos e integrados en la colección de mapas y planos con las signaturas 1155 y 1156.

²⁶ AMZ., Caja 2011, n.º exp. 1399/1916.

²⁷ AMZ., Caja 2969, n.º exp. 2602/1928.

²⁸ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/Lagasca02BCPCA.pdf>. [Fecha de consulta: 3-II-2025].

²⁹ *Boletín Oficial de Aragón*, n.º 203 (19-X-2009), pp. 24674-24676.



Fig. 4. Antigua clínica del Dr. Lozano. Arriba izq.: encuentro entre las fachadas al paseo de Sagasta y calle Lagasca; arriba dcha.: fachada a la calle de Lagasca; abajo izq.: detalle de uno de los cuerpos cilíndricos volados que albergaban los quirófanos; abajo dcha.: vista general del «jardín». Fotografías: autora (16-II-2025).

La clínica estuvo en funcionamiento hasta 1977, fecha en la que se cerraron las instalaciones. Su aspecto actual refleja el abandono que se ha adueñado del inmueble, a pesar de la intervención de urgencia llevada a cabo en 2015 para evitar desprendimientos de su fachada, también visiblemente afectada por el deterioro [fig. 4]. En el jardín posterior conviven plantas secas junto a otras que verdean agarrándose a una excepcional supervivencia y todas ellas se elevan sobre una tierra seca e igual de abandonada que el cercano edificio que le dio sentido, esperando —o no— la construcción de un desproporcionado bloque de doce plantas que el Tribunal Superior de Justicia de Aragón (TSJA) tumbó ya en 2013, o de ocho alturas con retranqueo de las plantas superiores, propuesta que también anuló el mencionado TSJA en 2022.³⁰

En sesión plenaria de 25 de julio de 2024, se aprobó con carácter definitivo el Plan Especial en calle de Lagasca n.º 2-4, promovido por

³⁰ POBLADOR MUGA, M.ª P., «El Sanatorio del Dr. Lozano y su entorno: la delicada frontera entre la conservación y la destrucción de un rincón de la Zaragoza de comienzos del siglo XX», *Artigrama*, n.º 37, 2023, pp. 427-434, espec. pp. 432 y 433.

Inmo Caixa, SAU, según proyecto del arquitecto Juan Andrés Sáez Navarro (ARASTUR) fechado en mayo de 2024.³¹ En las normas urbanísticas de dicho Plan Especial se establecen tres áreas bien diferenciadas dentro del ámbito de aplicación del plan:³²

- a) Área 1: Comprende los suelos sobre los que se encuentra la Clínica del Doctor Lozano, así como aquellos que la rodean.
- b) Área 2: Comprende la zona sobre la que se sitúa el edificio sito en calle Lagasca, n.º 4, la nueva construcción propuesta y los espacios libres de edificación que se configuraban como jardín y elementos complementarios de la antigua Clínica del Doctor Lozano.
- c) Espacio libre privado: Se constituye por el espacio que se ordena y configura como elemento de transición entre la antigua Clínica del Doctor Lozano y el nuevo volumen a ejecutar.

Una vez establecidas las áreas construidas, las condiciones dimensionales y de aprovechamiento de estas han quedado fijadas de forma distinta para una y otra. En el Área 1, deberá mantenerse su dimensión y altura originales, no permitiendo un aumento de volúmenes, a excepción de aquellos indispensables para su estabilidad y mantenimiento, en cuyo caso su adición deberá ser reconocible. Para el Área 2 se permite el 100 % de aprovechamiento en las plantas de sótano y semisótano, y del 75 % en las plantas baja y alzadas; en plantas por encima de la baja el fondo máximo no excederá de 30 m; y en lo referente a la altura se fijan como valores mínimos y máximos, 23,6 m y 26,0 m respectivamente, afectando los retranqueos crecientes en altura —2 m, 5 m, 8 m y 10 m— a las plantas 4.^a a 7.^a. En cuanto a las condiciones estéticas, para el Área 1 se plantea el mantenimiento de las características tipológicas y distributivas esenciales de la construcción y la conservación de todas las características ornamentales esenciales de sus fachadas; para el Área 2, se establece que la edificación planteada procure la mayor armonía estética y visual con su entorno, para lo cual, los materiales utilizados en los cuerpos ciegos serán naturales y del tipo de los utilizados en el edificio de la Clínica del Doctor Lozano y el edificio del número 4 de la calle de Lagasca, tratándose de revocos o elementos pétreos, maderas o similares.

Conforme a este Plan Especial, Inmo Caixa, solicitó al Ayuntamiento la licencia para un proyecto básico de 54 viviendas —de las que 10 se ubicarían en la antigua clínica—, 53 trasteros, 74 plazas de aparcamiento y una piscina comunitaria que podría ubicarse en la azotea del nuevo edificio.³³

³¹ *Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza*, n.º 194 (23-VIII-2024), pp. 4-5.

³² *Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza*, n.º 216 (18-IX-2024), pp. 5-10.

³³ ACZ, ARC 461549, n.º exp. 3533/2024.

A la vista de estas últimas determinaciones, quizá este edificio no debería incluirse entre esta nómina de «fantasmas olvidados», pero hay algo que nos ha llevado a hacerlo. Por una parte, el hecho de que los vecinos de los inmuebles de Sagasta n.º 18 y 20 continúan manifestando su oposición al proyecto —lo hacen iniciando procedimientos judiciales, algunos de los cuales todavía no se han resuelto—, considerando «que el nuevo edificio “engulliría” el propio sanatorio [...] y otros bloques protegidos, como el número 4 de Lagasca, en un entorno donde la mayoría de inmuebles no superan las cuatro alturas. Piden que los propietarios “sean generosos” con el patrimonio de la ciudad».³⁴ Por otra, porque durante casi veinte años un edificio de gran valor artístico se ha visto seriamente amenazado por la especulación inmobiliaria sobre una parcela en uno de los lugares más cotizados de la ciudad. Se pretendía construir en el jardín y sucesivos proyectos con un uso abusivo del suelo fueron siendo desestimados por la propia justicia, sin embargo, ¿quién defendía mientras tanto el bien a proteger? La construcción de un bloque de doce, ocho o siete alturas hacía que varias viviendas de Sagasta n.º 18 y 20 perdiesen el amplio espacio que ahora se abre delante de sus ventanas, pasando a enfrentarse a una pared a escasos metros de estas; la pérdida, por abandono, de un inmueble histórico no molestó a nadie.

Además de estos ejemplos notables de la construcción zaragozana, también están vacíos «humildes» edificios representativos de la arquitectura doméstica decimonónica más cotidiana como el inmueble en cuyos bajos se abrían el Café Madrid y el restaurante Casa Emilio —paseo de María Agustín n.º 81 y avenida de Madrid n.º 1-5—, una construcción levantada en 1889, según proyecto de 1887 de los maestros de obras Pablo Lacasa y Hermenegildo Gorría,³⁵ sobre el solar de lo que antaño fue el convento de agustinos descalzos de Nuestra Señora del Portillo, construido en el siglo XVII y arrasado totalmente por los franceses el 17 de junio de 1809, como venganza por las numerosas bajas que desde él se habían infringido a sus filas en el segundo Sitio de Zaragoza.³⁶ Se cuenta, que bajo el suelo de lo que fue el Café Madrid se conserva[ba]n accesibles las bodegas del antiguo convento agustino, es posible que toda-

³⁴ Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2025/02/12/clinica-doctor-lozano-10-pisos-lujo-plan-especial-lagasca-zaragoza-1799136.html>. [Fecha de consulta: 13-II-2025].

³⁵ AMZ, Caja 1457, n.º exp. 791/1889: «Permiso a don Joaquín Moliner para construir una casa, angular del paseo de María Agustín»; y AMZ, Caja 1459, n.º exp. 7/1890: «D. Joaquín Moliner dando cuenta de haber terminado la edificación de su casa angular al Paseo de María Agustín y a la carretera de Madrid construida en virtud de licencia de 17 de enero de 1888».

³⁶ SAN VICENTE PINO, Á., *Años artísticos de Zaragoza 1782-1833 sacados de los años políticos e históricos que escribía Faustino Casamayor alguacil de la misma ciudad*, Zaragoza, Ibercaja, 1991, p. 134.

vía estén allí, no obstante, el café cerró en 1997, acelerando el deterioro del edificio que lo albergaba. En los inicios del actual siglo la situación comenzó a resultar preocupante. En 2006, la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Zaragoza ordenó la ejecución subsidiaria de la consolidación del edificio —catalogado entonces en el PGOU como de interés arquitectónico—³⁷ para evitar que continuase su progresivo deterioro.³⁸ En ese momento, entre el 80 % y el 85 % del edificio era propiedad de la inmobiliaria del grupo Artal, que no accedió al pago de la reforma que el Ayuntamiento solicitaba, por encontrarse en «una mala situación económica».³⁹ Finalmente, las obras que duraron diez meses (septiembre de 2016-julio de 2017) fueron realizadas de manera subsidiaria por el Ayuntamiento de Zaragoza después de que el Tribunal Superior de Justicia de Aragón denegara en 2015 la ruina del edificio, como instaba a la propiedad —Banco de Santander en su inmensa mayoría—, y obligara a ejecutar obras de conservación, las cuales pasaban por sanear todas las plantas del edificio, el derribo de elementos que presentaban riesgo de hundimiento y la sustitución de la cubierta. Tras su conclusión y para aprovechar los andamios y ahorrar costes, los propietarios, a instancias de la Sección de Urbanismo del Ayuntamiento, procedieron también a arreglar la fachada y pintarla.⁴⁰

Llegamos así a febrero de 2025. Emilio Lacambra, propietario del restaurante «Casa Emilio», falleció en julio de 2023 y el establecimiento hotelero cerró sus puertas al público tras 84 años de actividad. El edificio quedaba vacío y sin uso. La Promotora Artal había recuperado la propiedad y encarga un proyecto de intervención en el edificio de avenida de Madrid n.º 1, 3 y 5 y paseo de María Agustín n.º 81, incorporando al

³⁷ Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza. Texto refundido diciembre 2002. Normas Urbanísticas. Anejos a las normas. Anejo VII: Catálogo de Edificios y Conjuntos de Interés, p. A.14.

A pesar de la situación del inmueble, su catalogación como edificio de Interés Arquitectónico (C) se mantiene en el PGOU vigente. Texto refundido Plan General Ordenación Urbana Zaragoza, aprobado por acuerdo plenario de 27 de marzo de 2024. Anejos a la Memoria 07 a 12, p. 231/372. Disponible en https://www.zaragoza.es/contenidos/urbanismo/pgouz/TR2024/TRPGOU_2002_MEM_INF_Anejo_9.pdf. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

Ficha catalográfica disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/agustin-maria-081fin.pdf>. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

³⁸ Disponible en <https://www.elperiodicodearagon.com/aragon/2006/10/25/duenos-cafe-madrid-consolidan-edificio-48073033.html>. [Fecha de consulta: 26-I-2025].

³⁹ Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2017/01/14/la-rehabilitacion-del-antiguo-cafe-madrid-finalizara-dos-meses-1153023-2261126.html>. [Fecha de consulta: 26-I-2025].

⁴⁰ Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2017/07/21/el-edificio-del-cafe-madrid-luce-nueva-cara-tras-una-inversion-476-000-euros-1187918-2261126.html>. [Fecha de consulta: 26-I-2025].

Disponible en <https://www.elperiodicodearagon.com/aragon/2017/07/21/santander-baraja-rehabilitar-viviendas-antiguo-46901567.html>. [Fecha de consulta: 26-I-2025].



Fig. 5. Paseo de María Agustín n.º 77, 79 y 81 y avda. de Madrid n.º 1, 3 y 5. Arriba: vista general en la que se aprecia la intensa renovación arquitectónica de la zona. Fotografía: autora (16-II-2025); centro: edificio que se derriba. Fotografía: autora (16-II-2025); abajo: vista aérea, se ha señalado en amarillo el área de intervención (Google Earth).



Fig. 6. Avda. de Madrid n.º 1, 3 y 5 y paseo de María Agustín n.º 77, 79 y 81. Proyecto básico. Arriba: izq. planta baja; dcha. planta 1.ª; centro, alzados: izq. paseo de María Agustín; dcha. avda. de Madrid; abajo, recreación de las fachadas: izq. paseo de María Agustín; dcha. avda. de Madrid. Fotografías: José Antonio Alfaro.

diseño el inmueble contiguo que se derriba por carecer de catalogación —paseo de María Agustín n.º 77 y 79— y el espacio situado en la trasera, que llega hasta la calle de Borao [fig. 5].

El proyecto de José Antonio Alfaro, el tercero de los presentados, propone la construcción de 72 viviendas y ocho áticos y se ajusta a las directrices fijadas por la Comisión de Patrimonio Municipal. Mantiene como elemento original únicamente la fachada (b+3), sobre la que se elevarán cuatro plantas más, diferenciando claramente en cuanto a materiales y color ambas partes del edificio. Este bloque superior se articula a partir

de una galería corrida que aporta ligereza al conjunto y que unifica el edificio catalogado y el contiguo del paseo de María Agustín, en el que, para la parte inferior, no obstante, se aporta una solución más cercana al edificio histórico que se conserva que al derribado [fig. 6].⁴¹

Resulta interesante la forma en cómo se ordenan las zonas comunes, dado que el conjunto contará con dos piscinas, una cubierta y otra exterior, un gimnasio, un local comunitario y dos grandes zonas verdes en su patio interior que suman un total de 1500 m².⁴²

Parece que, por fin, se va a intervenir en el edificio y se va a garantizar su conservación.⁴³ No obstante, visto el proyecto, vistas las prescripciones impuestas a este y vista incluso la ficha catalográfica del edificio histórico, quizá debamos preguntarnos cómo es posible que consideremos que existe algún grado de conservación en el mantenimiento de un muro sin contexto alguno. El espacio que se abra tras él no tendrá ningún grado de vinculación con este, la fachada del viejo edificio ya no contará su historia, ninguna historia en realidad y como vecinos mal avenidos, las cuatro plantas superiores de la construcción hablarán un idioma que no entenderán las cuatro inferiores. Tampoco la nueva arquitectura será totalmente libre. Sobre ella recae la carga de no abrumar con su presencia a una fachada sin demasiada personalidad o, si se quiere, bastante discreta.

En el actual PGOU de Zaragoza, al tratar de los «Bienes de interés histórico-artístico protegidos por el catálogo municipal», se especifica que «en edificios de interés arquitectónico se permiten las obras que les procuren las imprescindibles condiciones de seguridad, comodidad y adecuación funcional; para posibilitar que se mantengan en uso, condición primera y principal si se les quiere proteger»,⁴⁴ al igual que se prohíbe el derribo de inmuebles incluidos en conjuntos protegidos, entorno BIC, aunque no estén catalogados a título individual, caso este que afecta al

⁴¹ La documentación gráfica del proyecto que ilustra este texto nos ha sido facilitada por su autor, José Antonio Alfaro, así como parte de la información. Queremos desde aquí agradecer su colaboración.

⁴² Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2025/02/14/millonaria-inversion-revivir-historico-edificio-cafe-madrid-zaragoza-1799756.html>. [Fecha de consulta: 16-II-2025].

⁴³ Teniendo en cuenta que el edificio situado en la avenida de Madrid, n.º 1, 3 y 5 y paseo de María Agustín n.º 81 se halla en el ámbito de protección de la iglesia del Portillo (BIC), su proyecto de rehabilitación requiere de la aprobación por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio, dado que su opinión es preceptiva y vinculante, trámite que, al parecer, no se ha cumplido en este caso. De forma que habrá que esperar dicho informe y las posibles modificaciones que en este se le exijan al proyecto. Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/2025/02/18/la-operacion-del-edificio-del-cafe-madrid-de-zaragoza-condicionado-a-un-informe-de-patrimonio-1800600.html>. [Fecha de consulta: 18-II-2025].

⁴⁴ Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza 2001. Texto refundido de 2024. Memoria Expositiva, XIV.5.6. Bienes de interés histórico-artístico protegidos por el catálogo municipal, p. 156.

edificio cuya demolición se plantea —paseo de María Agustín n.º 77 y 79—. ⁴⁵ Ni protegemos realmente, ni permitimos que la arquitectura actual pueda desarrollarse libremente, tal y como lo hizo en el pasado ¿o acaso cuando los primeros palacios aragoneses del Renacimiento levantaron sus muros desafiando entornos medievales debieron haber moderado su modernidad y guardado la viejas fachadas escondiendo su grandeza tras ellas? Es evidente que no, pero..., no es tan sencillo, nunca lo ha sido el difícil equilibrio entre la conservación y la renovación, entre el viejo y el nuevo hombre, entre lo que el primero necesitaba y lo que necesita o cree necesitar el segundo.

Hemos señalado interesantes muros que guardan «fantasmas» del pasado a la espera de su «liberación». Pero la lista es mucho más larga y, en ocasiones, preocupante. Porque son muchos los edificios que, a pesar de contar con un grado de protección elevado, se venden como si de camisas o manzanas se tratara. Por un millón y medio de euros se vendió hace un año la antigua sede de Ibercaja en la calle del Conde de Aranda n.º 101, junto al Portillo. ⁴⁶ Obra de Teodoro Ríos de 1939, se adaptó a una nueva alineación de la calle que nunca se completó en el margen de los impares y que hoy lo lleva a constituirse como adelantado y fuera de lugar. Según nos dice Ríos en la memoria del proyecto, ⁴⁷ el edificio resultaba ser una «réplica» de aquel que había construido la entidad en la calle de San Jorge n.º 8 (Ramón Cortázar y Luis Elizalde, 1910), aunque su ficha catalográfica nos aclare que el chaflán presenta un «torreón coronado por cúpula en el chaflán de la casa, que se inspira en la de San Pedro del Vaticano y San Pedro Borromeo de Viena». ⁴⁸ Y es que ambos edificios están catalogados de Interés Arquitectónico, (A) el de San Jorge ⁴⁹ y (B) el de Conde de Aranda, original y copia, y ambos también no se usan ya para aquello para lo que fueron construidos, el primero acoge desde 1983 dos Instituciones públicas: las Cortes Aragonesas y el Justicia de Aragón, mientras que el segundo lo ha adquirido un fondo, por lo que no debemos esperar actuaciones en este inmueble en un futuro cercano, original y copia.

Por unos cinco millones y medio de euros se puede adquirir un edificio completo en la calle de Alfonso, catalogado, pero convertible en

⁴⁵ Disponible en <https://www.zaragoza.es/cont/paginas/urbanismo/entornobic/4.pdf>. [Fecha de consulta: 18-II-2025].

⁴⁶ Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/02/05/chaflan-emblematico-zaragoza-vendido-millones-euros-1708513.html>. [Fecha de consulta: 22-I-2025].

⁴⁷ AMZ, Caja 3193, n.º exp. 4894/1939.

⁴⁸ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/aranda-conde-101.pdf>. [Fecha de consulta: 22-I-2025].

⁴⁹ Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/sanjorge008-010.pdf>. [Fecha de consulta: 22-I-2025].

apartamentos para alquiler o turísticos.⁵⁰ Por una cantidad similar se vendía el convento de las Siervas de Jesús, en la calle de Corona de Aragón.⁵¹ Algo menos, tres millones, por San Vicente de Paul n.º 12 angular a San Jorge,⁵² algo más de dos, por un edificio catalogado de Interés Ambiental en Jusepe Martínez n.º 7,⁵³ y casi nada, un suspiro, 184 000 euros cuesta el edificio situado en Alcober n.º 11.⁵⁴ Patrimonio histórico-artístico con muchas posibilidades de reforma para obtener una alta rentabilidad de inversión, eso será así o, al menos, así se anuncia, *Così è (se vi pare)*.

⁵⁰ Disponible en <https://www.idealista.com/inmueble/105546992/>. [Fecha de consulta: 10-I-2025]. Por privacidad, el anunciante no indica la ubicación exacta del inmueble.

⁵¹ Disponible en <https://www.heraldo.es/noticias/aragon/zaragoza/2024/03/09/edificios-emblematicos-zaragoza-busqueda-mejor-postor-1717178.html>. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

⁵² *Ibidem*.

⁵³ Disponible en <https://www.idealista.com/inmueble/102178902/>. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

Disponible en <https://www.zaragoza.es/pgou/edih/martinezjusepe07.pdf>. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

⁵⁴ Disponible en <https://www.idealista.com/inmueble/101770294/>. [Fecha de consulta: 24-I-2025].

