

**PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN  
DEL CONJUNTO HISTÓRICO  
ARTÍSTICO DE CALATAYUD.  
ANÁLISIS DE LO REALIZADO  
Y PERSPECTIVAS PARA UN  
FUTURO INMEDIATO (1967-2017)**

GABRIEL LASSA CABELLO

## Resumen

Después del ciclo de crecimiento urbanístico español que acabó con la burbuja inmobiliaria, la reflexión, las políticas y la legislación pública han puesto el foco en la necesidad de rehabilitar los tejidos urbanos degradados y obsoletos de nuestras ciudades, reprogramándolos para generar nuevas oportunidades de una vida ciudadana más sostenible ambiental y económicamente, a la vez que socialmente integradora. Dentro de estas líneas de actuación, el gran reto de la ciudad de Calatayud es la rehabilitación de su Conjunto Histórico Artístico, a través de un proceso ordenado de rehabilitación urbana integral. Este proceso podría haber comenzado con la redacción de los primeros estudios urbanísticos y la obtención de las primeras líneas de financiación. Es motivación de este artículo, analizar lo realizado en materia de gestión del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud desde su Declaración, para proyectar cuál puede ser la perspectiva de su rehabilitación y recuperación urbana.

**Palabras clave:** Rehabilitación, urbana, integrada, Conjunto, Histórico, Calatayud.

## Abstract

After the cycle of urban growth in Spain that led to the real-estate bubble, reflection, policies and public legislation have focused on the need to rehabilitate degraded and obsolete urban areas of our cities, reprogramming them to generate new opportunities for a city life more environmentally and economically sustainable, as well as socially inclusive. Within these lines of action, the great challenge of the city of Calatayud is the rehabilitation of its Artistic Historic Center, through an orderly process of integrated urban rehabilitation. This process could have started with the drafting of the first urban studies and obtaining the first lines of financing. The motivation of this article is to analyze what has been done in terms of management of the Artistic Historic Center of Calatayud since its Declaration, in order to show what the perspective of its rehabilitation and urban recovery may be.

**Key words:** Urban, rehabilitation, integrated, Historic, Center, Calatayud,

## **UNA NUEVA OPORTUNIDAD PARA EL CONJUNTO HISTÓRICO DE CALATAYUD**

Durante los últimos años y en especial durante el periodo comprendido entre el año 2013 y el año 2017, diversos equipos técnicos, coordinados por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Calatayud, han llevado a cabo estudios urbanísticos en profundidad sobre el Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Calatayud y el área urbana en el que se asienta, analizando de forma multidimensional el estado actual del medio urbano, determinando el origen de sus problemas e identificando oportunidades para actuaciones futuras, todo ello con el objetivo final de proponer unas líneas generales que definieran una estrategia para su rehabilitación. Todo esto es necesario después de que se haya producido un largo periodo de cincuenta años, en el que la ciudad se ha desarrollado en superficie hacia la vega del Jalón, creciendo sobre ella y dejando en un estado de olvido su corazón histórico. El conjunto de todas estas acciones ha iniciado un proceso para la rehabilitación urbana integrada del conjunto.

Este proceso que ha comenzado en la ciudad de Calatayud, se incardina dentro de una corriente urbanística europea que mira el futuro de sus ciudades desde una óptica centrípeta a diferencia de la visión centrífuga y expansiva que se produjo hasta el año 2008. En este nuevo marco de actuación se prioriza la regeneración, la renovación y la rehabilitación como las herramientas necesarias para transformar las áreas obsoletas y degradadas de la ciudad en unos espacios urbanos de mayor calidad, reprogramados y rehabilitados para el futuro con criterios de sostenibilidad ambiental, económica y social. En el caso de Calatayud, el reto es enorme, ya que posee el mayor casco histórico de Aragón y uno de los más grandes de España en relación a su población y, sin embargo, dispone de exigüos medios disponibles para financiar las actuaciones. A continuación se muestra un gráfico muy representativo, comparando la superficie de algunos de los principales conjuntos históricos de Aragón y el bilbilitano.

En la lectura de estos gráficos, podemos observar cómo la ciudad romana de Zaragoza, alcanza únicamente el 65% de la superficie del centro urbano de Calatayud incluidas murallas, o que los cascos urbanos de Teruel o Tarazona, idénticos en superficie, alcanzan únicamente el 51% respecto al de Calatayud. Este hecho es relevante para comprender que

además de tener que superar otras cuestiones específicas como su abrupta topografía, sus problemas geológicos, las malas condiciones de conservación de las edificaciones y la pobre calidad de los materiales, en una deseable homogeneidad de inversiones públicas, el Conjunto de Calatayud no podría alcanzar el estado de conservación de los anteriormente citados.

CASCO DE CALATAYUD



CASCO DE ZARAGOZA



**65%**

CASCO DE TERUEL



**51%**

CASCO DE TARAZONA



**51%**

Imagen. 1. Gráfico comparativo Conjuntos Históricos Aragón.

Durante la redacción de los estudios urbanísticos sobre el Conjunto Histórico Artístico de Calatayud, y con objeto de conocer el origen de los problemas actuales de degradación de nuestro casco urbano, se tuvo ocasión de analizar los trabajos y documentos que se han redactado para planificar y gestionar el Conjunto desde escasos años antes a su declaración hasta la actualidad. La revisión crítica de los mismos, conjuntamente con la realización de un profundo trabajo de campo y procesos de participación ciudadana, fueron la base de la redacción de dos documentos iniciales pero fundamentales para la definición de una estrategia global para la rehabilitación integrada del Conjunto, la EDUSI 1.0 y el Documento 3R.

La EDUSI 1.0, redactada con motivo de una convocatoria europea de ayudas, y que será cofinanciada al haber sido seleccionada en concurrencia competitiva, realizó un análisis global y multidimensional de la ciudad para concretar actuaciones orientadas al desarrollo urbano sostenible, la mayoría de ellas, tomando el Conjunto Histórico Artístico como su área receptora. El segundo documento, denominado Documento 3R y encargado dentro del marco de redacción del Programa de Rehabilitación Urbana, analiza específicamente el Conjunto Histórico Artístico, delimitando áreas prioritarias de actuación en base a su criticidad y define cómo tienen que ser las líneas de actuación comunes a todas ellas para lograr una rehabilitación urbana integrada coherente en todos los ámbitos del conjunto, evitando las habituales incoherencias fruto de la improvisación o la oportunidad.

Estos dos documentos urbanísticos de carácter estratégico han sido la base ideológica y procedimental que ha permitido y está permitiendo el encargo a diversos equipos técnicos multidisciplinares de arquitectos, urbanistas y sociólogos, la elaboración de estudios de detalle para el diseño de la rehabilitación integral de áreas concretas de nuestro Conjunto Histórico así como la realización de proyectos directos. De esta manera y en poco tiempo podremos ver el resultado de cómo se traslada la reflexión urbanística a la dimensión física de la ciudad.

Este proceso, que ya está iniciado, es un gran reto para la ciudad, y aunque dispone de sus primeras fuentes de financiación devenidas de la EDUSI 1.0, se debe fortalecer, divulgándose y fomentando la participación de todos los interesados posibles de una forma coordinada. Incorporar más actores, iniciativas y apoyos, así como su constante revisión, garantizará el avance del proceso.

Es por tanto, motivación del presente artículo, dar a conocer que la rehabilitación urbana del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud es un proceso que está en marcha y debe ser abierto. La exposición se organiza en dos partes, la primera de ella sirve para revisar y analizar de forma

crítica lo realizado en materia de planificación y gestión urbanística en el periodo (1964-2017). En la segunda parte, se avanzan algunas de las oportunidades para el futuro inmediato dentro del marco del proceso de rehabilitación urbana.

## PARTE I. ANÁLISIS DE LO REALIZADO (1967-2014)

Esta primera parte del artículo se estructura como un recorrido ligero para recordar los documentos que han sido la base para la gestión de las políticas urbanísticas en el Conjunto Histórico Artístico durante los últimos 50 años, y que han devenido la situación actual, siendo alguno de ellos de gran valor y habiendo tenido poca difusión.

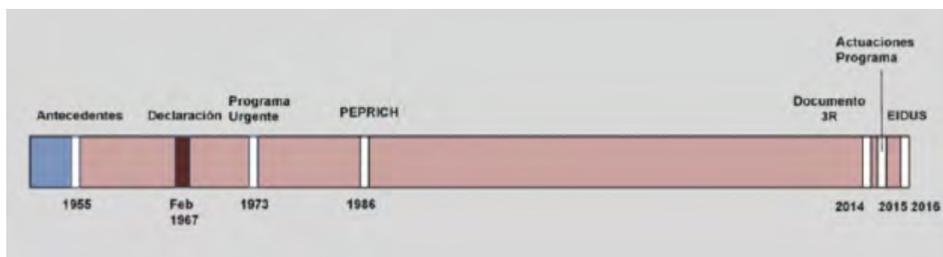


Imagen 2. Gráfico con los documentos urbanísticos sobre el Conjunto Histórico de Calatayud . Elaboración propia.

A lo largo de este recorrido se analizarán los estudios urbanísticos que antecedieron a la Declaración del Conjunto Histórico Artístico en Febrero de 1967, el Programa de Actuación Urgente que fue redactado motivado por dicha Declaración y el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico, que aprobado en 1986, ha regulado urbanísticamente desde entonces el urbanismo dentro del conjunto.

### 1. Antecedentes. Análisis de Calatayud (Larrodera, 1955)

En el año 1955, y de forma previa a la declaración, fue promovido por el Instituto de Estudios de Administración Local, antiguo Ministerio de Vivienda, y dentro de su plan de estudios monográficos sobre ciudades españolas de 20.000 habitantes, el documento titulado “Análisis de Calatayud” (Larrodera, 1955). Este documento, fue editado en edición facsímil por el Ayuntamiento de Calatayud y el Centro de Estudios Bilbilitanos en 2004.

En este documento, encontramos un profuso y cuidado análisis integral de la ciudad de Calatayud, tanto desde un punto de vista urbanístico como socio-económico, demográfico y de relación territorial. No profundiza sobre las condiciones y características de la edificación o del espacio público, sin embargo, a través de la lectura y el estudio de dicho documento se puede entrever los valores que motivarían la declaración de la ciudad como Conjunto Histórico Artístico en 1967.

El estudio ofrece algunos gráficos muy significativos que caracterizan muy bien cómo era la vida en aquellos momentos

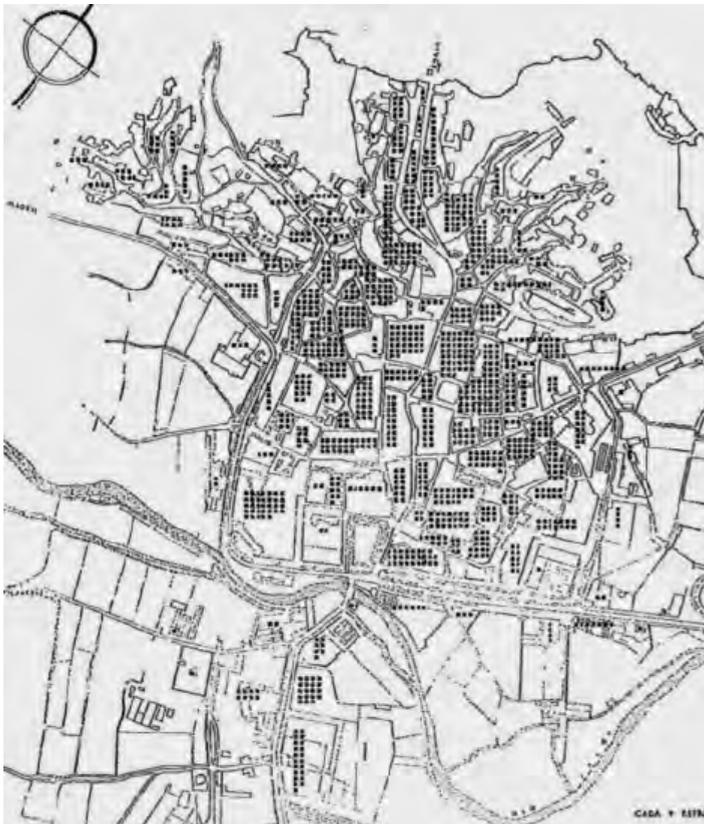


Imagen 3. Extracto de Lámina de Demografía. Análisis de Calatayud. Larrodere.

en el área del centro histórico, y es destacable especialmente el que recoge la Lámina XV-Distribución de habitantes. En esta lámina y con un grafismo en el que cada cuadrado que representa 10 habitantes, se distribuye el censo de la ciudad por manzanas. Podemos ver cómo la población se localizaba en la parte media y alta de la ciudad, en el comienzo de los barrancos, la parte alta de la Rúa y el entorno de la Plaza del Mercado ya que la parte sur del recinto amurallado no se había desarrollado, siendo huertas. En esos momentos Calatayud contaba con 18834 habitantes, de los cuales fuera de la delimitación del centro histórico no vivirían más de 900 residentes. Es fácil imaginar el bullicio y la intensidad social de la vida que se estaba produciendo en aquellos momentos en las calles del conjunto histórico.

## **2. Declaración. Conjunto Histórico Artístico (BOE: 13 de febrero de 1967)**

En el BOE de 13 de Febrero de 1967, se recoge la declaración de Calatayud como Conjunto Histórico Artístico. Esta declaración da reconocimiento al Tesoro Histórico Artístico de la ciudad, y supone un mayor control e implicación en la gestión urbanística por parte de la Administración sobre el Conjunto, quedando bajo la protección del Estado y gestionado a través de la Dirección General de Bellas Artes.

En dicha publicación del BOE no se recoge un plano que delimite el conjunto, sin embargo, se ha podido tener acceso a un plano fechado en Marzo de 1965, existente en la Planoteca del Ministerio de Educación- Dirección General de Bellas Artes. En este plano es importante porque se recoge una delimitación del Conjunto Histórico Artístico, es decir, una primera línea de priorización en las protecciones patrimoniales, y que se aproxima a la delimitación que posteriormente fijará el PERICH para la zona Norte del mismo, dejando fuera del ámbito de protección la zona Sur del recinto amurallado, que todavía no había completado su desarrollo, tal y como se puede observar. En este plano se detectan fácilmente numerosas diferencias entre el trazado urbanístico actual de áreas del Conjunto y la realidad que podemos visitar hoy en día, por ejemplo en lo referente a la Plaza de San Juan, Plaza de la Leña, Plaza del Olivo o Plaza del Alcalde José Galindo Antón, habiéndose ampliado todas ellas en los últimos cincuenta años.

Estas transformaciones ejemplifican que la declaración de Conjunto Histórico no implica petrificar en un estado idealizado las condiciones urbanas de la ciudad, sino que protegiendo adecuadamente sus valores principales, el área urbana puede mantenerse viva y seguir transformándose según el espíritu de cada tiempo, si bien estas transformaciones se-

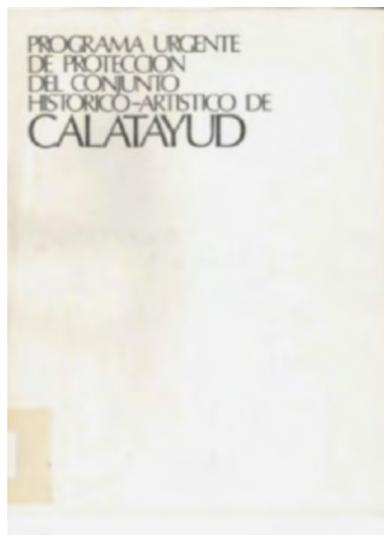


Se redactó por la necesidad de dar a corto plazo y de carácter urgente, orientaciones al control de la edificación que permitiera una gestión ágil, así como conocer en mayor profundidad los elementos singulares del conjunto y permitir una programación racional de las actuaciones de rehabilitación.

Los objetivos de este valioso documento fueron:

1. Valoración jerárquica del tesoro histórico-artístico de la ciudad en sus aspectos arquitectónico, urbano ambiental y paisajístico con el objeto de orientar las actuaciones tutelares de los organismos competentes.
2. Redacción de unas instrucciones para el control y orientación de nuevas actuaciones edificatorias y urbanísticas con el fin de preservar la destrucción o deterioro los valores antes mencionados.
3. Recopilación de una información básica que pueda servir de punto de partida a estudios profundos de la arquitectura y el tejido de la ciudad. Se recoge con mucho detalle y desde un punto físico y ambiental (edificios, colores de fachadas, pavimentos...), no económico-social.

Para ello se realizaron detallados trabajos de campo así como un cuidado levantamiento del estado actual de las condiciones de la edificación y el espacio público, hecho que nos permite a día de hoy conocer expresamente cómo era la realidad física del Conjunto Histórico en ese año 1973, con la definición pormenorizada de cada uno de los colores de las fachadas de los edificios, el material concreto de la pavimentación del espacio público, las características de los servicios urbanos, así como las alineaciones urbanísticas, anchos de calles y alturas, con una exquisita precisión y un elevado cuidado en la solución gráfica de sus planos.



de la pavimentación del espacio público, las características de los servicios urbanos, así como las alineaciones urbanísticas, anchos de calles y alturas, con una exquisita precisión y un elevado cuidado en la solución gráfica de sus planos.

Toda esta información consigue trasladar un retrato preciso de la configuración física de la ciudad hace 50 años, y se completa con un excelente reportaje fotográfico de la edificación en relación al espacio público de las distintas áreas urbanas de la ciudad.

A partir de este análisis, el documento delimita el casco histórico y su zona de

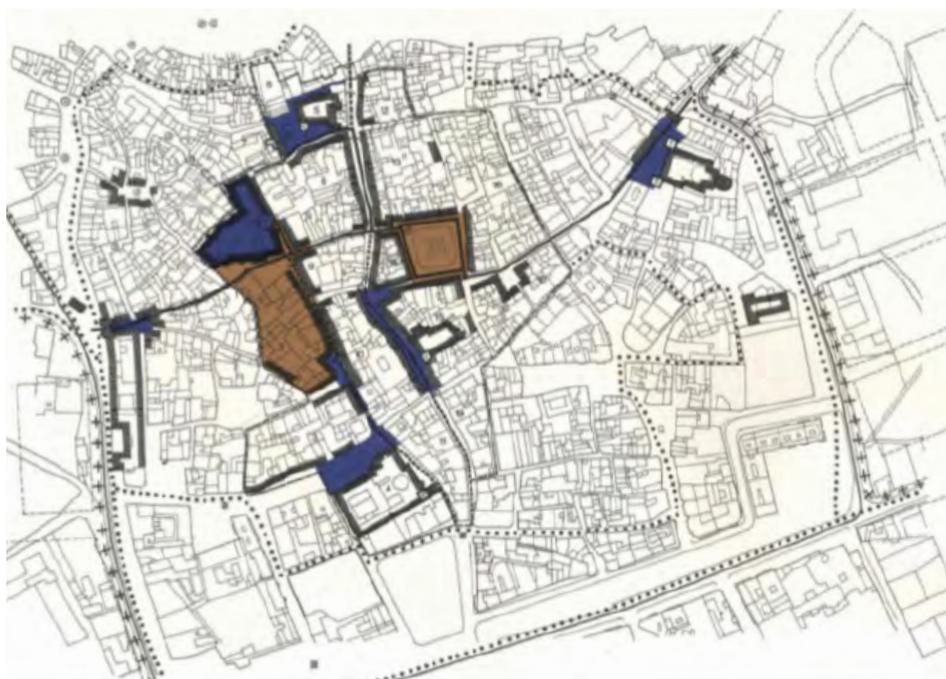


Imagen 5. Imagen del plano de Espacios públicos principales.  
Fuente: Programa de Actuación Urgente.

respeto, jerarquiza las áreas de interés patrimonial del Conjunto Histórico Artístico, determinando espacios de primera y segunda categoría, establece los principales recorridos turísticos, así como las fachadas que tienen un valor ambiental. Se establecen zonificaciones en las que aplicar unas normas, y una serie de actuaciones prioritarias sobre sus edificios principales y monumentos.

Al margen de todas estas regulaciones tan importantes, el documento determina una serie de conclusiones finales:

- La ciudad cuenta con un Conjunto Histórico Artístico perfectamente definido, que puede calificarse de segundo orden en comparación con otros conjuntos del Patrimonio Nacional ( Toledo, Santiago, etc).
- Existe dentro de este Casco Histórico una zona histórico-artística de gran interés. El resto del conjunto, salvo casos aislados, carece de interés artístico intrínseco aunque por las condiciones de trazado, conexión con zona histórica artística, accesos, se considera imprescindible su protección.

- El estado de conservación no es satisfactorio por diversas cuestiones, como la ausencia de planificación, condiciones físicas del asentamiento, la edad y naturaleza de las edificaciones, así como la falta de asistencia y mantenimiento de sus habitantes y organismos oficiales.
- El deterioro físico del conjunto no es fruto de una obsolescencia funcional, ya que en él se desarrollaban las funciones administrativas, comerciales y de servicios, sino de otros factores como la geología, los materiales empleados y el descuido de la población en el cuidado y mantenimiento.
- Esta situación devendrá en una necesaria renovación edificatoria, y ante esto, el documento expone que en ella se deberá hacer sin la destrucción de los sutiles valores ambientales, evitando elementos perturbadores.
- Expone que los problemas del Conjunto deben enfocarse desde el planeamiento general de la ciudad.
- Por último, expone medidas urgentes para actuar en determinados edificios de alto valor patrimonial.

### **Análisis desde la distancia**

- Una vez pasados cuarenta y cinco años desde la redacción de este documento, podemos observar que el conjunto de medidas urgen-

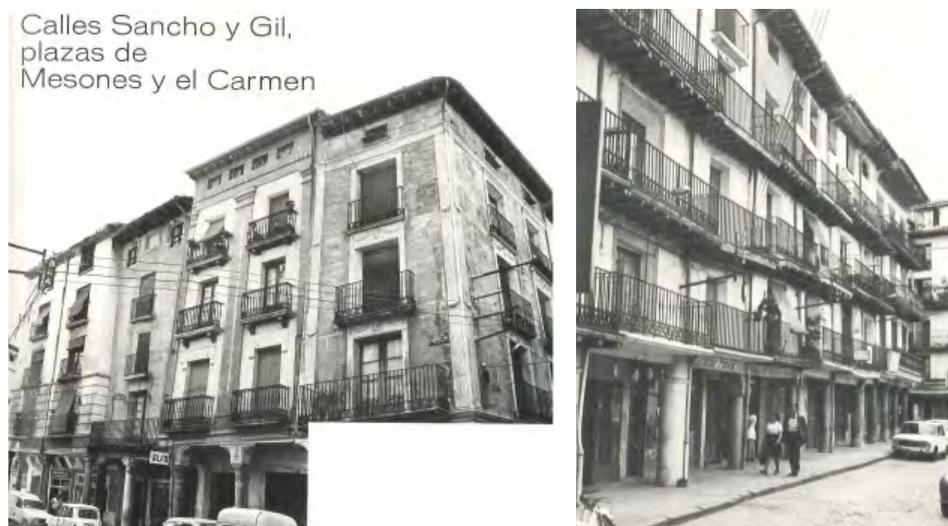


Imagen 5. Extracto de reportaje fotográfico. Fuente; Programa de Actuación Urgente.

tes sólo fueron implementadas parcialmente, habiéndose diluido gran parte de las edificaciones existentes en dicha época y alterado totalmente las cualidades socio-económicas de los espacios urbanos, con una notable pérdida de valor para la ciudad.

- Una de las cuestiones más interesantes que se apuntaron es que la planificación urbanística sobre el Conjunto, debería ser coherente con los desarrollos permitidos más allá del mismo, cuestión ésta en la que no se ha profundizado suficientemente durante los últimos cuarenta años de gestión urbanística municipal.

#### **4. PEPRICH Norte. Plan Especial de Reforma Interior y Protección (1986 y Texto Refundido 1998)**

Por exigencia de la Ley 13/85 de Patrimonio Histórico Español, que obliga a regular con un Plan Especial de Reforma y Protección los Conjuntos Históricos Artísticos, el Ayuntamiento, dentro de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1986, comienza a redactar un PEPRICH de la Zona Norte, excluyendo la Zona Sur. Cuando se detecta la dificultad de modificar el ámbito, se redacta el PEPRICH Sur, donde se extienden las ordenanzas del PGOU, se determinan algunas unidades de ejecución y se protegen ciertos edificios.

En el año 1998 se lleva a cabo un texto refundido y cabe citar que son varias las modificaciones del mismo. El PEPRICH Norte y el PEPRICH Sur son las regulaciones urbanísticas que actualmente regulan el Conjunto Histórico Artístico. Si bien, por su importancia histórico-artística, nos vamos a centrar en el análisis del instrumento que recoge la Zona Media y Alta de la ciudad, el PEPRICH Norte. El PEPRICH de Calatayud, establece desde el año 1986, la rehabilitación del Conjunto Histórico-Artístico, como su objetivo principal. En el documento correspondiente al Plan de Etapas del PERI vigente, se establecen distintas actuaciones para la consecución de sus objetivos de rehabilitación:

- a. Creación de órganos de gestión
- b. Actuaciones de protección.
- c. Actuaciones de Reforma interior.

Entrando en el detalle concreto, algunas de las medidas más significativas, fueron:

1. Se matiza la delimitación, quedando fuera manzanas de Luis Guedea, Plaza San Francisco y C/ San Benito.

2. Se definen nuevas alineaciones de la edificación, aprovechando para resolver problemas de movilidad, proponiendo aperturas de nuevas calles para conseguir un acceso alternativo a la parte alta de la Rúa, tanto desde Ronda de Campieles como desde el Puente Seco.
3. Se fijan nuevas alturas, con la intención de regularizar los volúmenes de las manzanas, permitiendo de forma genérica extender la altura del mayor de los edificios actuales. Esto supone un incremento muy notable de los volúmenes originales, posibilitando el aumento de densidad.
4. Se fijan unas condiciones estéticas muy rigurosas, con una determinación muy clara de composición, distribución y geometría de huecos según calles, y colores, limitándolos a los terrosos.
5. Se realiza un catálogo, que recoge escasa arquitectura civil tradicional.
6. Se definen unidades de ejecución para la obtención de cesiones de suelo que permitan la ejecución de viales.

Han pasado muchos años desde su aprobación, hoy se puede evaluar los objetivos conseguidos y aquellos que se han quedado en el camino:

### **Incrementos de volumen**

El incremento de aprovechamientos respecto de la situación original del CHA, pudo tener su origen en ayudar al desarrollo de las operaciones. Sin embargo, la estrategia de regularizar los volúmenes de las manzanas residenciales, incrementando notablemente el volumen original de las mismas y permitiendo una gran ocupación, no logró que el Conjunto fuera un ámbito atractivo para la iniciativa privada, ya que la planificación del PGOU prevista para las zonas exteriores del CHA ofrecía muchos suelos con notable edificabilidad. Fue sólo cuando se agotaron los suelos exteriores disponibles cuando surgieron las iniciativas en el Conjunto, en ese momento, se comenzó a demoler solares, pero llegó la crisis del año 2008, quedando una colección de solares vacíos que disfrutamos actualmente.

En la foto que se muestra a continuación se puede observar una de las operaciones de aumento de volumen, que al menos dejó libre de ocupación un patio interior y abrió parcialmente uno de sus brazos, pero donde se puede observar cómo se superan todas las alturas iniciales existentes, regularizando con la edificación previa de mayor altura. En el mismo plano, se puede observar cómo en otras situaciones se aumenta la altura sin ni siquiera ampliar la sección de las calles, como en las próximas C/ Paloma y C/ Ruzola.

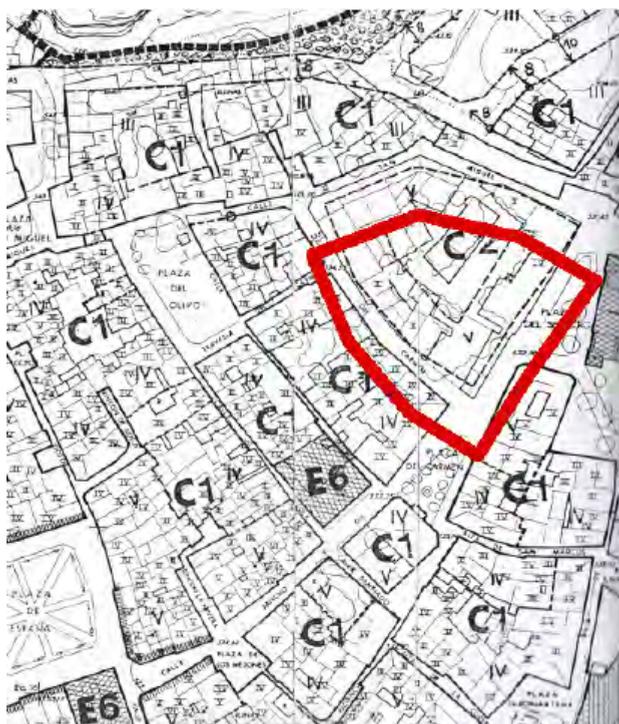


Imagen 6. Plano de zonificación. Fuente: PEPRICH.

Sí que se aumentan las secciones de las vías en aquellas calles destinadas a la movilidad rodada, pero parece que no se presta la misma atención en el caso de ampliar calles para la mejora de la iluminación y ventilación de edificios residenciales.

### ***Nuevas manzanas residenciales***

Se proponen nuevas manzanas residenciales con aumento de aprovechamiento urbanístico en algunas zonas próximas al corte geológico, con acceso desde la Ronda de Campieles, que no se han desarrollado y siendo parte del Conjunto Histórico presentan un estado indecente.

### ***Actuaciones de reforma interior***

El PERICH planteó once actuaciones de reforma interior. De todas ellas sólo se han desarrollado cinco, correspondientes a ampliaciones de viario por cesión gracias al desarrollo de edificaciones en las zonas bajas de la ciudad o urbanizaciones y ampliación del espacio público por iniciativa pública. Pendientes de desarrollar están:

- Calle entre Puente Seco y Pza. San Andrés.
- Calle entre Rúa de Dato y Puerta de Zaragoza, bajo el Castillo del Reloj.
- Creación de un mirador en el Barrio de Consolación-Puerta de Soria.
- Apertura de C/ La Paz.
- Creación de aparcamiento en patio de manzana junto a Pza. España.
- Túnel para vehículos bajo el Castillo Real, comunicando Puente Seco con Barranco de Soria.



Imagen 7. Plano de zonificación. Fuente: PEPRICH.



Imagen 8. Plano de zonificación. Fuente: PEPRICH.

### **Unidades de Ejecución**

Se definieron unidades de ejecución para la obtención de las cesiones de suelo que permitan la obtención de los viales deseados. La dificultad de su gestión, la rigidez del sistema y el no aunar voluntades ha impedido que se desarrollen estos ámbitos, siendo en la actualidad algunos de los vacíos más significativos del Conjunto Histórico Artístico. De las 19 unidades de ejecución proyectadas en el PERI Norte, únicamente se han desarrollado cuatro, siendo dos de las mismas sencillas operaciones de urbanización previa obtención de suelos.

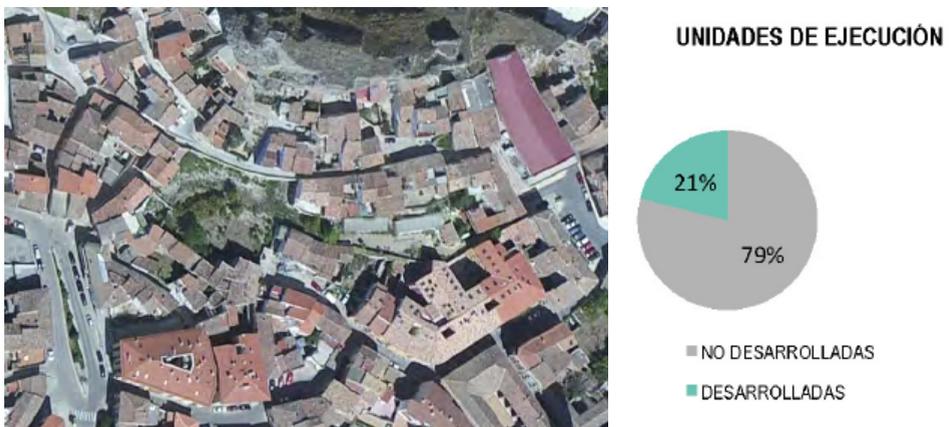


Imagen 9. Gráfico del desarrollo de ámbitos de gestión del PEPRICH. Fuente: Elaboración Propia.

### **Conclusiones del desarrollo del PEPRICH:**

- La estrategia general del plan no se ha cumplido.
- La catalogación del patrimonio tiene elevadas carencias.
- Ha existido una descoordinación de la estrategia con el resto del PGOU.
- La gestión urbanística y los órganos de gestión creados han sido insuficientes.

Por lo tanto, y en aras de la nueva situación tras la crisis de 2008 y el debate general que se está produciendo a nivel europeo acerca de la sostenibilidad de nuestros modelos de ciudad, y la necesidad de plantear políticas de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se determinó necesario realizar una nueva reflexión que estableciera una estrategia integrada, flexible y centrípeta, para la rehabilitación urbana del CHA y fomentara nuevos proyectos dónde la participación ciudadana y la gestión activa serán esenciales para su desarrollo.

La Ley 3R, el Plan de Vivienda 2013-2016 y la convocatoria EDUSI, fueron la oportunidad para que se comenzara la redacción de los primeros documentos de nuevas estrategias innovadoras para esta nueva etapa.

## **PARTE II OPORTUNIDADES PARA UN FUTURO INMEDIATO. PROCESO DE REHABILITACIÓN URBANA (2014-2017)**

### **A. Documento de Análisis, Estrategias y Primeras Acciones. Documento 3R**

El primer documento de este proceso de rehabilitación urbana es el denominado “Análisis, estrategias y primeras acciones para la Rehabilitación Urbana Integrada. Documento 3R “(AA.VV , 2015), desarrollado entre septiembre de 2014 y abril de 2015, promovido por el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento de Calatayud. En él se recogen una propuesta de organización en fases del proceso, exponiendo que es la primera de ellas la que se desarrolla en el documento.

En este documento, se hace un análisis transversal y holístico del conjunto de la ciudad, para determinar las áreas urbanas prioritarias merecedoras de la recepción de ayudas y priorización de inversiones, aquellas que exigen su rehabilitación integrada urgentemente por motivos de criticidad debido a la situación socioeconómica y ambiental de las mismas o por mo-

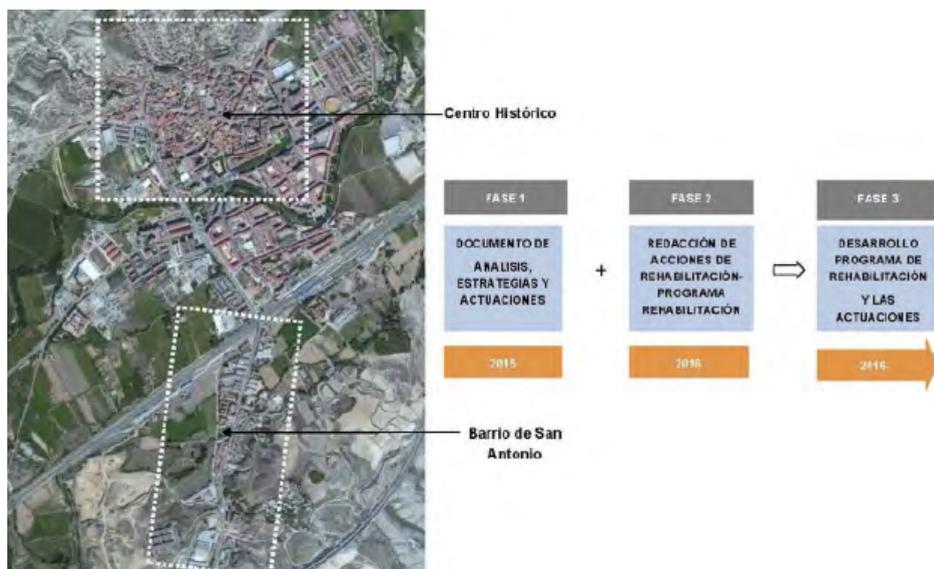


Imagen 10. Delimitación áreas rehabilitación urbana de Calatayud.

Fuente: Elaboración Propia.

tivos de oportunidad, al presentar alto potencial de mejora y una gran capacidad de capitalización de los esfuerzos. Las áreas seleccionadas fueron:

- Conjunto Histórico Artístico.
- Barrio de San Antonio.

El documento fijará los objetivos concretos que determinadas actuaciones sobre subáreas delimitadas tendrían que alcanzar para ayudar a la consecución del fin último del proceso: convertir Calatayud en una ciudad más sostenible, integradora y productiva.

## I. Proceso de análisis

Las categorías que se analizaron fueron; planeamiento y gestión urbanística, estado físico de la edificación y el espacio público, situación socio-económica, movilidad y patrimonio.

Son de alto valor los análisis realizados ya que supusieron una actualización de datos del estado actual de las áreas, con especial relevancia de la relativa al Conjunto Histórico, al poder establecer análisis comparativos con los estudios previos de Larrodera. Es muy ilustrativo para comprender cómo se ha llegado a la situación actual de deterioro de nuestro Conjunto



Imagen 11. Izq. Edificación Degradada. Fuente: Documento 3R Drcha.  
Lámina Demografía. Fuente: Análisis de Calatayud.

histórico, el estudio cruzado de dos análisis urbanísticos de época diferente, el análisis del estado de conservación de la edificación del Documento 3R y la lámina XV del Análisis Urbanístico de Larrodera.

En él se puede ver cómo las zonas de mayor densidad de población en la parte media y alta de la ciudad referidas al año 1955, corresponden con las viviendas en peor estado de conservación en el momento actual.

Del estudio de ambos análisis se pueden obtener algunas conclusiones interesantes:

1. Los espacios de mayor vida residencial en 1955 corresponden a las áreas degradadas actualmente.
2. La ciudad no ha perdido población entre 1955 y 2017, sino que ha aumentado ligeramente.
3. La explicación es que una nueva ciudad física se ha construido a los pies del área urbana principal del año 1955, habiéndose producido un trasvase total de la población hacia ella. Recordemos que la población en el Conjunto Histórico rondaba los 18.000 habitantes en 1955, la mayoría en su parte media y alta, y en el año 2017 apenas se supera los 5.000 habitantes en el área del PEPRICH Norte. Por lo tanto, más de 13.000 personas han desplazado su residencia hacia otras de la ciudad que han ofrecido cualidades más atractivas para la vida diaria.
4. Las edificaciones existentes, de forma general, no han sido mantenidas adecuadamente después de que la población se haya desplazado hacia las nuevas zonas, incrementando el deterioro de un

parque residencial que según el Programa de Actuación Urgente de 1973 y por los factores que en él se refieren, ya presentaba un mal estado de conservación.

Los habitantes del Conjunto Histórico dejaron sus viviendas para mudarse a nuevos desarrollos sobre la huerta del Jalón. Las ruinas o los solares de aquellos inmuebles, permanecen en la actualidad.

## **II. Ejes y líneas de actuación propuestos**

La realización de múltiples análisis y estudios como el expuesto en el punto anterior, permitió obtener un conocimiento de las causas de la situación actual muy aproximado, de cara a fijar objetivos concretos o líneas en las que las actuaciones de rehabilitación urbana tendrían que incidir para tener éxito. Estos objetivos y líneas de actuación se enmarcaron en 9 ejes diferenciados (1.Vivienda, 2.Turismo, 3.Urbanización y Espacio Público, 4.Movilidad y accesibilidad. 5.Medio Ambiente y Energía, 6.Economía, 7.Acciones sociales, 8.Gestión y 9. Política de Mantenimiento y Conservación).

En cada uno de estos ejes, se establecieron líneas de acción específicas. A continuación se marcan los que se consideran más interesantes, como son los ejes de vivienda y Espacio público, necesarios para la recuperación residencial del Conjunto Histórico.

### ***Líneas de actuación en el Eje Vivienda***

Las líneas de acción potenciarán la rehabilitación integral de viviendas, la renovación de tejidos residenciales obsoletos, valorando las posibilidades de reducir la densidad edificada y generar unas óptimas condiciones ambientales para la recuperación residencial del ámbito.

#### **— Rehabilitación de viviendas**

El análisis del estado de conservación de la edificación arroja un diagnóstico claro, es necesario revitalizar e incidir en las políticas que favorezcan la rehabilitación de viviendas.

Toma especial relevancia las posibilidades de rehabilitación energética, para lo que es necesario que en los proyectos de rehabilitación se estudien las características específicas de la tipología residencial del centro histórico y se intervenga con criterios que potencian los valores de la arquitectura tradicional pero cumplan con las exigencias térmicas, de eficiencia y de confort actuales.

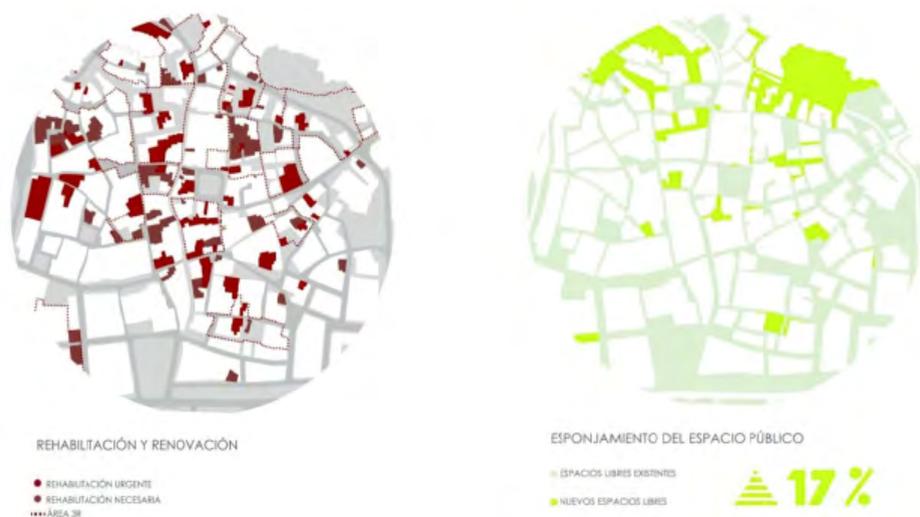


Imagen 12. Gráficos de Áreas de Rehabilitación y Renovación y Esponjamiento de Espacio Público. Fuente: Documento 3R.

### — Renovación de tejidos residenciales

La gran cantidad de solares vacíos existentes en el centro urbano, así como la existencia de numerosas ruinas hace necesario la renovación del tejido residencial. Esta situación es una oportunidad para ofrecer tipologías de viviendas atractivas para la población potencial del centro histórico, y requiere un control de las soluciones arquitectónicas para mantener la armonía del conjunto urbano.

### — Mejora de las condiciones urbanísticas para las viviendas

La deseable recuperación residencial del ámbito vendrá de la mano de la mejora de las condiciones ambientales y del entorno urbano, especialmente en las zonas más degradadas. Para ello, resultará conveniente estudiar unas nuevas condiciones urbanísticas que garanticen unas condiciones dignas en materia de accesibilidad, soleamiento, ventilación y vistas que permita alcanzar el éxito en la renovación del tejido residencial existente.

### — Financiación de las actuaciones

Las políticas de subvención pública, una vez ha quedado demostrado el alto retorno que se obtiene para el conjunto de la sociedad, serán un motor para el arranque de los proyectos. Si bien no será suficiente, y es

deseable que las actuaciones se financien con fórmulas innovadoras de participación privada, que se estudien bien las actuaciones desde el punto de vista económico y se determinen adecuadamente los aprovechamientos y la incorporación de usos lucrativos.

#### — Proyectos europeos

El proceso de rehabilitación urbana del centro histórico reúne por la calidad arquitectónica y patrimonial del ámbito, las condiciones para poder ser incluido en proyectos de investigación y de inversión a nivel nacional y europeo.

### ***Líneas de actuación en el Urbanización y Espacio Público***

La mejora de las condiciones ambientales del espacio urbano es clave para la recuperación residencial y turística del ámbito. El cuidado en las intervenciones con el objetivo de poner en valor la historia y atendiendo a criterios de prioridad peatonal, será clave para el éxito del proyecto de rehabilitación urbana. Hay que pensar en el esponjamiento en operaciones de renovación de las áreas más degradadas.

#### — Renovación de calles y plazas

El proyecto de rehabilitación urbana tiene por objetivo crear un ámbito de prioridad peatonal en el centro histórico. Para ello, de forma genérica y salvo estudio específico de cada uno de los espacios, la plataforma única es la solución que mejor se adapta. El Departamento de Urbanismo está llevando a cabo la renovación paulatina de calles y plazas, y de forma genérica se están implantando las soluciones de plataforma única en distintas configuraciones y materiales. Es necesario completar este proceso de renovación.

#### — Esponjamiento de la edificación

La gran cantidad de solares vacíos existentes en el centro urbano, así como la existencia de numerosas ruinas hace necesario la renovación del tejido residencial. Esta situación es una oportunidad para ofrecer tipologías de viviendas atractivas para la población potencial del centro histórico y requiere un control de las soluciones arquitectónicas para mantener la armonía del conjunto urbano.

#### — Renovación de infraestructuras y espacios ajardinados

En las actuaciones desarrolladas y en las que se tengan que ejecutar, se ha seguido y se deberá de seguir el Plan Director de Saneamiento, que

recoge las actuaciones para la renovación de redes de abastecimiento y saneamiento, que se encuentran obsoletas y producen una gran cantidad de fugas afectando directamente a las débiles características del subsuelo de la ciudad. Se tendrá especial cuidado en las soluciones ajardinadas y plantaciones que históricamente han producido deformaciones en las urbanizaciones, limitándolas a alcorques con riego controlado.

### — Mejora de las condiciones del espacio público

Se fomentarán actuaciones para esponjar el espacio urbano y aumentar la dimensión de los espacios públicos en aras de la mejora de las condiciones de ventilación e iluminación. Las actuaciones deberán mantener los valores principales de la trama histórica y estudiar el juego de perspectivas urbanas y vistas al patrimonio histórico en la apertura de nuevos espacios abiertos.

### **Delimitaciones prioritarias de Áreas de Actuación en el Conjunto Histórico**

Los objetivos y estrategias globales de los diferentes ejes deben concretarse en 14 actuaciones específicas, que se delimitan para facilitar la planificación, gestión y desarrollo de las mismas según criticidad y disponibilidad. Las zonas propuestas por el documento deberían entenderse como delimitaciones flexibles, con carácter cualitativo, que deberán ser sometidas a estudios de proyecto, jurídicos, económicos y urbanísticos en detalle. Dentro de cada una de estas actuaciones se fijaron objetivos concretos, muestra del ejemplo sería la actuación correspondiente al nuevo vial de acceso a los barrios altos desde la Ronda de Campieles, con propuesta de creación de aparcamiento para turistas y elevador de visita al Castillo del Reloj.

A continuación se muestra un Cuadro resumen de la ficha de la actuación de este área concreta, que ejemplifica el nivel de detalle alcanzado en el documento para cada una de las zonas.

*Planificación-Nivel de criticidad:* Prioritaria.

*Programa económico-Nivel de inversión:* Medio-Público.

*Área:* 18.401 m<sup>2</sup>.

El ámbito recogido en esta actuación permitirá la obtención del viario que conecte desde la nueva glorieta prevista frente a Puerta de Zaragoza, con la calle Barrera. La reordenación de este ámbito ofrece la posibilidad de obtener una gran área de aparcamiento en la parte posterior de Ronda

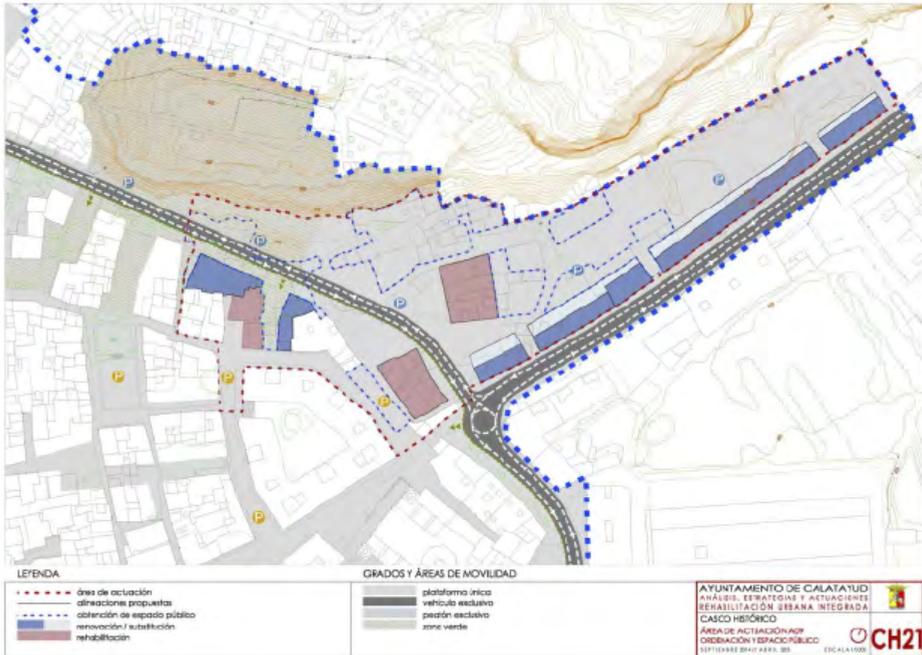


Imagen 13. Ámbito de Actuación Ronda de Campieles. Fuente: Documento 3R.

de Campieles, en ubicación paralela al cerro. Esta actuación permitirá la eliminación de aprovechamientos residenciales en una zona de alto riesgo de derrumbe, limitándolos al frente de la Ronda Campieles. En el encuentro del nuevo vial con la Subida del Reloj, será necesario estudiar la viabilidad de ejecutar un elevador para el acceso al Castillo del Reloj y a las perspectivas de los Barrios Altos, la ciudad monumental y el Recinto Islámico, lo que permitiría una aproximación turística a estos ámbitos integrada dentro del itinerario de visita de la parte monumental de la ciudad. Se deberá resolver el tratamiento de las actuales traseras que se convertirán en fachadas por la ejecución del nuevo vial. La actuación posibilitará la ejecución de infraestructuras para la mejora de la movilidad general de la ciudad y la dotación de aparcamiento para visitantes y turistas.

### III. Gestión del proceso de Rehabilitación Urbana Integrada

Todo este proceso habrá que gestionarlo. Las experiencias de éxito llevadas a cabo en otras ciudades avalan las bondades de las políticas de regeneración urbana integral, sin embargo también detectan las siguientes claves:

- La importancia y la dificultad de integrar las acciones de tipo urbanístico-arquitectónico, social y económico en un programa coherente.
- La necesidad de fortalecer el tejido asociativo y fomentar la comunicación entre los intervinientes, creando un Consorcio de Gestión.
- La profesionalización y la evaluación de dicha gestión da garantías en la obtención de resultados.

## B. Estudios urbanísticos de detalle en las áreas fijadas

Después de la redacción del primer documento estratégico del proceso de rehabilitación integrada del Conjunto Histórico Artístico, se redactaron por diversos equipos técnicos independientes y por encargo del Ayuntamiento de Calatayud y la Diputación Provincial de Zaragoza, estudios de detalle sobre las áreas fijadas o propuestas sobre el espacio público del Conjunto Histórico, con el fin de avanzar en la concreción de acciones que se pudieran ejecutar, llevando el proceso a la realidad física. Las áreas que se estudiaron fueron;

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| A1.- San Andrés-Santa María.         | A2.-San Pedro-Ayuntamiento-Bodeguilla. |
| A3.-Plaza del Olivo-Muralla.         | A4.-Plaza Correa-Plaza Santiago.       |
| A5.-Rincón de Gotor-Plaza del Olivo. | A- Pº San Nicolás de Francia.          |

Es interesante remarcar que en algunas de ellas, como la A3-Plaza del Olivo-Muralla, se realizaron procesos de participación ciudadana, con intervención de los vecinos para conocer las demandas y necesidades reales de cara a desarrollar la propuesta. Estas iniciativas tenían como objetivo que fuera un proceso compartido, evitando los habituales trabajos de arriba-abajo.

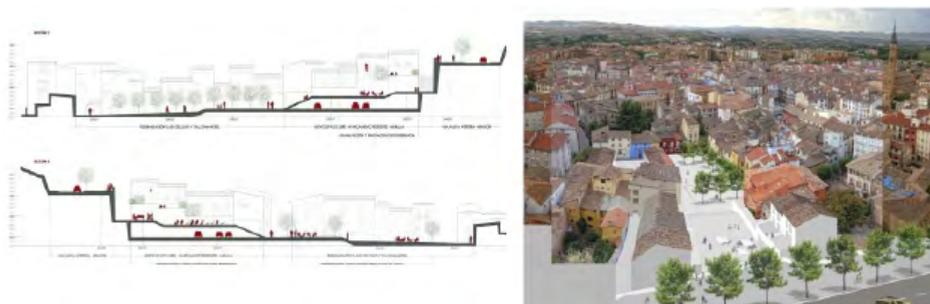


Imagen 14. Extractos de Estudio Urbanístico en Plaza del Olivo. Fuente: Ayto. Calatayud.



Imagen 15. Extractos de Estudio Urbanístico en Rincón de Gotor.  
Fuente: Ayto. Calatayud.

Las interesantes ideas propuestas en cada una de estas actuaciones, llegando a la concreción volumétrica, de usos y presupuestaria, deja el proceso en una situación a la espera de la financiación de las mismas, financiación que llegó tras ser seleccionado Calatayud como destino de fondos europeos para el Desarrollo de Estrategias de Urbano Sostenible Integrado en ciudades de más de 20.000 habitantes, a través de la convocatoria EDUSI.

### C. Documento de Estrategias para el Desarrollo Urbano Sostenible Integrado. EDUSI 1.0. (2016)

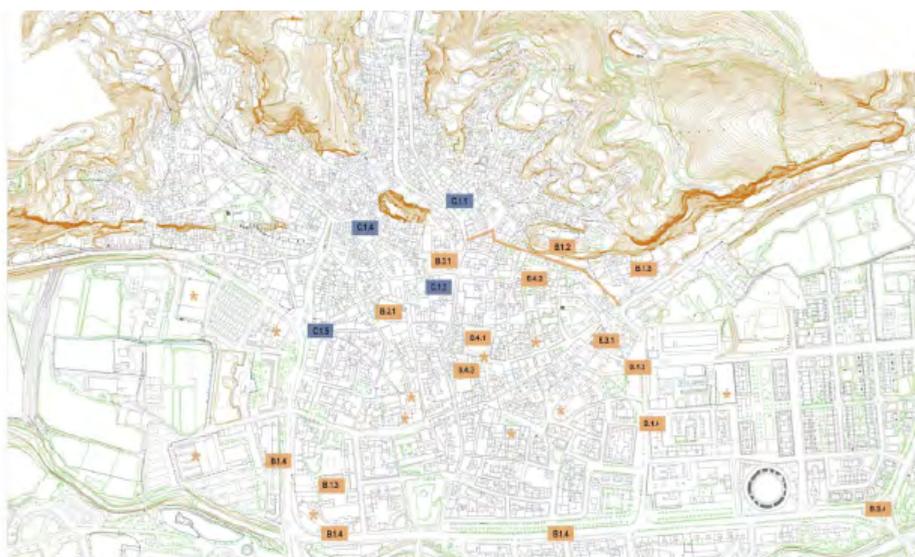
La EDUSI 1.0 fue seleccionada con 7.76 millones de Euros, cofinanciados al 50% para conseguir los resultados esperados planteados con acciones que implementen la EDUSI 1.0 , al estar alineada con los objetivos europeos de desarrollo sostenible 2020. La estrategia obligó a justificar el análisis transversal y cuantificado de la ciudad, definir estrategias, establecer objetivos con resultados esperados, alineados en las tres líneas definidas por Europa e incardinados en los objetivos temáticos del pro-



grama de desarrollo sostenible europeo. Finalmente, se planteaban acciones concretas que justificarían el cumplimiento de dichos indicadores, se establecía un compromiso para cofinanciar inversiones y se exponía la estructura del equipo de gestión.

El resultado es que se podrán poner en marcha numerosos proyectos y estudios complementarios para conseguir la rehabilitación del conjunto histórico y veremos cómo se desarrollan en los próximos 4 años, ayudando a concretar físicamente el proceso que estamos describiendo a lo largo de todo este artículo:

1. Red de aparcamientos Conjunto Histórico.
2. Conexión Ronda Campieles-Rúa de Dato.
3. Actuaciones de desarrollo Planes Directores de Monumentos.
4. Diseño de nuevos conceptos innovadores de Visita e Interpretación Turística del CHA.
5. Rehabilitación Urbana de Pza. San Andrés-Santa María.
6. Rehabilitación urbana de Plaza del Olivo.
7. Regeneración espacio urbano de la Judería.



A.1.1	PROYECTO INTEGRADO EFICIENCIA/ORDENATA	B.2.1	PLAN MEJORA ENERGÉTICA EDIF. MUNICIPALES	B.3.4	REHABILITACIÓN HERRERA DE LA MERCED	C.1.1	ACT. RENOVACIÓN URBANA C. HISTÓRICO
B.1.1	PLAN MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE	B.2.2	CREACIÓN FICHA INDUSTRIAL. AVE Y AZ.	B.3.5	EST. VIAS. REHAB. AZUCARERA LABRADORIA	C.1.2	ACTUACIONES A1-SAN ANDRÉS, STAMARIA
B.1.2	NUOVO VIAL PERIMETRAL A BARRIOS ALTOS CHA	B.2.3	DESARROLLO P. DIRECTORES MONUMENTOS	B.4.1	EST. RECUPERACIÓN COMERCIAL PZA. ESPAÑA	C.1.3	RECONSTRUCCIÓN PUENTE SOBRE EL RÍO
B.1.3	CREACIÓN APARCAMIENTO TURÍSTICO / VISITA	B.3.2	PLANIFICACIÓN VISITA TURÍSTICA CIUDAD	B.4.2	REHABILITACIÓN A3-PLAZA DEL OLIVO	C.1.4	CARACTERIZACIÓN ESPACIO URBANO JUDERÍA
B.1.4	REGENERACIÓN ANTIGUA TRAVESÍA N.1	B.3.3	PROYECTO SEÑALÉTICA TURÍSTICA	B.4.3	REHABILITACIÓN J2-SAN PEDRO DE BORGALLA	C.1.5	DESARROLLO VIVIENDA SOCIALES MUNICIPALES

Imagen 15. Gráfico delimitación proyectos EDUSI. Fuente: EDUSI 1.0 Calatayud.

8. Rehabilitación de edificios del CHA para vivienda social.
9. Actuaciones de Renovación del Espacio público.
10. Recuperación comercial y renovación usos solares Pza. España
11. Proyecto Open Data.
12. Proyecto optimización patrimonial edificios municipales.

## CONCLUSIONES FINALES

La ciudad de Calatayud se encuentra inmersa dentro de un proceso ordenado que debería ser abierto y flexible, para la conseguir la rehabilitación urbana del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud, en el que es deseable que todos los ciudadanos participen.

Es motivación principal de este artículo el difundir y divulgar esta situación, para que todos los interesados del proceso actúen en consecuencia y se logre priorizar el Conjunto Histórico en materia de inversiones y desarrollo urbano durante los próximos años. Sería para ello conveniente crear una estructura de gestión del proceso clara y reconocible, que facilitara la canalización de iniciativas y evaluara periódicamente los resultados obtenidos y la vigencia de la estrategia general.

Por último, y desde el agradecimiento a todos los que han estado trabajando durante el trayecto ya realizado, me gustaría alentar a todas las partes interesadas para los futuros trabajos, porque la rehabilitación integral y la transformación del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud en una renovada y próspera área urbana sostenible, es un proceso que merece la pena.

## BIBLIOGRAFÍA

- LARRODERA LÓPEZ, EMILIO, (2004), *Análisis de Calatayud*. Centro de Estudios Bilbilitanos, Calatayud. Reproducción Facsímil de Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1955.
- AA.VV (1973). *Programa Urgente de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Calatayud*. Servicio de Publicaciones del Ministerio de Educación y Ciencia. Madrid.
- AA.VV ( 2015) *Programa para la Rehabilitación Urbana de Calatayud. Documento de Análisis, Estrategias y Actuaciones. Documento 3R*. Departamento de Urbanismo, Ayuntamiento de Calatayud.
- LASSA CABELLO, GABRIEL Y GONZÁLEZ MIGUEL, FERNANDO (2016) *Documento de Estrategias para el Desarrollo Urbano Sostenible e Integrado de Calatayud. EDUSI 1.0*. Departamento de Urbanismo, Ayuntamiento de Calatayud.

