

PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTORICO DE TERUEL

J. M. ALONSO VELASCO
M. A. TROITÍN
I. GONZALEZ-ADALID

PRESENTACION

El centro histórico de Teruel, con 4.700 habitantes y 2.027 viviendas, ocupa una superficie de 22,54 Has. y constituye no sólo el espacio simbólico sino también el centro funcional de Teruel. La necesidad de proceder a la redacción del Plan Especial del Centro Histórico surge de una doble constatación: por un lado, la conflictiva situación que se presenta en un área urbana dotada de un valioso patrimonio histórico (las torres mudéjares fueron declaradas Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO) y una de las calidades ambientales forjadas a lo largo del proceso de creación y consolidación de la ciudad de Teruel, y, por otro lado, la vigente condición de este centro histórico como centro urbano del Teruel actual, con una fuerte presencia de actividades terciarias de nivel local, comarcal y provincial.

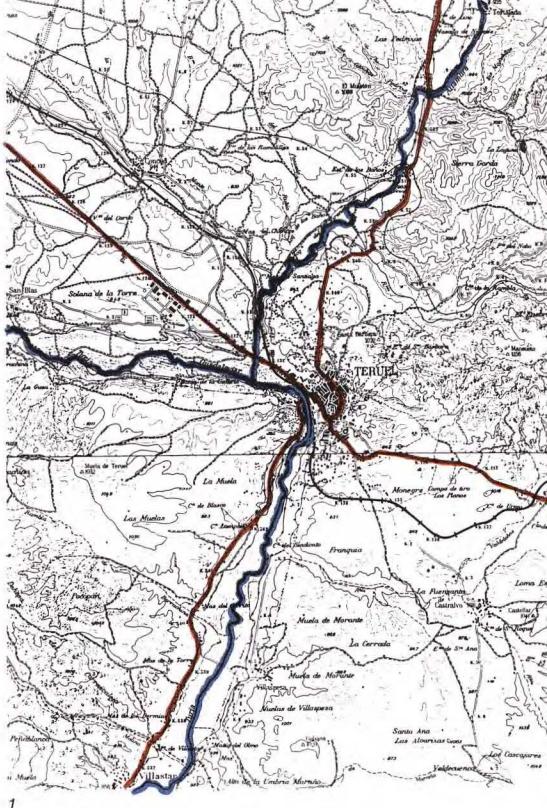
Los desajustes entre las estructuras morfológicas, social y funcional se manifiestan a través de diversos problemas urbanísticos. Así, como consecuencia de su condición de centro terciario se presenta un conflicto entre una fuerte demanda de accesibilidad y la incapacidad

de la trama actual para la absorción de los vehículos automóviles. El proceso de terciarización, en principio positivo al revitalizar el área central de la ciudad, cuando supera ciertos límites genera una problemática que contribuye a la degradación y destrucción del patrimonio histórico; más cuando, tal como ha ocurrido en Teruel, va acompañado del abandono y degradación de ciertas áreas en las que se produce una pérdida de vitalidad en los usos residenciales.

La oportunidad del Plan Especial viene dictada no sólo por la necesidad de atender a la problemática relacionada con la demanda de reforma interior, sino también con las medidas de conservación y protección como Plan Especial de Protección y de Reforma Interior.

LAS CLAVES DEL ANALISIS Y EL DIAGNOSTICO

A medida que nos internamos en el peculiar mundo del análisis y tratamiento de los centros históricos, más firme se hace el convencimiento de que la clave de los conflictos y problemas actuales ha de ser buscada y hallada, por un lado,



1

en el análisis sistemático de los procesos de cambio social y morfológico que se han ido produciendo en cada uno de los períodos de su historia y, por otro, en el conocimiento de las respuestas que en cada momento histórico han seguido en el aspecto formal a un cambio social, o viceversa, de los cambios socioeconómicos ocurridos como consecuencia de alteraciones morfológicas acaecidas o producidas deliberadamente. La investigación de los cambios surgidos en la estructura social y el estudio de los procesos de adaptación en la organización formal de la ciudad, son pilares básicos a la hora de fundamentar cualquier iniciativa dirigida a corregir procesos o tendencias no deseables o a la hora de instrumentalizar cualquier propuesta de intervención en el tejido urbano.

Proceso de formación y transformación del centro histórico: Pervivencia de la trama original

La ciudad es una realidad histórica de carácter dinámico y cambiante, con significado, función, forma y organización diferente en los diversos ciclos históricos. Sin entender la lógica de los procesos



2



históricos resulta difícil detectar las claves de la dinámica urbana y será casi imposible valorar e intervenir, de forma ajustada, en el espacio urbano actual. En función de ello el análisis del centro histórico de Teruel se ha orientado a cubrir los siguientes objetivos:

1º Afrontar el análisis explicativo del paisaje a partir del método histórico, primando el análisis de la dimensión espacial de los procesos económico-sociales.

2º Aportar una visión dinámica del espacio urbano para acercarnos a los problemas actuales con perspectiva y con realismo.

3º Valorar el legado histórico-cultural de la ciudad a partir de un conocimiento riguroso de las estructuras y funcionamientos espaciales de las diversas formaciones sociales que lo generaron.

4º Acercarnos al centro histórico como organismo vivo donde a lo largo de la historia se han producido equilibrios y rupturas entre las estructuras económicas, sociales y morfológicas.

El origen estratégico-militar

La ciudad de Teruel nace para la historia en el tercio final del siglo XII, en una encrucijada de pasos fronterizos entre el reino cristiano de Aragón y el reino musulmán de Valencia. Es una *puebla*, dotada de Fueros y asentada en un área de atormentada geografía en lo alto de una *muela*. Con una trama reticular de calles se rodea y amplia un núcleo preexistente de población árabe, que aparece ya citado con este mismo

nombre de Teruel hacia el 1092, en el Poema del Cid.

En la ubicación y las trazas de este poblamiento se halla la clave de su paisaje urbano y de sus valores ambientales. La instalación de la ciudad por razones estratégicas en lo alto de una "muela" rodeada de barrancos, proporciona una "visión dramática" de sus áreas de borde. Ya en el interior del núcleo urbano la singular ubicación de las Torres mudéjares en función de la defensa y control de su paisaje, caracterizado por una serie de *secuencias* y *líneas de aproximación*, a lo largo de ejes, formados por calles y plazas, cuyo arranque o remate final siempre es una torre mudéjar.

Consolidación de la ciudad medieval en el siglo XIV

A partir de su fundación la ciudad cristiana se organiza en nueve *parroquias*, cada una de ellas encargada de la vigilancia y control de un área urbana, con obligación de crear una torre de vigilancia y mantener vigías. Estas primitivas *torres de vela* marcan las pautas para el trazado reticular de calles, y se convertirán en un *invariante* del paisaje urbano. Precisamente el análisis de sus secuencias más interesantes nos ha conducido a un pequeño hallazgo: los ejes básicos de lo que debió ser la "carta-puebla" están constituidos por el entramado de líneas visuales entre *torres de vela*, accesos de la ciudad y sus encrucijadas más importantes.

A mediados del siglo XIV, cuando la villa de Teruel es declarada ciudad, apa-

1. Teruel, encrucijada de pasos fronterizos.
2. Secuencias en calle Salvador, plaza Torico y Tozal.

rece ya consolidada la trama urbana dentro del recinto amurallado que cierra la planicie superior de la *muela*. En sus cotas más altas, el poblado primitivo, con dos semi-anillos y una serie de líneas radiales que descienden desde el alcázar, en los que en esta época se instala el barrio de la judería, se articula en el antiguo mercado, hoy Plaza del Torico, con dos áreas al N. O. y S. O. de muy distinto carácter.

Se trata de áreas con redes de calles paralelas que conforman manzanas rectangulares, y con una parcelación uniforme que revela claramente su origen: un poblamiento y reparto de solares constituye el punto inicial de estas zonas.

Con el avance de la frontera, Teruel se transforma de ciudad militar a ciudad mercantil y, aunque a pequeña escala, a ciudad fabril. La población, formada inicialmente por tres grupos sociales, cristianos, musulmanes y judíos, ha pasado a unificarse en un único grupo, si no de hecho aparentemente, y alcanza una de sus cotas históricas, aproximándose a los 5.000 habitantes.

De la crisis del siglo XV a la del siglo XVIII

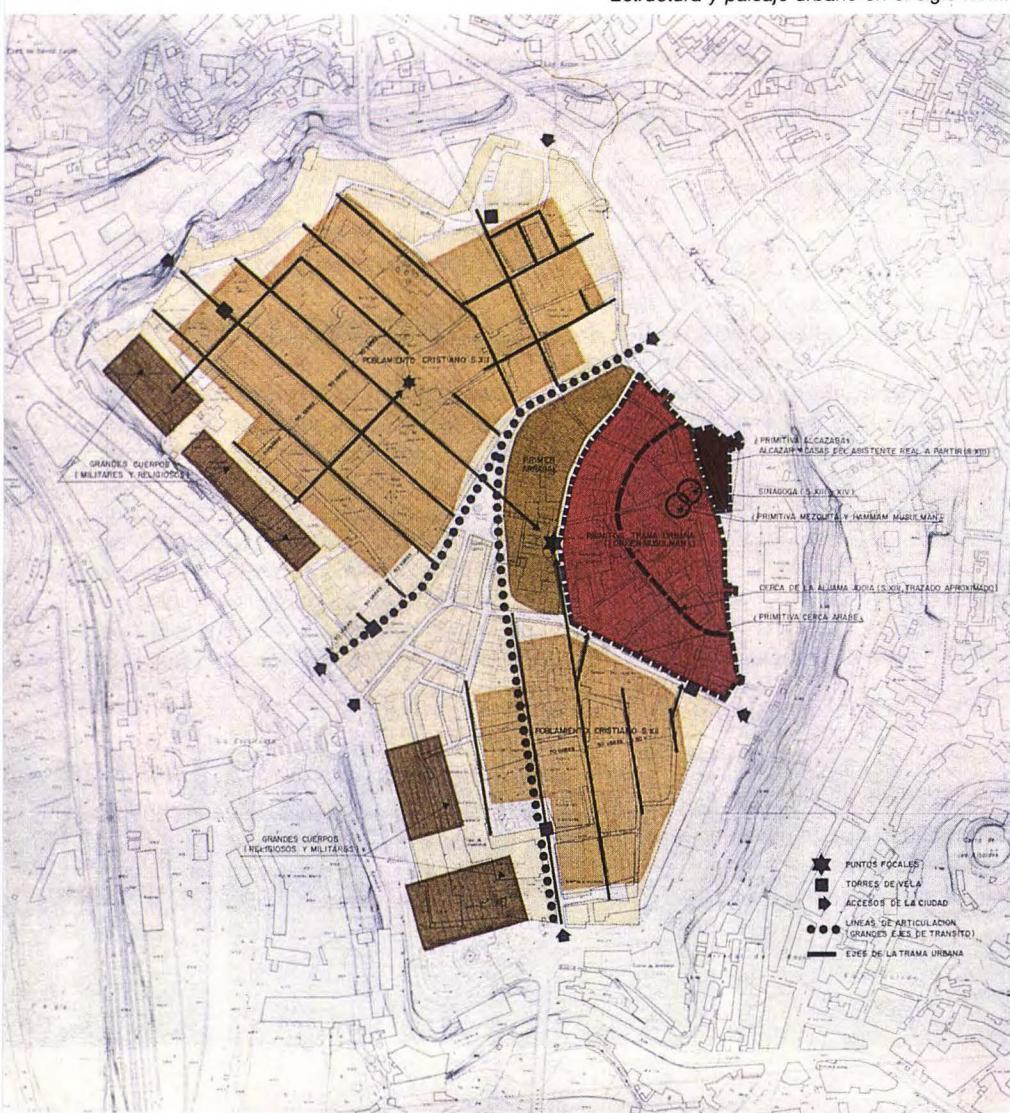
Con el siglo XV comienza una serie de crisis, seguidas de períodos de estabilidad o desarrollo. Tras un período de decadencia comienza una lenta recuperación. La creación de una sede episcopal se traduce y va acompañada de un apreciable incremento de las funciones administrativas. El siglo XVI es un período de importantes obras urbanas: edificios de servicios municipales, palacios, las





Primeras etapas del desarrollo urbano.

Estructura y paisaje urbano en el siglo XVIII.



obras del “paseador” extramuros, que suponen un desahogo para la ciudad, los puentes del Cubo y de San Francisco, sobre el Alfambra y el Turia, el acueducto de los Arcos con la llegada del agua a la ciudad. Con la morfológico y socio-funcional en un sector de la ciudad, comienza un proceso renovador de mayor trascendencia: la paulatina y progresiva entrada en el interior de las murallas de los conventos, que en todos los fueros tenían prohibida su ubicación intramuros.

A comienzos del siglo XVIII dos conventos de monjas y cuatro de frailes han ocupado los espacios libres de borde de la trama urbana, junto a la muralla. Por estas fechas la población aparece totalmente consolidada en el interior de la muralla. Si se exceptúan las obras del “Paseador”, la ciudad aún no ha desbordado sus muros.

Reformas y destrucciones en los siglos XIX y XX

El comienzo del siglo XIX supone para todas las ciudades del interior el inicio de una crisis económica a raíz del hundimiento de la industria tradicional, agravada por las guerras napoleónicas. La población, que había alcanzado los 10.000 habitantes, desciende a los 6.752 a mitad del XIX. La concesión de la capitalidad provincial inicia un lento proceso de recuperación, acompañado de importantes reformas urbanas.

Comienza a derribarse la muralla, se traslada el Concejo haciendo desaparecer una serie de plazas medievales en torno a la catedral, que se unifican, tras las definitivas reformas de 1936, en el actual espacio rectangular del ayuntamiento. Se establece un *plan de alineaciones*, con tímidas alteraciones en la regularización de calles, pero será el cambio social quien produce mayores impactos morfológicos, al alterar las tipologías de la edificación. La casa artesanal y mercantil heredada del medievo se transforma en las *edificaciones burguesas* de pisos para renta. En muchos casos las transformaciones se limitan a la elevación de pisos y regularización de huecos de fachada, pero el cambio, en sus aspectos formales, es trascendental en muchos sectores de la ciudad.

En el año 1936, con motivo de la confrontación civil, Teruel recupera su inicial carácter de encrucijada estratégico-militar. Tras tres años de combates y bombardeos, la tercera parte



Evolución y reformas del siglo XVIII al siglo XX.

de sus edificios quedó reducida a escombros, y otro tercio sufrió grandes daños. Las áreas más afectadas, los dos vértices de la cornisa Oeste, coinciden con los fuertes de la ciudad medieval, las avanzadas sobre el barranco del Turia.

Estos dos sectores, completamente arrasados, son objeto de las reformas más importantes. En el "Proyecto Parcial de Reforma Interior" del arquitecto Allanegui, se amplian plazas, absorbiendo las ruinas de algún convento, se ensanchan algunas calles, y se prolonga la plaza del Ayuntamiento y Catedral. En la zona S. O. la reforma mantuvo un mayor respeto a la estructura heredada, regulando la plaza de San Juan y rodeándola de edificios de servicios administrativos, y ampliando la calle que conduce al centro urbano, la Plaza de Torico. En

gran parte de las áreas afectadas cambia el carácter de la edificación, que adquiere un cierto aire *institucional*; sin embargo, la reforma puede calificarse como acertada, salvo en aspectos muy concretos, como el aislamiento de las torres mudéjares, tradicionalmente "engarzadas" en el caserío urbano.

En los últimos años, la trama urbana ha sufrido algunas agresiones, en el intento de mejorar la accesibilidad, que han producido graves alteraciones formales en la fisonomía urbana, sin reportar los beneficios esperados.

Una realidad social heterogénea en un espacio que se despuebla

El centro histórico, tras haber sido durante siglos el principal y más cualificado espacio residencial de Teruel, está

empezando a perder este carácter y ya sólo una parte de los turolenses viven en este ámbito histórico. En efecto, actualmente habita el recinto intramuros una población de algo menos de 5.000 habitantes, lo cual representa poco más del 16 % de los residentes en Teruel. Esta situación, resultado de un progresivo éxodo residencial, está empezando a ser preocupante, pues la estructura demográfica se resiente en profundidad, la edificación residencial se deteriora y las viviendas vacías aumentan de forma progresiva. Se está entrando en un proceso de degradación y deterioro que no logran detener ni la terciación ni la renovación selectiva en determinados ámbitos.

El centro histórico tiene una estructura social heterogénea que responde a un

centro tradicional de una "ciudad histórica" donde están presentes, aunque diferenciados especialmente, todos los grupos sociales. El despoblamiento de las últimas décadas ha tenido unos efectos negativos más acusados a nivel cuantitativo (en las tres últimas décadas ha perdido el 50 % de la población) y de la estructura demográfica (acusado envejecimiento) que a nivel socioprofesional, predominan las clases medias urbanas sin que por ello desaparezcan los escalones superiores e inferiores de la pirámide social turolense; el centro histórico a pesar de los problemas planteados, está muy lejos de ser un espacio marginal, tal como ocurre en otras ciudades históricas.

El centro histórico turolense, a pesar de estar ubicado en un emplazamiento defensivo medieval, continúa siendo el centro vital funcional de la ciudad pero el equilibrio tradicional entre las funciones administrativas, comerciales y residenciales está empezando a romperse. Mantener una función residencial importante y equilibrada, en donde tengan lugar los diversos grupos de la sociedad turolense, es uno de los objetivos prioritarios de la ordenación.

Un espacio residencial, infrautilizado con alto nivel de deterioro

El deterioro de la edificación tradicional, las precarias condiciones de habitabilidad y el desarrollo de nuevos barrios extramuros están propiciando, en unos casos, la infrautilización del parque de vivienda y, en otros, la aparición de tipologías de renovación inadecuadas. Sobre un total de 2.027 viviendas en 1981, 1.409 eran la residencia principal de sus habitantes, 491 estaban vacías y 127 tenían el carácter de secundarias. El índice de ocupación es de 3,1 personas por vivienda cuando la media turolense se sitúa en 3,6, siendo de señalar la existencia de 533 viviendas donde sólo habita una o dos personas, ello no es óbice para que también se produzcan situaciones de hacinamiento dado que en 276 viviendas viven cinco o más personas.

El espacio residencial del centro histórico se caracteriza por una gran heterogeneidad y ello nos ha obligado a utilizar la manzana como unidad de análisis para evitar conclusiones simplistas y generalizantes. La densidad bruta de viviendas tiene a nivel global un valor muy alto, con frecuencia superior a las

1. Densidad de vivienda por manzana.
2. Transporte y capacidad de aparcamiento.
3. Análisis del paisaje urbano.



100 viv/Ha., algo que debe tenerse muy presente para evitar normativas densificadoras. Los contrastes entre manzanas, en función de usos dominantes, densificación, grado de renovación, etc., son bastante acusados y las densidades netas ofrecen frecuentemente valores superiores a las 150 viv/ha. Esta situación obliga a que la política de vivienda se oriente a evitar la densificación, controlar la renovación e incentivar la rehabilitación.

Transporte, circulación y aparcamiento

El centro histórico, enlazado a través de una serie de barrancos con el resto de las áreas urbanas, no es ya lugar de paso para vehículos, si se exceptúa su ronda exterior, que canaliza el tráfico entre barrios y entre la carretera de Zaragoza-Valencia con la de Alcañiz. El análisis de la circulación de vehículos permite sustentar la tesis de que el centro histórico genera un importante tráfico en sus funciones de centro comercial y administrativo, no sólo de la ciudad, sino a nivel comarcal y provincial.

La demanda de aparcamiento se genera en horas de entrada en oficinas y apertura de comercio, lo que provoca una gran ocupación de plazas a lo largo de la jornada laboral, con una nueva oleada de vehículos en horas comerciales, y un cierto grado de desocupación a la terminación de la jornada administrativa al mediodía y un segundo vaciamiento al término de la jornada comercial. Un conteo y localización de vehículos en dos horas clave para el análisis de la demanda de aparcamiento, ha permitido corroborar esta tesis en todos sus puntos. El conteo nocturno arroja una demanda aproximada de 680 vehículos, que se incrementa rápidamente a primeras horas de la mañana, en las que se procede a ocupar la totalidad de la reserva de plazas existentes. A media mañana no existe ya una sola plaza de aparcamiento de las permitidas disponible, sino que se ocupan aceras y se observan multitud de coches colocados en segunda fila, centros de plazas y en situaciones no permisibles.

La observación directa del comportamiento del tráfico a lo largo de las horas

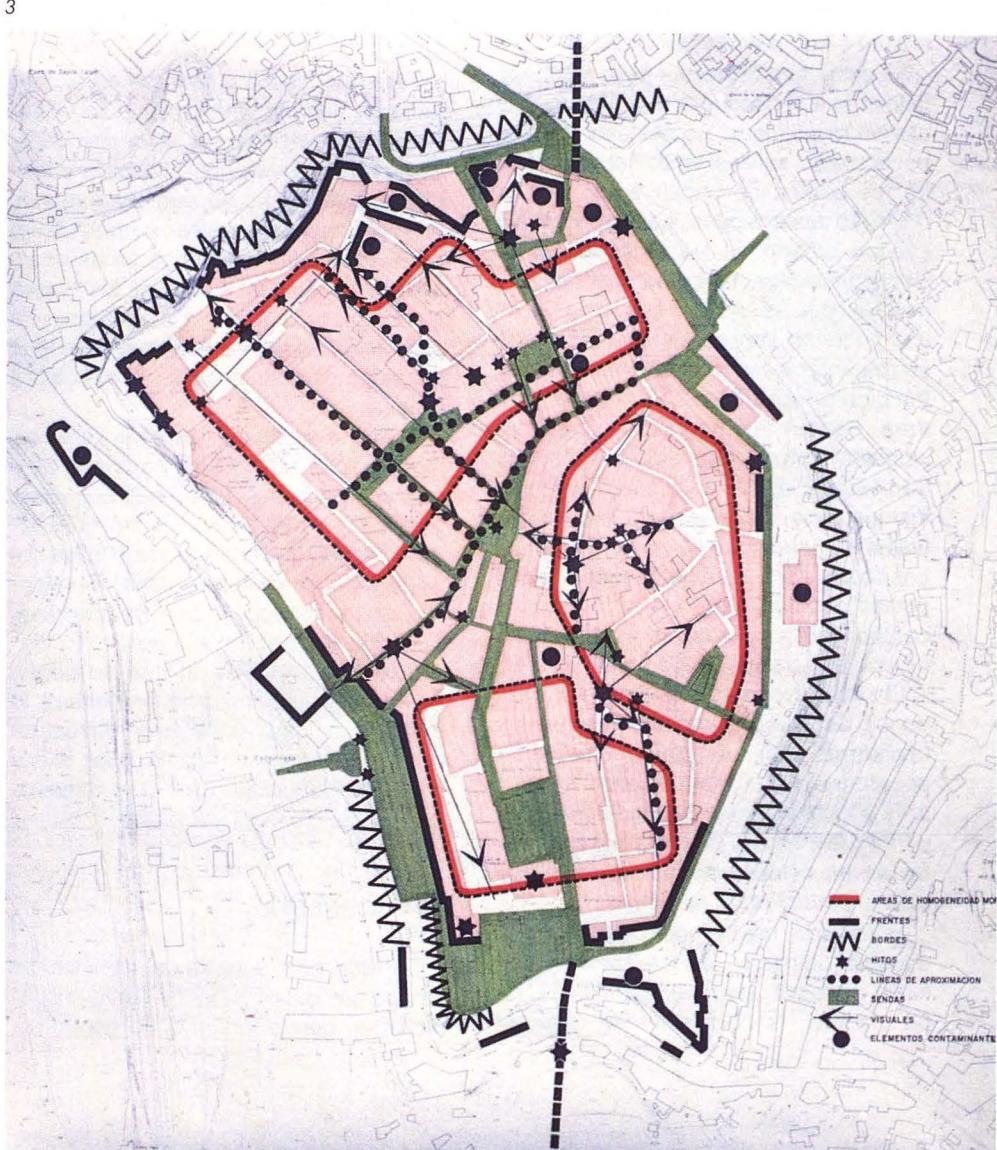
de la mañana permite afirmar como un fuerte porcentaje del tráfico interior del centro histórico está generado directamente por la escasez de la oferta de aparcamiento: se trata de vehículos en busca de plaza de estacionamiento.

Si la circulación en el centro de la ciudad es dificultosa para los vehículos por la estrechez de muchas de sus calles, y por el exceso de ocupación por vehículos estacionados, las dificultades son también graves para el peatón, que se ve obligado a caminar por aceras y andenes sorteando vehículos estacionados sobre la acera. La necesidad de peatonalizar muchas de las calles es evidente, no sólo por razones ambientales, sino por razones de peligrosidad; no obstante, la peatonalización va unida intrínsecamente a la solución de la capacidad de aparcamiento. Las soluciones del tráfico en el centro de Teruel pasan por la construcción de aparcamientos disuasorios, y la potenciación de un transporte público de enlace con los barrios exteriores más ágil, cómodo y eficaz.

Forma urbana y paisaje

El centro histórico forma un área netamente diferenciable en el sentido paisajístico del resto de la ciudad. Su silueta, con las torres elevándose y surgiendo por encima del resto de la edificación, es fácilmente distinguible desde varios de los puntos de acceso a la ciudad, y desde las áreas y muelas que rodean al núcleo central. Desde la vega del Turia, con las laderas del Paseo del Ovalo y la Escalinata, se ofrece una visión de conjunto de gran parte del área occidental de la ciudad. La visita del centro urbano desde el Ensanche, a través del Viaducto, tiene el dramático interés de las grandes barrancadas que esta obra de ingeniería salva; la fachada sur, aunque remozada en los años 1940-50 en casi todos sus primeros términos, no por ello pierde interés.

En el interior del recinto amurallado se distinguen tres áreas morfológicamente homogéneas. El área Este, con una trama nacida de un crecimiento espontáneo, con origen en el punto más elevado del terreno, desde el cual las calles se extienden en forma radial, con otras que se las superponen en sentido circular, recuerdo de sucesivas cercas, límites o bordes del crecimiento urbano. El segundo anillo de cierre que actúa como eje entre la antigua Puerta de Zaragoza y la salida de Valencia, forma la línea de articulación con otras dos áreas de la ciudad, de características homogéneas en cuanto a su trama urbana, y muy diferenciadas de la anterior.



El área Norte con un trazado regular perfectamente conservado hoy en día a pesar de algunas alteraciones de borde, y el área Sur, en la cual todavía se reconoce, a pesar de las reformas que ha sufrido, un trazado regular de calles paralelas. Tanto el área Norte como el área Sur poseen una modulación de la distancia entre calles y por tanto en el ancho de sus manzanas con una misma unidad de medida. Este tipo de trazados regulares, con manzanas rectangulares muy alargadas es característico de toda la colonización de Navarra y Aragón a lo largo de la Edad Media. La trama regular de estas áreas responde a este tipo característico de poblamiento, cuyas primeras muestras en Francia y al sur de los Pirineos apenas anteceden en treinta años a las de Teruel, se corresponden con un poblamiento y un reparto de tierras regulado por fueros y con unas trazas definidas a través de una *carta-puebla*. En Teruel, además, se observa la singularidad ya comentada en la disposición de las calles: la estructuración de líneas paralelas entre las 9 torres de la ciudad y sus puertas de salida.

La estructura del sector Este, responde fielmente a la descripción genérica de la ciudad musulmana; no obstante, de ese poblamiento, salvo el tejido característico de los barrios de origen árabe, no ha quedado resto alguno. La humildad del caserío urbano de las ciudades de la España islámica, tal como describe Torres Balbás, explica que sus ruinas apenas pudieron servir de canteras, ni que sus materiales se aprovecharan en construcciones posteriores. Dentro de este área existen elementos de carácter singular-monumental como la iglesia de San Pedro y los espacios que la rodean a los que cabe añadir los edificios modernistas que se sitúan en su borde Oeste. Los restos de la muralla que en algunos puntos asoman entre las edificaciones contribuyen a revalorizar este espacio urbano en su aspecto paisajístico.

El sector Norte contiene espacios urbanos de carácter monumental en las tres plazas y en las calles que rodean a la catedral; en el límite Sureste de este área a lo largo de las calles del Salvador y Plaza del Torico, de alto valor ambiental, se ha creado una de las "sendas" más importantes de la ciudad.

El trazado regular de calles con la especial ubicación de las Torres como hitos situados siempre en finales de perspectiva, le confieren ese carácter

singular que tiene el paisaje urbano de Teruel: en cada final de calle, en cada final de perspectiva, aparece una torre o el remate de la cúpula de una iglesia, o en las áreas más modestas la gran portalada de un antiguo 'caserón'. En este área se concentra el mayor número de edificios monumentales o singulares, varias de las torres, la catedral, la casa de la comunidad, el palacio episcopal, las antiguas casas del deán y algunos conventos y edificios civiles.

Sobre el paisaje urbano en el sector Sur podría repetirse algo de lo ya expresado con respecto al sector Norte si se hubieran conservado las Torres de la Iglesia de San Juan. La Torre de San Pedro preside el eje de la calle de San Andrés y la calle de Tomás Nogués tuvo como remate la torre de la iglesia de San Juan. El remate del ábside de esta iglesia centraba el eje del tramo final de la calle Ramón y Cajal. A su vez, la cúpula de la iglesia de San Andrés sigue presidiendo el eje de la calle de la Parra, a la que sirve como final de perspectiva.

La estructura urbana

El centro histórico aparece en el conjunto de Teruel como un espacio nítidamente diferenciado: es el centro de la ciudad a nivel histórico, simbólico y funcional. Este hecho no significa que sea, ni mucho menos, un espacio homogéneo pues la trayectoria histórica de las diversas partes del casco antiguo, los rasgos morfológicos, la distribución de usos y la problemática actual permiten distinguir unidades diferenciadas en la estructura urbana.

Sobre la base de conjugar variables morfológicas, funcionales y sociales pueden diferenciarse cinco unidades urbanas: *Centro Comercial*, *Centro Público-Administrativo*, *Centro Mixto (Religioso-Administrativo-Cultural)*, *Área Residencial de San Miguel-Torre Bombardeada*, *Área Residencial de la Judería*.

El centro histórico, al que su origen defensivo y la organización intramuros le confiere unidad, tiene una estructura urbana heterogénea en la cual existe correspondencia entre los rasgos morfológicos, funcionales y sociales.

LA PROPUESTA

En este centro histórico coexiste un valioso patrimonio histórico con una condición de centro terciario, de centro ur-

bano donde confluyen la mayor parte de las actividades de Teruel. Esta condición de centro-terciario es favorable en cuanto contribuye a mantener viva la funcionalidad del centro histórico, pero surgen conflictos en relación con la demanda de accesibilidad que esta condición genera. Se pretende conservar el nivel de servicios que detenta, fomentando la recuperación del parque de viviendas y huyendo de penosas operaciones de cirugía urbana. Es necesario mantener el carácter de centro vivo de la ciudad que tiene actualmente, reequilibrando los usos residenciales para evitar la absoluta terciarización, para lo cual se hace preciso plantear la rehabilitación y mejora de los barrios más degradados, y recuperar para el peatón determinadas calles, plazas y espacios abiertos proponiendo soluciones para el tráfico y el aparcamiento.

Pero antes de entrar en la descripción de las Propuestas sectoriales y de las *Medidas activas de intervención* en el tejido y estructura urbanos, es necesario dedicar un apartado a los principios básicos que las sustentan, principios y criterios que constituyen el puente entre los análisis y las propuestas sectoriales o concretas.

1. Criterios y objetivos

Para el cumplimiento de estas metas, es necesario sentar criterios de carácter general acompañados de una política de objetivos de tipo global. El análisis histórico de la ciudad nos ha proporcionado el conocimiento de ciertos invariantes que permiten relacionar su estado actual con las distintas situaciones que atravesó y con las funciones que cumplió en cada época. Este planteamiento, en base al análisis de las invariantes históricas de la ciudad, va dirigido a la conservación estructural del centro histórico, mediante la recuperación y conservación de sus valores de permanencia. Pero no es posible tratar la temática de la forma urbana aisladamente de las estructuras sociales que sustenta, puesto que la imagen final en un núcleo histórico es el resultado de sucesivas agregaciones morfológicas, consecuencia, a su vez, de los organismos que han operado y operan sobre el mismo; las propuestas sectoriales, y muy especialmente las medidas activas de intervención, más que dirigidas a producir cambios en la imagen formal, pretenden actuar sobre la estructura sociofuncional, como motor



del cambio morfológico, sin olvidar tampoco que las mejoras en la imagen formal que estas intervenciones producen, puedan convertirse en el catalizador de cambios en la estructura funcional.

2. Propuestas Sectoriales

Peatonalización y aparcamiento

Si bien se ha llegado a la conclusión de que la circulación rodada en el interior del centro histórico es de intensidad relativamente baja, sin embargo, la conflictividad que produce es bastante elevada, debido a la dificultad de circulación que impone la estrechez de gran parte de sus calles: el estacionamiento de vehículos ocupando gran parte de las aceras no sólo coharta el tráfico rodado sino que obliga a utilizar la calzada por los peatones.

Este tema es atacado en dos planos paralelos: Por un lado, la peatonalización o establecimiento de restricciones al tráfico en grandes áreas, y por otro la creación de aparcamientos subterráneos en puntos claves del área urbana dotados de fácil accesibilidad, y con capacidad para cubrir la demanda residencial detectada y potencial, con un margen suficiente para la demanda que se genera en horas comerciales.

Se ha creado un anillo circulatorio para cada una de las áreas estructuralmente homogéneas que, articulados entre sí, permiten liberar de tráfico la mayor parte de las calles y plazas de la ciudad. Se propone la peatonalización integral de determinadas calles y de algunos espacios de gran valor monumental, y se establece un tratamiento de coexistencia vehículo-peatón en aquéllas otras con escasa capacidad circulatoria y con valor ambiental, en las cuales es necesario mantener el acceso de vehículos de los residentes, pero disponiendo sus salidas

1

2





1. Propuesta de intervención.
2. Recuperación de la forma urbana.

urbano conlleva simultáneamente la propuesta de recuperación para la comunidad de determinados edificios caracterizados como de valor singular.

Medidas de protección

La conservación del espacio urbano y arquitectónico ha exigido considerar dos categorías en cuanto a medidas de protección: las *medidas simples de protección*, y las *medidas activas*, encaminadas a la mejora y remodelación que se desarrollan bajo el título genérico de "Propuestas de Intervención".

Entre las primeras cuenta naturalmente la necesidad de un catálogo de la edificación, al cual se ha llegado a través de una doble valoración en dos planos distintos. Se ha tratado de desligar la valoración estrictamente arquitectónica o histórico-artística de la edificación, separadamente del espacio en que se sustentan. Por otro lado, se ha establecido una valoración independiente del espacio urbano que, aunque en gran medida ligada a los elementos arquitectónicos que lo encierran, en muchos casos se valora exclusivamente en función de su integración en la estructura urbana.

La interrelación entre ambas valoraciones produce, especialmente en las escalas de valor intermedio una serie de gradaciones que permiten matizar las condiciones de rehabilitación o renovación de los edificios: la valoración de la edificación y de los espacios urbanos en dos estratos superpuestos, al relacionarse, plantea una matizada diferenciación en categorías que habrá de reflejarse en las Ordenanzas del Plan Especial. Los vínculos de conservación para cada edificio dependerán no sólo de su valor específico, sino también de su ubicación espacial.

y entradas de forma disuasoria para el tráfico de paso.

Se han propuesto tres aparcamientos subterráneos con una capacidad total de, aproximadamente, 1.200 plazas (uno de ellos ha entrado recientemente en funcionamiento; el segundo tiene programada su construcción en breve plazo, y el tercero fue suprimido en el trámite de aprobación final), a los cuales se agregan dos aparcamientos menores con carácter alternativo a los anteriores.

Edificación y usos del suelo.

Al actuar sobre la edificación se ha pretendido evitar penosas operaciones de cirugía urbana dentro de un conjunto ya plenamente consolidado: las nuevas alineaciones propuestas son siempre una consecuencia de las propuestas de intervención. En el señalamiento de alturas, por tramos y en función del entorno edificado, se ha huido de fijar una altura máxima unificadora de cornisa: se ha dado el carácter de simple altura reguladora a los módulos de plantas establecidos para cada tramo de calle, cuyo sentido debe interpretarse en relación

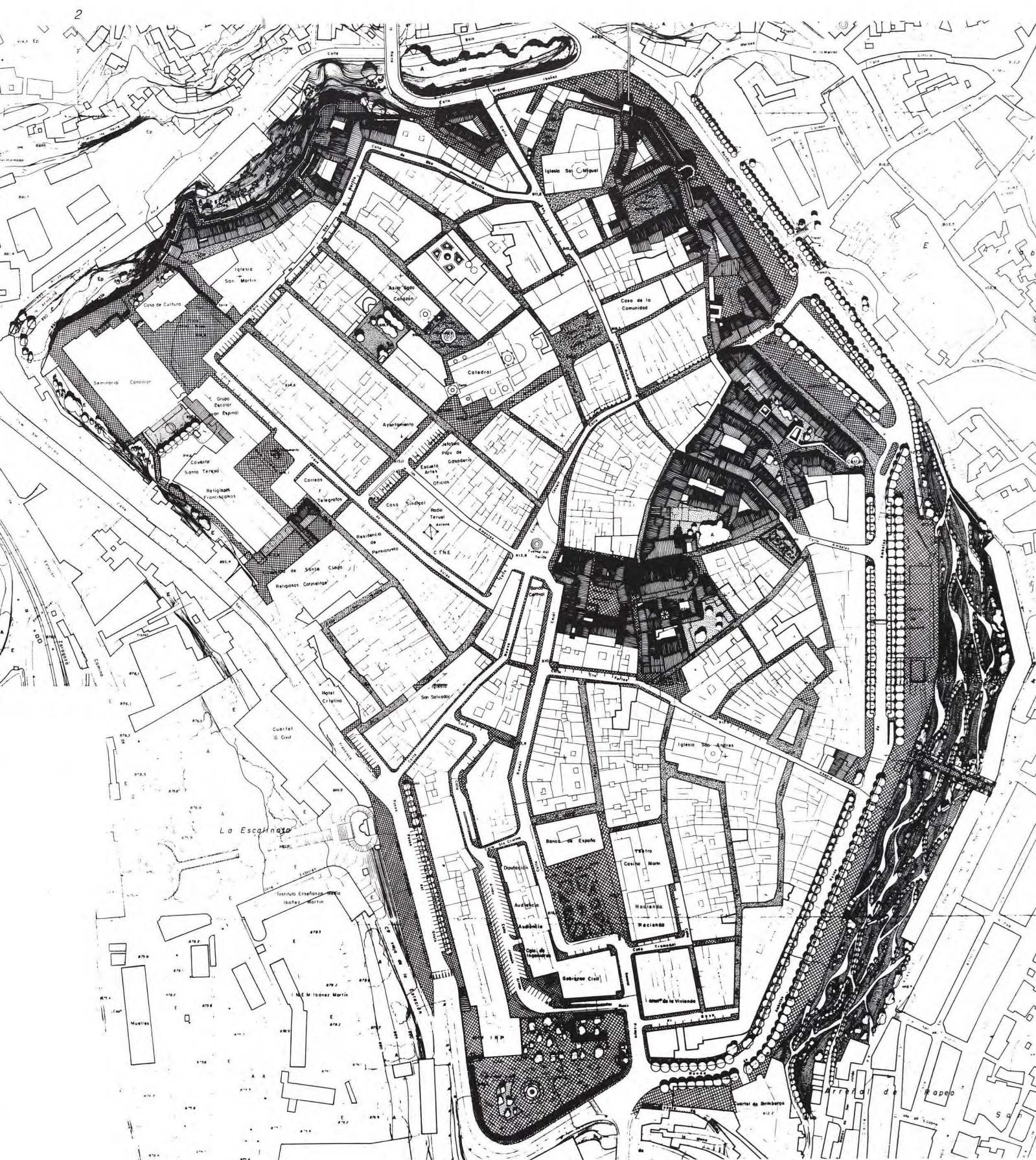
con las categorías de cada edificación establecidas por las Ordenanzas para todos y cada uno de los edificios.

La volumetría ha sido, en definitiva, estudiada pormenorizadamente para cada manzana, en función de las densidades alcanzadas actualmente, en función del medio ambiental y valores del espacio que la rodea, y en último extremo, en función de las alturas caracterizadoras correspondientes al frente de calle.

Los usos del suelo y la volumetría señalados alcanzan un techo residencial que puede estimarse en las 2.330 viviendas, con una población que podría establecerse en los 8.850 habitantes, casi aproximadamente el doble de la actual.

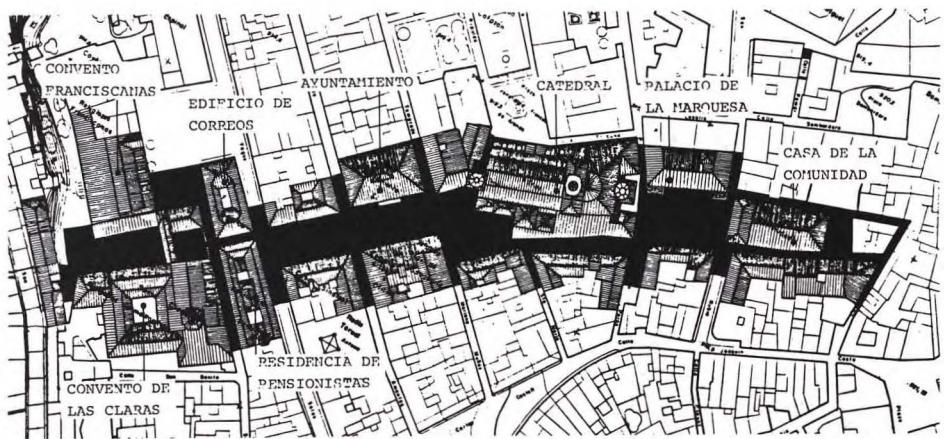
El total de espacios libres públicos se ha incrementado en el centro histórico hasta alcanzar un porcentaje próximo al 22 % del suelo total, lo que puede considerarse como un nivel muy aceptable, distribuido en parte en pequeñas áreas recuperadas para el peatón, y en una gran parte en determinadas áreas de borde que pueden recuperarse para el uso público.

El señalamiento de usos de equipo

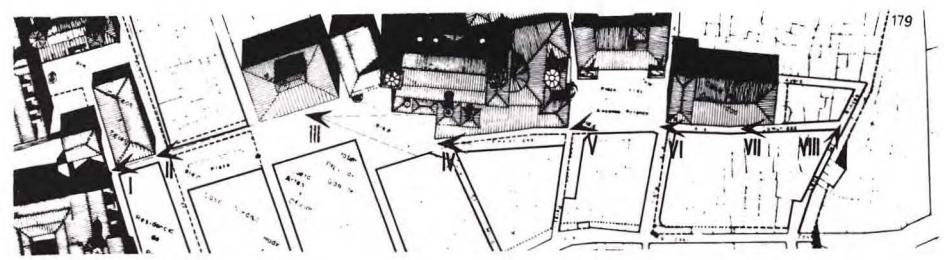


1. Integración (prolongación) en el eje monumental.

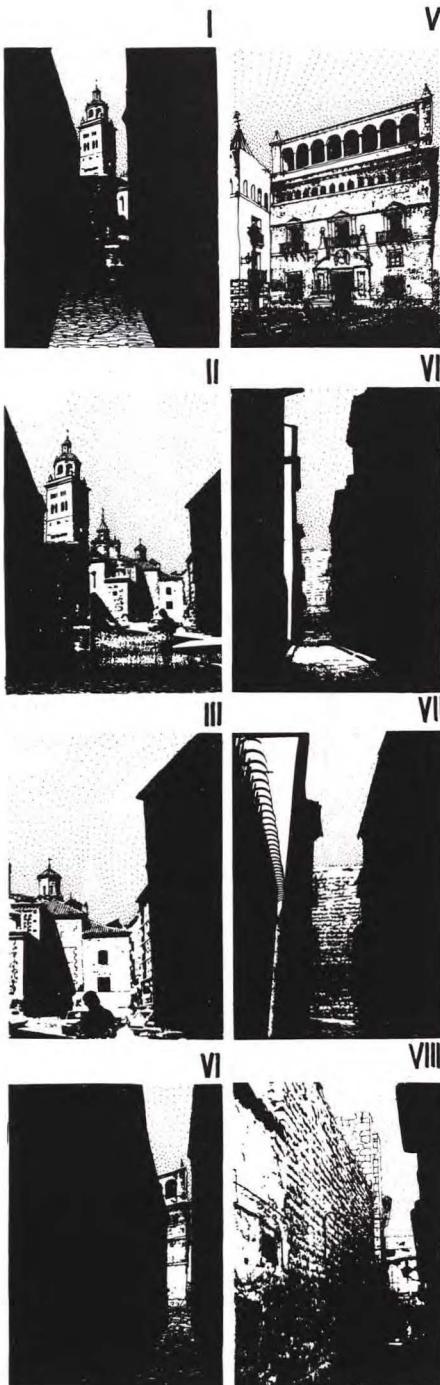
2. Secuencias plaza de la Catedral, calle Santa Emerenciana, calle Comunidad, calle del Rincón.



1



2



3. Medidas activas

Bajo el título genérico de Propuestas de Intervención se han integrado cuatro grupos de medidas activas para la ordenación y mejora del centro histórico: además de las medidas encaminadas a la recuperación para el equipo urbano de los elementos arquitectónicos de valor y de las medidas de peatonalización, se han establecido 25 Propuestas de Intervención concretas en determinadas áreas y sectores de la ciudad que se clasifican en los siguientes apartados:

- *Áreas de remodelación volumétrica con recuperación de espacios y elementos monumentales.*
- *Operaciones de recuperación de espacios con propuestas de creación de plazas de aparcamiento subterráneo.* Incluyen, en general, el tratamiento de áreas en las que es necesaria una mejora ambiental, recuperando espacios libres para jardines y áreas peatonales, y que conllevan la creación de aparcamientos subterráneos.
- *Medidas de recuperación de espacios de valor ambiental.* Se refieren a áreas donde es necesario y posible recuperar para el uso público espacios actualmente infrutilizados y que podrían perturbar en caso de llegarse a construir, a elementos de valor monumental o singular próximos.

— *Reordenación y nuevo tratamiento de suelo.* Incluyen actuaciones simples de reorganización de determinados espacios que por su desafortunada ordenación o por su grado de degradación requieren una acción de incorporación al conjunto de áreas de valor ambiental.

Puesto que no es posible incluir en este artículo una descripción mínimamente detallada de algunas de las Propuestas de Intervención, se acompañan de forma gráfica algunas de las propuestas y su integración en áreas o líneas de actuación, en la pretensión de expresar la intención de actuar tanto en la estructura sociofuncional como en los aspectos de la imagen formal, en dos líneas paralelas e íntimamente relacionadas.

Juan M. Alonso Velasco
Arquitecto
Colaboradores:
Miguel Angel Troitiño
Geógrafo
Isidoro González-Adalid
Diseño Urbano