

# REGENERACIÓN URBANA

PROPUESTAS PARA EL BARRIO DE SAN PABLO, ZARAGOZA

# URBAN REGENERATION

PROPOSALS FOR SAN PABLO NEIGHBORHOOD, ZARAGOZA





## REGENERACIÓN URBANA

PROPUESTAS PARA EL BARRIO DE SAN PABLO, ZARAGOZA

## URBAN REGENERATION

PROPOSALS FOR SAN PABLO NEIGHBORHOOD, ZARAGOZA

Ayuntamiento de Zaragoza / Prensas Universitarias de Zaragoza

series ZARCHpupc / Urban Workshops n. 4

PRESENTACIÓN  
PRESENTATION

- 6

José Manuel Alonso  
Ayuntamiento de Zaragoza  
Zaragoza Town Council
- 8

Javier Monclús  
Escuela de Ingeniería y Arquitectura. Universidad de Zaragoza  
School of Engineering and Architecture, Zaragoza University

- 10

REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA  
INTEGRATED URBAN REGENERATION  
Javier Monclús

- 32

OBSERVACIONES ELEMENTALES SOBRE EL LUGAR  
Massimo Fortis

- 54

LA GESTIÓN DE LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL  
Julio Tejedor Bielsa

- 62

ESTUDIO SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA EN EL BARRIO DE SAN PABLO  
STUDY ON THE STATE OF HOUSING IN THE SAN PABLO NEIGHBORHOOD  
Juan Rubio y Sergio García

- 78

SAN PABLO / LUIS BUÑUEL  
José Javier Gallardo

- 88

REFORMAS URBANAS EN ZARAGOZA  
INNER URBAN RENEWAL IN ZARAGOZA  
Ricardo S. Lampreave y Carmen Díez

- 98

ANÁLISIS DE REFORMAS URBANAS  
ANALYSIS OF URBAN REFORMS  
Lucía C. Pérez, coordinación

- 106

REHABILITAR UN LOCAL PARA REVITALIZAR UN BARRIO:  
APRENDIZAJE BASADO EN UN CASO REAL  
REFURBISHING PREMISES TO HELP REVITALISE A NEIGHBORHOOD:  
REAL CASE-BASED LEARNING  
Begoña Genua y Belinda López-Mesa

- 114

PROPUESTAS PARA UN LOCAL  
PROPOSALS FOR PREMISES

- 118

TALLER SAN PABLO-ZGZ. UNA EXPERIENCIA ACADÉMICA DE REGENERACIÓN URBANA  
SAN PABLO (ZARAGOZA) WORKSHOP. AN ACADEMIC EXPERIENCE IN URBAN REGENERATION  
Francisco Berruete, Pablo de la Cal y Miriam García

- 130

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
DEVELOPMENT PROJECTS  
Enrique Cano y Juan Antonio Ros

- 134

PROPUESTAS PARA EL BARRIO DE SAN PABLO  
PROPOSALS FOR THE SAN PABLO NEIGHBORHOOD

- 178

ANEXO. ESCUELA DE ARQUITECTURA Y POLÍTICA MUNICIPAL.  
UNA CONCLUSIÓN FINAL A RAÍZ DE LA MOCIÓN PRESENTADA EN EL AYUNTAMIENTO  
PARA ABRIR LOS JARDINES DEL EDIFICIO PIGNATELLI



In recent years the City Council of Zaragoza has been promoting social and urban revitalisation policies and strategies in various parts of the city’s Historic Centre. Many of the planned interventions have become part of the Integral Plans for the Historic Centre (PICH 1997-2004, 2005-2012, 2013-2020, the latter was approved recently), and we have also identified Integral Rehabilitation Areas in the Historic Centre within the framework of state and regional Housing and Rehabilitation Plans. We have even encouraged an overall analysis of the various roles the Historic Centre plays and what it lacks, which, for the Zaragoza candidacy to be the European Capital of Culture in 2016, led to the *Culture Transforms the Centre* study.

The Integral Plan for the Historic Centre Office has collaborated with other municipal departments to contribute to the revitalisation of this part of the city by promoting a project involving several intervention proposals on different levels – architecture, urban development and landscape – put forward by the School of Engineering and Architecture of the University of Zaragoza. The Council of Zaragoza signed an agreement with the University to produce a document as part of the 2013-2014 Master of Architecture academic year, mostly in the course integrated urban and landscape designs workshop, although later other additional approaches were added for rehabilitation, redevelopment, heritage and urban planning management contents. The result of this agreement is a product of collaboration between both institutions, with specific backing from the public society Zaragoza Vivienda, which provided several documents for the project managers.

The book you are holding in your hands will not give you complete solutions to the complex problems found in the San Pablo district or the Historic Centre of Zaragoza. Nevertheless, this document, produced by a team of Master of Architecture students and tutors from the University of Zaragoza, with some external collaboration, explores the situations characterising the district to identify opportunities for urban intervention in this essential part of the Historic Centre of Zaragoza and to propose urban regeneration proposals of varying scope and complexity.

This is, therefore, a series of thoughts and proposals which will undoubtedly help the council to rethink its future urban strategies in collaboration with private initiative and citizen organisations. Some of the proposals might seem utopian, yet a succinct narrow view of everyday life would end up being wanting. Only through dialogue can you strike a balance between different proposals.

José Manuel Alonso

City Councillor and Head of the Committee for the Historic District of Zaragoza

Durante los últimos años, el Ayuntamiento de Zaragoza viene desarrollando políticas y estrategias de revitalización social y urbanística en diferentes ámbitos del Centro Histórico de la ciudad, a través de sucesivos instrumentos de planificación e intervención plasmados, entre otros, en los sucesivos Planes Integrales del Centro Histórico (PICH 1997-2004, 2005-2012, 2013-2020, este último recientemente aprobado), así como mediante la declaración de Áreas de Rehabilitación Integral del Centro Histórico (ARCH) en el marco de los Planes estatales y regionales de Vivienda y Rehabilitación, o incluso propiciando la reflexión global sobre las diferentes funciones y carencias del Centro Histórico que, con ocasión de la candidatura de Zaragoza a la Capitalidad Europea de 2016, dieron lugar al estudio “La cultura transforma el centro”.

En esta línea, la Oficina del Plan Integral del Casco Histórico (PICH), en colaboración con otras áreas municipales y en aras a contribuir en el proyecto de revitalización en esta zona de la ciudad, ha impulsado un trabajo sobre posibles propuestas de intervención a nivel arquitectónico, urbanístico y paisajístico, desarrolladas desde la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza. El Ayuntamiento de Zaragoza firmó un convenio con la Universidad con el objetivo de elaborar un documento en el marco del Máster Universitario de Arquitectura que se desarrolló durante el curso 2013-14, especialmente en la asignatura Taller Proyectos Urbanos y Paisajísticos Integrados, si bien posteriormente se incorporaron otras visiones complementarias correspondientes a los contenidos de rehabilitación, reurbanización, patrimonio o gestión urbanística. El resultado de ese convenio es así un producto de la colaboración entre ambas instituciones, con el apoyo específico de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, que ha aportado diversa documentación a los responsables del trabajo.

En el libro que el lector tiene en sus manos no se encontrarán soluciones acabadas a los complejos problemas que se plantean en el barrio de San Pablo ni en el centro histórico zaragozano. Sin embargo, en el documento elaborado por el equipo de estudiantes y profesores del Máster Universitario en Arquitectura de dicha Escuela, con otras colaboraciones externas, se exploran a fondo diversas situaciones que caracterizan al barrio, tratando de identificar oportunidades de actuación urbanística en esa pieza esencial del centro histórico de Zaragoza y efectuando propuestas de regeneración urbana de distinto alcance y de complejidad variable.

Nos encontramos, por tanto, ante una serie de reflexiones y propuestas de naturaleza urbanística que, indudablemente, resultarán de gran utilidad para repensar las estrategias que podría impulsar el Ayuntamiento en colaboración con la iniciativa privada y las organizaciones ciudadanas. Si alguna propuesta llegara a rozar la utopía, la sucinta y estrecha gestión de lo cotidiano se revelaría, a todas luces, insuficiente. Tan solo a través del diálogo se puede abrir un camino que permita conciliar propuestas de distinta índole.

José Manuel Alonso

Concejal Presidente de la Junta de Distrito de Casco Histórico de Zaragoza  
Ayuntamiento de Zaragoza

## Urban perspectives and proposals for the San Pablo neighborhood in Zaragoza

During the autumn term of the academic year 2013-2014, Master of Architecture students from the University of Zaragoza reflected on urban regeneration in historic centres in general, and proposed a series of improvements for the San Pablo district in the city in particular.

The core idea in this course was to collate a variety of approaches to the intricate processes involved in this regeneration by focusing on a specific aspect, yet without losing the overall cross-sectional perspective; in other words, we looked at a specific case from a rigorous academic standpoint, analysing complicated situations with the investigative and experimental skillset that postgraduate courses require. Our aim was to achieve results that, firstly, benefit the education of our students, and, secondly, help to transfer our knowledge of the subject to local government.

In our opinion the city should be redesigned taking residents’ views into consideration. However, we also realise that in a field as complex as this one, architectural and urban visions must complement those from related sectors, such as sociology and economics. Although our differing specialisms within the School of Engineering and Architecture led us to emphasise specific curriculum-related approaches in each subject, we are convinced of the need to address projects comprehensively to fully benefit from the synergies among the various disciplines.

The method we followed throughout the course reviewed several debates, references and experiences that form part of international architectural and urban culture. At the same time, our workshops explored several approaches to urban, design, landscape, construction and management aspects. This required coordination of the teaching programmes of the following Master’s subjects: integrated urban and landscape designs, development projects, rehabilitation, the city as a cultural landscape, and urban management.

Our starting point was the socioeconomic diagnoses forming the basis of the Comprehensive Plan for the Historic Centre of Zaragoza as well as materials produced for specific sectors or occasions (such as the candidacy for the European Capital of Culture 2016); but we also used the workshops’ “self-diagnoses” based on the possible intervention strategies that had been proposed: urban renewal, redevelopment, restoration, rehabilitation, revitalisation, improvements in habitability, to facilities, public spaces, traffic, etc. In short, all the aspects we can include in urban regeneration in the broad sense of the term.

We believe that the document we are presenting here meets the twofold objective we set ourselves: giving students practice in highly complex real cases, and, at the same time, adding design considerations, strategies and proposals to the urban debate to ensure it is as rigorous and all-encompassing as possible.

### Javier Monclús

Coordinator of the University Master of Architecture and Head of the Department of Architecture at the School of Engineering and Architecture. University of Zaragoza

## Perspectivas urbanísticas y propuestas para el barrio de San Pablo de Zaragoza

Durante el semestre de otoño del curso 2013-14, en el marco del Máster Universitario en Arquitectura de la Universidad de Zaragoza, se ha afrontado una reflexión general sobre la regeneración urbana en los centros históricos, acompañada de una serie de propuestas para el barrio zaragozano de San Pablo.

La idea fuerza de este curso ha sido la de reunir aproximaciones diversas a los complejos procesos que se manifiestan en el centro histórico, focalizadas en un ámbito concreto aunque sin renunciar a una perspectiva global y transversal. Partimos de una visión académica pero centrada en un caso específico. Es decir, con una aproximación rigurosa que aborda situaciones complejas con la dimensión investigadora y experimental que la docencia avanzada de los estudios Máster demanda. La intención es la de conseguir unos resultados que, en primer lugar, redunden en beneficio de la formación de nuestros estudiantes, y en segundo, contribuyan a la transferencia de conocimiento disciplinar a la administración municipal.

Estamos convencidos de que la ciudad debe repensarse con los ciudadanos. Pero también de que en un campo tan complejo, las visiones arquitectónicas y urbanísticas deben ser complementarias a las que provienen de otros campos afines, como la sociología o la economía. A pesar de que el énfasis en cada asignatura lo hemos puesto en planteamientos disciplinares y específicos por nuestras respectivas especializaciones dentro de la Escuela de Ingeniería y Arquitectura, estamos convencidos de la necesidad de visiones globales e integradoras y del aprovechamiento de las sinergias entre las diferentes disciplinas.

Esta aproximación nos ha permitido repasar, durante el desarrollo del curso, diversos debates, referentes y experiencias que forman parte de la cultura arquitectónica y urbanística internacional. En paralelo, se han planteado diversas aproximaciones en los correspondientes talleres que han profundizado en aspectos urbanísticos, proyectuales, paisajísticos, constructivos o de gestión. Para ello, se han coordinado los programas docentes correspondientes a varias asignaturas del Máster: Proyectos urbanos y paisajísticos integrados, Proyectos de urbanización, Rehabilitación, La ciudad como paisaje cultural y Gestión urbanística.

Los diagnósticos socioeconómicos que sirven de base al Plan Integral del Centro Histórico (PICH) así como diversos materiales generados en ámbitos u ocasiones específicas (como la candidatura para la capitalidad cultural de 2016) se han utilizado como punto de partida; pero también los “propios diagnósticos” efectuados en los talleres en función de las posibles estrategias de intervención que se plantearon: renovación urbana, reforma, recuperación, rehabilitación, revitalización, reciclaje, mejoras en la habitabilidad, en los equipamientos, en los espacios públicos, en la circulación, etc. En definitiva, todos aquellos aspectos que, bajo un concepto amplio, podemos incluir en el ámbito de la regeneración urbana.

Nos parece que el documento que aquí se presenta cumple con el doble objetivo que nos habíamos marcado: ejercitar a los estudiantes en casos reales de elevada complejidad y, a la vez, aportar reflexiones, estrategias y propuestas proyectuales que pueden contribuir a un debate urbano lo más riguroso y vasto posible.

### Javier Monclús

Coordinador del Máster Universitario en Arquitectura y director del Departamento de Arquitectura Escuela de Ingeniería y Arquitectura. Universidad de Zaragoza







REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA  
INTEGRATED URBAN REGENERATION

Javier Monclús



“A planner with a one-sided sense of history is almost as dangerous as one with none at all”  
(M. Hebbert, W. Sonne)<sup>1</sup>

““New bonds should be built between the city and the various disciplines. Planners, and also economists and sociologists, should go back to talking to geographers, botanists, engineers...”  
(B. Secchi)<sup>2</sup>

## Integrated Urban Regeneration: concepts and strategies

In the “Declaration of Toledo” – one of the most important documents published by the European Commission (2012) – integrated urban regeneration is set out as “a planned process that must transcend the partial ambits and approaches that have been the norm until now, in order to address the city as a functioning whole and its parts as components of the whole urban organism, with the objective of fully developing and balancing the complexity and diversity of social, economic and urban structures, while at the same time stimulating greater environmental eco-efficiency.”<sup>3</sup>

The ambiguity of the definition of this concept carries certain risks that trivialise it and use it as theoretical support for interventions that are very different to each other, and even conflicting. Although the term is too generic, it is however useful because it refers to objective and interesting strategies, tested extensively over recent years, despite the danger that it can mask some operations of a purely substitutive nature and the radical renovation of historic areas<sup>4</sup>. However, for some time now, this concept has been had an effect on international Planning culture, and has led to a series of studies and agreements that have been developed with remarkable systematisation<sup>5</sup>.

It is important to consider the broad field of references and experiences that are part of international urban culture regarding reform, urban renewal and regeneration. In a book published more than forty years ago, Anthony Sutcliffe analysed the processes that he called the “decline and failure of central Paris”. What the author pointed out was in response to the particular case of Paris, in a given period, from the mid-19th century until 1970. Sutcliffe explained with laudable clarity the change in the strategies applied to the centre of this city in recent years, especially since the Sixties of the last century: from modernisation to preservation<sup>6</sup>. “Before 1914, the survival of the historic centre of Paris was threatened primarily by city authorities, and its partial survival was due to the practical impossibility of destroying it; in fact, there was no doubt about the willingness of doing that. When Parisians finally understand that they will have to coexist with the city centre, they will finally like it, “warts and all” ... preservation gradually replaced modernisation as the urban planning goal for the centre of Paris”<sup>7</sup>. Sutcliffe wrote the book (1970) precisely when the decisive “Battle of Les Halles” began, resulting in the central market eventually being demolished. Anthony Sutcliffe’s conclusion was premonitory: “Preservation and restoration may even seem to be the most effective, cheapest and fastest way of rebuilding the city centre. For all these reasons it must be concluded that the cause for preservation has triumphed in the centre of Paris.”<sup>8</sup>

“Tan peligroso es un urbanista con una visión unilateral del pasado como uno que carece de visión histórica”  
(M. Hebbert, W. Sonne)<sup>1</sup>

“Entre la ciudad y las diversas disciplinas se deberían construir nuevas alianzas. Los urbanistas, pero también los economistas y los sociólogos, deberían volver a discutir con los geógrafos, los botánicos, los ingenieros ...”  
(B. Secchi)<sup>2</sup>

## Regeneración urbana integrada: concepciones y estrategias

En la “Declaración de Toledo”, uno de los documentos más relevantes publicados por la Comisión Europea (2012), la regeneración urbana integrada se concibe como “un proceso planificado que ha de trascender los ámbitos y enfoques parciales hasta ahora habituales para abordar la ciudad como totalidad funcional y sus partes como componentes del organismo urbano, con el objetivo de desarrollar plenamente y de equilibrar la complejidad y diversidad de las estructuras sociales, productivas y urbanas, impulsando al mismo tiempo una mayor ecoeficiencia ambiental”<sup>3</sup>.

La ambigüedad en la definición de este concepto, conlleva ciertos riesgos de banalización y utilización del mismo como soporte teórico de actuaciones muy diferentes entre sí, o incluso contrapuestas. Aunque el término es excesivamente genérico, sin embargo resulta útil porque alude a objetivos y estrategias interesantes, ampliamente ensayados en los últimos años, a pesar del peligro de que pueda llegar a encubrir operaciones de pura sustitución y renovación radical de áreas históricas<sup>4</sup>. En cualquier caso, desde hace un tiempo este concepto ha conseguido imponerse en ámbitos internacionales, dando lugar a un conjunto de estudios y tratados que se han ido desarrollando con una notable sistematización<sup>5</sup>.

Es importante tener en cuenta el extenso campo de referentes y experiencias que forman parte de la cultura urbanística internacional relativa a la reforma, renovación o regeneración urbana. En un libro publicado hace ya más de cuarenta años, Anthony Sutcliffe analizaba los procesos por los cuales se produce lo que él denominaba el “ocaso y fracaso del centro de París” (o el “fracaso del urbanismo”, en la versión original inglesa). Lo que el autor apuntaba respondía, lógicamente, a la especificidad del caso de París, en un periodo determinado, el que va de mediados del siglo XIX hasta 1970. Sutcliffe explicaba con una claridad encomiable el cambio en las estrategias aplicadas en el centro de esta ciudad en los últimos años, especialmente desde la década de los sesenta del siglo pasado: de la modernización a la preservación<sup>6</sup>. “Antes de 1914, la supervivencia del centro histórico de París estaba amenazada principalmente por las autoridades de la ciudad; y su supervivencia parcial fue consecuencia de la práctica imposibilidad de destruirlo, más bien no se planteaba ninguna duda sobre la deseabilidad de hacerlo así. Y finalmente, conforme los parisienses comprenden que tendrán que convivir con el centro, al final llega a gustarles: “con verrugas y todo”... la preservación gradualmente sustituyó a la modernización como objeto de planificación del centro de París”<sup>7</sup>. Cuando Sutcliffe acaba de escribir el libro (1970) es, precisamente, cuando comienza la decisiva “batalla de Les Halles”, con la consecuencia de que el mercado central sería finalmente demolido. La conclusión de Anthony Sutcliffe resulta premonitoria: “La pre-

<sup>1</sup> M. Hebbert, W. Sonne, “History Builds the Town: On the Uses of History in Twentieth-century City Planning”, en J. Monclús, M. Guardia (eds.), *Culture, Urbanisme and Planning*, Ashgate, Londres, 2006, p.4.

<sup>2</sup> B. Secchi, *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Bari, 2013.

<sup>3</sup> *Toledo Informal Ministerial Meeting On Urban Development Declaration*, Toledo, 22 June 2010.

<sup>4</sup> L. Moya, A. Díez, “La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas”, *Urban* NS04, 2013, pp. 113-123.

<sup>5</sup> P. Roberts, H. Sykes (eds.), *Urban Regeneration*. A Handbook, Sage, Londres, 2008.

<sup>6</sup> *The Autumn of Central Paris: the Defeat of Town Planning 1850-1970*, E. Arnold, London, 1970.

<sup>7</sup> We recall the process by which certain sectors and neighbourhoods of the city were preserved, and in a way, “ossified” or “frozen”, as was the case of the Marais (after the “Malraux law” of 1962), while in other neighbourhoods radical urban renewal interventions were planned, such as the case of Les Halles, with the 1970 competition for an area that included the Market and its surroundings of more than 15 hectares, and 18,000 inhabitants who would have to be evicted A. Sutcliffe, op cit., p. 301.

<sup>8</sup> A. Sutcliffe, op. cit., p.323. *About Les Halles and the problem of the Paris centre: Paris contemporaine. De Haussmann a nous jours, une capitale a l’ère des métropoles*, Parigramme, Paris, 2005.

<sup>1</sup> “A planner with a one sided sense of history is almost as dangerous as one with none at all”, M. Hebbert, W. Sonne, “History Builds the Town: On the Uses of History in Twentieth-century City Planning”, en J. Monclús, M. Guardia (eds.), *Culture, Urbanisme and Planning*, Ashgate, Londres, 2006, p.4.

<sup>2</sup> B. Secchi, *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Bari, 2013.

<sup>3</sup> Declaración de Toledo (2012) [http://ec.europa.eu/regional\\_policy/archive/newsroom/pdf/201006\\_toledo\\_declaration\\_es.pdf](http://ec.europa.eu/regional_policy/archive/newsroom/pdf/201006_toledo_declaration_es.pdf)

<sup>4</sup> L. Moya, A. Díez, “La intervención en la ciudad construida: acepciones terminológicas”, *Urban* NS04, 2013, pp. 113-123.

<sup>5</sup> P. Roberts, H. Sykes (eds.), *Urban Regeneration*. A Handbook, Sage, Londres, 2008.

<sup>6</sup> A. Sutcliffe, *Ocaso y fracaso del centro de París*, G. Gili, Barcelona, 1973, p. 319 (v.o. *The Autumn of Central Paris: the Defeat of Town Planning 1850-1970*, E. Arnold, London, 1970).

<sup>7</sup> Se puede recordar el proceso por el cual determinados sectores y barrios de la ciudad fueron preservados y, en cierto modo, “osificados” o “congelados”, como fue el caso del Marais (con la “ley Malraux” de 1962), mientras en otros se planificaban operaciones radicales de renovación urbana, el caso de Les Halles, con el concurso de 1970 para un área que incluía el Mercado y su entorno, más de 15 Ha, con 18.000 habitantes que deberían ser desalojados: A. Sutcliffe, op. cit., p.301.

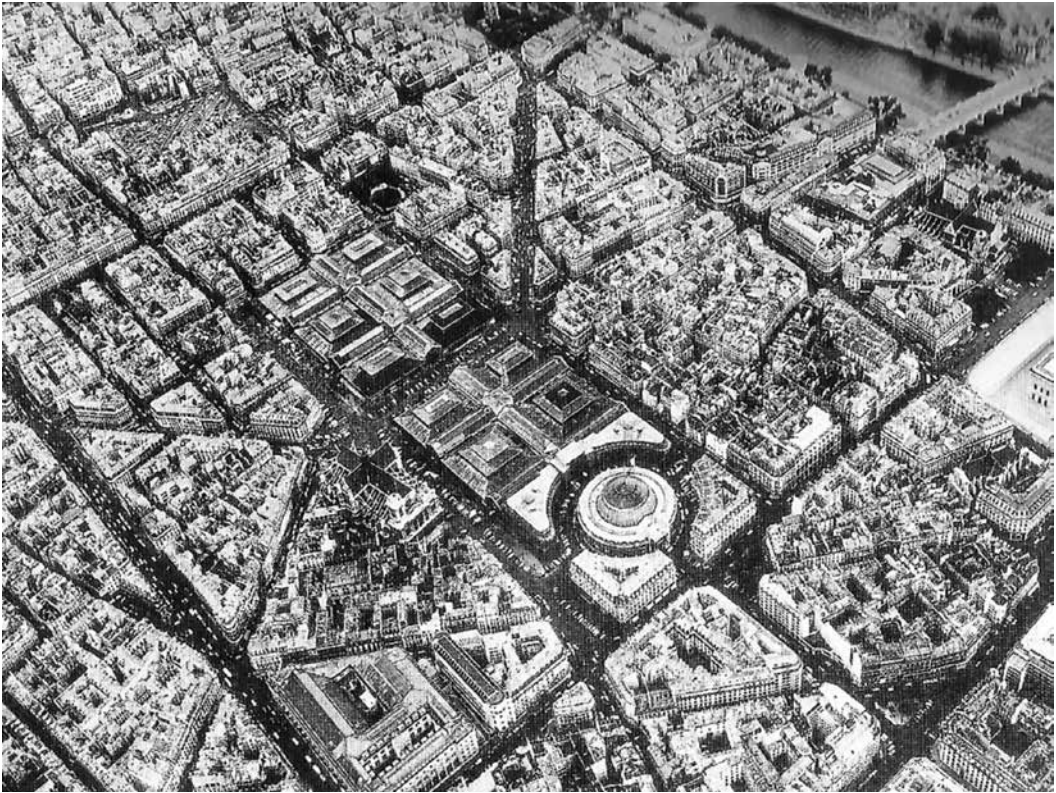
The debate continued over the following years and summarised the issues raised about the different meanings of the term “urban regeneration”. Several authors noted that, despite good intentions, the effects of such interventions involved the gentrification of neighbourhoods, as certainly happened in the Parisian district of the Marais<sup>9</sup>. The virtue of Sutcliffe’s systematic study of central Paris was that instead of presenting an inflexible explanation of such processes, he raised questions about the effectiveness of conservation and renewal strategies: “Is the survival of the old Paris a triumph of intelligent conservation or the failure of material progress?”<sup>10</sup>. The answers should combine an economic, cultural and disciplinary dimension if they are to respond to the complexity of a multifaceted urban space in which “change” and “continuity” are keywords.

What does what happens in Paris have to do with the processes that historic centres of European cities of a different nature are undergoing, such as the historic centre of Zaragoza? How can urban transformation processes or strategies developed back then, from the fifties to the seventies, compare with the ones that determine trends now in a historic centre such as Zaragoza’s? Since Paris has been a viable model for almost every European city for a long time<sup>11</sup>, it would not be an exaggeration to think that it has had a more or less direct influence. Perhaps a number of more convincing parallels may be found with other European cities, which while sharing the desire to modernise their historic centres, see preservationist views come to the fore. Myriad episodes, both successes and faiures, record the advantages and disadvantages of both the urban renewalist and the preservationist views. The matters treated by Anthony Sutcliffe therefore are applicable, in one way or another, to almost every European city.

Only with this dual international and retrospective perspective will the drift of urban centres be understood and a more complex and thorough diagnosis be established that can be useful to address the problems, challenges and opportunities that are now presented by our cities. The 2013-14 Master’s Degree in Architecture has focused on the topic of comprehensive urban regeneration embracing this dual approach. Rather than starting from “simple formulas for compact cities” it seemed necessary to rethink some of the arguments that are at the heart of interventions and that have been carried out in different urban contexts and situations, past and present, in Zaragoza and other cities. With this core idea, our theoretical and methodological philosophy is structured around a series of axes and key strategies:

**Debate for and against urban change. Modernising visions of “inner city reform” as a response to processes of urban degradation and obsolescence versus conservation and “freezing” strategies for Historic Centres**

Town planners and urban historians have argued for and against urban reform, gving rise to two opposing visions or strategies between supporters of “modernising” and transforming city centres, and those who wish to try and “preserve” them no matter what. This is a “classic” debate encompassing a wide series of experience with mixed results. This experience ranges from “internal reform” to urban renewal. Historical experience provides ample material for in-depth analysis and rethinking the characteristics of these processes and planning strategies. From the mid-19th century and well into the 20th century, most European cities experienced interventions that illustrate this oppositional struggle “for and against urban change.”<sup>12</sup> The case of the reform of Barcelona’s city centre, with the first proposals put forward by Cerdá as part of his 1859 *Plan de Ensanche* [Extension Plan]is sufficiently illustrative. An example of the inertia of this “long and intermittent” operation was the Via Layetana, included in Cerdá’s blueprint but actually begun in 1908 and ended a century after its conception in 1958<sup>13</sup>. It should be pointed out that other operations of city centre reform carried out in various Spanish cities and executed in parallel to the *Planes de Ensanche*, went on into the mid-20th century, almost until the approval of the 1956 Zoning Law (*Ley del Suelo*). The creation of some of the wide



Vista aérea de Les Halles (1966).  
Aerial view of Les Halles (1966).  
(*Paris contemporaine*)

servación y restauración bien pudieran aparecer incluso como la forma más efectiva, barata y rápida de reconstrucción del centro de la ciudad. Por todas esas razones es por lo que debe concluirse que en el centro de París ha triunfado la causa de la preservación.”<sup>8</sup>

El debate se prolonga en los años siguientes y resume las cuestiones que se plantean en torno a las distintas acepciones del término “regeneración urbana”. Diversos autores constatan que, a pesar de las buenas intenciones, los efectos de ese tipo de intervenciones conllevan la *gentrificación* o aburguesamiento de los barrios, tal como, sin duda, sucede en el barrio parisino del Marais<sup>9</sup>. La sistemática exploración del centro de París desarrollada por Sutcliffe tiene la virtud de que, en lugar de presentar una explicación cerrada de este tipo de procesos, plantea interrogantes sobre la efectividad de las estrategias conservacionistas y renovadoras: “La supervivencia del antiguo París ¿es un triunfo de una inteligente conservación o un fracaso del progreso material?”<sup>10</sup>. Las respuestas, por fuerza, han de combinar la dimensión socioeconómica, cultural y disciplinar si se pretende responder a la complejidad de un espacio urbano complejo en el que “cambio” y “continuidad” son palabras clave.

¿Qué tiene que ver lo que ocurre en París con los procesos a los que están sometidos los centros históricos de otras ciudades europeas de distinta naturaleza, como por ejemplo, el centro histórico de Zaragoza? ¿Cómo pueden compararse los procesos de transformación urbana o las estrategias que se desarrollaron entonces –desde los años cincuenta a los

8 A. Sutcliffe, op. cit., p.323. *About Les Halles and the problem of the Paris centre: Paris contemporaine. De Haussmann a nous jours, une capitale a l’ère des métropoles*, Parigramme, París, 2005.

9 R. Kain, “Conservation Planning in France: policy and practice in the Marais, Paris”, in R. Kain (ed.), *Planning for conservation*, Manshell, Londres, 1981.

10 A. Sutcliffe, op. cit., p. 11.

9 R. Kain, “Conservation Planning in France: policy and practice in the Marais, Paris”, in R. Kain (ed.), *Planning for conservation*, Manshell, Londres, 1981.

10 A. Sutcliffe, op. cit., p. 11.

11 S. Ward, “Cities as Planning Models”, *Planning Perspectives*, 28, 2, 2013, <http://dx.doi.org/10.1080/02665433.2013.774572>

12 M. Wagenaar, “Centros monumentales, alrededores pintorescos:contrastes entre paisajes urbanos y diferentes usos del suelo en seis capitales europeas, 1850-1914”, *Historia Urbana*, 4, 1997.

13 E. Nasarre, A. Ortiz, *La reforma interior de Barcelona, segles XIX i XX*, Barcelona, 28 i 29 de setembre de 2001.





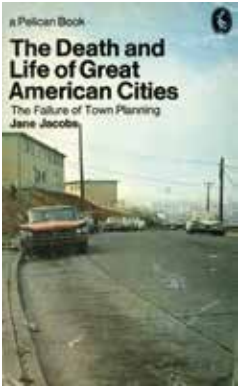
Gran Vía del Oeste de Valencia.  
Gran Vía del Oeste in Valencia.  
(La Gran Vía de Zaragoza y otras grandes vías)

avenues as part of this urban planning of the first half of the 20th century are a good example of those modernising visions<sup>14</sup>.

**Urban renewal and modern urban planning. Visions of modern urban planning and critical views. Jane Jacobs versus Robert Moses**

Once again we find valuable material in history for reconsidering recent problems. This is the case of the so-called “Urban renewal” that many American cities underwent, followed by European ones during the Sixties of the last century. Despite obvious differences, the reconstruction of European cities from the Fifties onwards was done keeping the complexity of historic city centres, while American cities underwent tertiarisation and a demographic shift which led to the decentralisation of all kinds activities.

14 F. Taberner, “La Gran Vía del Oeste de Valencia. Tres etapas para un proyecto”, in R. Sanchez Lampreave, J. Monclús, I. Bergera., *La Gran Vía de Zaragoza y otras grandes vías*, Lampreave, Madrid-Zaragoza, 2011.



Un best seller del urbanismo: Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities* (1961).

A best seller in urban planning: Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities* (1961).

setenta– con los que ahora determinan las tendencias de un casco histórico como el de Zaragoza? Dado que París ha sido, durante un largo periodo, un auténtico modelo para casi cualquier ciudad europea<sup>11</sup>, no sería exagerado pensar que hubiera podido tener una influencia más o menos directa. Pero quizás resulten más convincentes los paralelismos que se pueden establecer con diferentes ciudades europeas que, a la vez que comparten el deseo de modernización de los centros históricos, ven avanzar visiones más preservacionistas. Multitud de episodios, exitosos o fallidos, registran los costes y beneficios de ambas posturas, la renovadora y la preservacionista. Las cuestiones que se planteaba Anthony Sutcliffe, como vemos, son aplicables, de un modo u otro, a casi todas las ciudades europeas.

Sólo con esta doble perspectiva, internacional y retrospectiva, seremos capaces de entender la deriva de los centros urbanos y establecer un diagnóstico más complejo y riguroso que sirva para abordar los problemas, retos y ocasiones que ahora mismo se presentan en nuestras ciudades. El curso 2013-14 del Máster Universitario en Arquitectura, se ha centrado en el tema de la regeneración urbana integral, con esa doble aproximación. Más que partir de “recetas simples para la ciudad compacta”, parecía necesario repensar algunos de los argumentos que están en la base de las intervenciones que se han llevado a cabo en distintos contextos y situaciones urbanas, en el pasado y en el presente, en Zaragoza y en otras ciudades. Con esta idea fuerza, nuestra reflexión teórica y metodológica se articula en torno a una serie de ejes y estrategias esenciales:

**Debate a favor y en contra del cambio urbano. Visiones modernizadoras de la “reforma interior” como respuesta a los procesos de degradación y obsolescencia urbana, frente a las estrategias conservacionistas y de “congelación” de los centros históricos**

Urbanistas e historiadores urbanos han argumentado a favor o en contra de la reforma urbana, dando lugar a dos visiones o estrategias que oponen a los partidarios de “modernizar” y transformar el centro a los que tratan de “pre-servarlo” a toda costa. Se trata de un debate “clásico” sobre el que se dispone de un abanico extenso de experiencias con resultados desiguales. Esas experiencias van desde la llamada “reforma interior” a la renovación urbana. Las experiencias pasadas que nos brinda la historia proporcionan abundante material para analizar y repensar a fondo las características de esos procesos y estrategias urbanísticas. Desde mediados del siglo XIX y hasta bien entrado el XX casi todas las ciudades europeas experimentan intervenciones que ilustran esta lucha de contrarios “a favor y en contra del cambio urbano”<sup>12</sup>. El caso de la Reforma interior de Barcelona, con las primeras propuestas proyectadas por Cerdá como parte de su Plan de Ensanche de 1859, es suficientemente ilustrativo. En ese sentido, se ha destacado la inercia de una operación “intermitente y larga”, como la Vía Layetana, que se incluía en el proyecto de Cerdá pero que comienza efectivamente en 1908 y finaliza un siglo más tarde de su concepción, en 1958<sup>13</sup>. Hay que señalar que en otras operaciones de reforma interior llevadas a cabo en distintas ciudades españolas y ejecutadas en paralelo a los ensanches, se prolongan hasta mediados del siglo XX, prácticamente hasta la aprobación de la Ley del Suelo de 1956. Algunas de las Grandes Vías que protagonizan el urbanismo de la primera mitad del siglo XX son una buena muestra de esas visiones modernizadoras<sup>14</sup>.

**Renovación urbana y urbanismo moderno. Visiones del urbanismo moderno y críticas a la totalidad. Robert Moses versus Jane Jacobs**

De nuevo encontramos en la historia un valioso material para reconsiderar problemas recientes. Es el caso del llamado “Urban renewal” del que fueron testigo durante la década de los años sesenta del siglo pasado las ciudades norteamericanas primero y, con ciertas variantes, más tarde también las europeas. Salvando las distancias, la reconstrucción de las ciudades europeas a partir de los años cincuenta se realizó manteniendo la complejidad de los centros históricos,

11 S. Ward, “Cities as Planning Models”, *Planning Perspectives*, 28, 2, 2013, <http://dx.doi.org/10.1080/02665433.2013.774572>

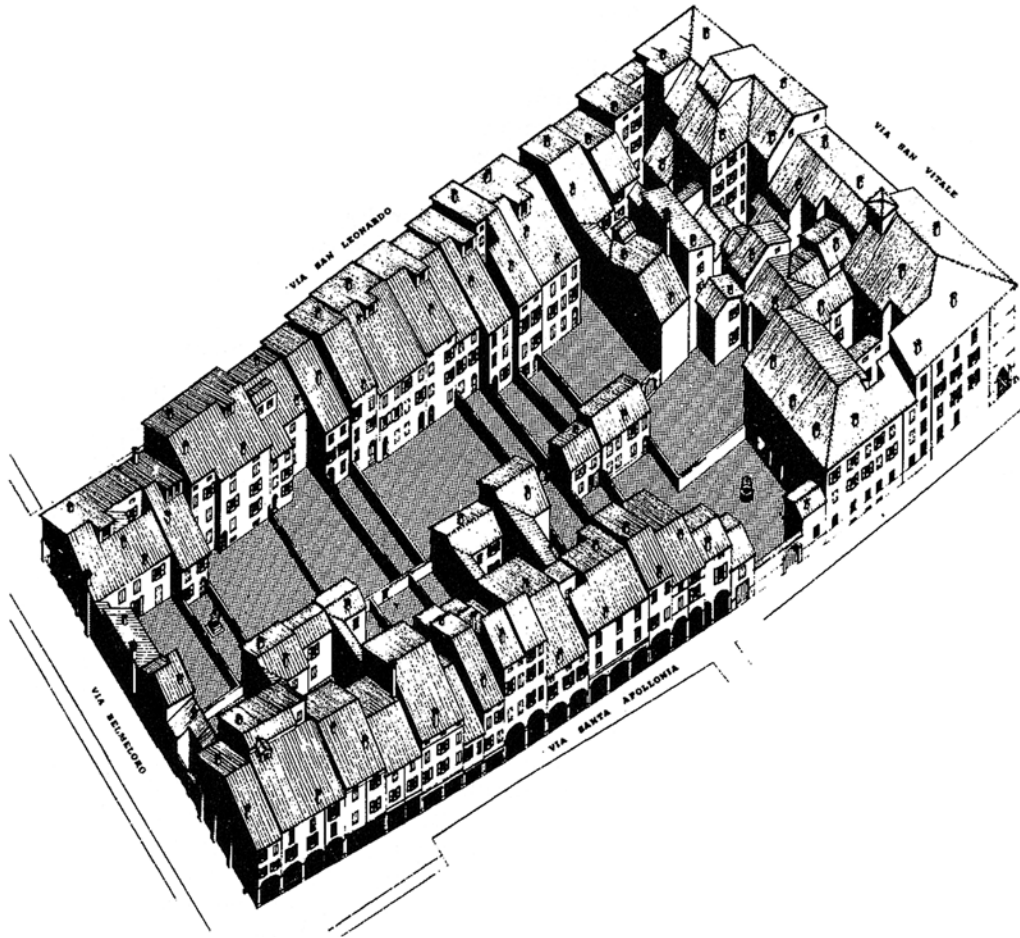
12 M. Wagenaar, “Centros monumentales, alrededores pintorescos: contrastes entre paisajes urbanos y diferentes usos del suelo en seis capitales europeas, 1850-1914”, *Historia Urbana*, 4, 1997.

13 E. Nasarre, A. Ortiz, *La reforma interior de Barcelona, siglos XIX i XX*, Barcelona, 28 i 29 de setembre de 2001.

14 F. Taberner, “La Gran Vía del Oeste de Valencia. Tres etapas para un proyecto”, in R. Sanchez Lampreave, J. Monclús, I. Bergera., *La Gran Vía de Zaragoza y otras grandes vías*, Lampreave, Madrid-Zaragoza, 2011.

JAVIER MONCLÚS

Regeneración urbana integrada  
Integrated Urban Regeneration



Bolonia. Plan municipal del cons-trucción económica y popular (PEEP, 1973).

Bologna. Municipal plan of eco-nomic and popular construction (PEEP, 1973).

(Cincuenta años de Urbanística en Italia)

The debate between Robert Moses – the arrogant “czar” of New York’s Urban Planning department – and Jane Jacobs – an activist who was opposed to urban renewal – author of one of the few best sellers on 20th century urban planning literature<sup>15</sup> is not only relevant now but must be kept in mind when the foundations of urban modernisation are contemplated<sup>16</sup>. The re-evaluation of modern arguments and the rediscovery of Jacobs and the numerous reprints of her book show the relevance of this debate. Thus, a recurring theme of the book – now deeply entrenched in contemporary urban theory – is the importance for cities to have varied forms of diversity for tackling contemporary challenges successfully: social and economic diversity between inhabitants; diversity in the shapes and sizes of buildings; diversity in the of types of activity concentrated in specific areas, etc<sup>17</sup>.

Marshall Berman – one of the most brilliant modern writers on this debate – has an interesting take on it. Along with the global visions of modernisation in the Sixties, Berman’s personal experience as a resident of the Bronx in New York, suffering the radical urban renewal interventions of those years, offers an extraordinary perspective for

mientras las norteamericanas vivieron un proceso de terciarización y vaciamiento demográfico que condujo a la des-centralización de todo tipo de actividades.

El debate entre Robert Moses (el prepotente “zar” de los servicios de urbanismo de Nueva York) y Jane Jacobs (la activista que se opone al urban renewal y autora de uno de los escasos *best sellers* del urbanismo del siglo XX<sup>15</sup> no sólo resulta ahora relevante sino que, como muestran las numerosas reediciones de los textos y la recuperación de esta última figura, debe tenerse en cuenta cuando se plantean las bases mismas de la modernización urbana<sup>16</sup>. La reconsideración de los argumentos modernos y las numerosas reediciones del libro de Jane Jacobs muestran la actualidad de ese debate. Así, un tema recurrente del libro –ahora un lugar común de la teoría urbanística contemporánea– es la importancia que tienen las distintas formas de diversidad en las ciudades que afrontan con éxito los retos contemporáneos: diversidad social y económica entre habitantes; diversidad en formas y tamaños de los edificios; diversidad de tipos de actividad concentrados en áreas acotadas, etc.<sup>17</sup>

Es interesante conocer la posición de Marshall Berman, uno de los autores más lúcidos de la modernidad en este debate. Junto a las visiones globales de la modernización de los años sesenta, la experiencia personal de Berman como habitante de un barrio (el Bronx neoyorkino) que sufría las operaciones de renovación urbana radicales de esos años, nos ofrecen un panorama extraordinario por su capacidad para transmitir la esencia del urbanismo de la renovación que se aplica de forma paradigmática en la ciudad de Nueva York pero, con variantes, también en otras muchas ciudades norteamericanas<sup>18</sup>.

De nuevo, frente a posiciones que ignoran o califican de “populistas” la filosofía de Jane Jacobs sobre los procesos de degradación y de pérdida de vitalidad de los centros históricos o las que, por el contrario, adoptan posturas historicistas tratando de aplicar las “recetas Jacobs” en un contexto diferente, estarían los que se esfuerzan por actualizar esas concepciones.

**De la restauración morfológica a la rehabilitación residencial. El centro histórico como lugar representativo y como espacio social con prioridad para los residentes**

Otra línea de reflexión, una de las más intensas que se plantean en la cultura arquitectónica y urbanística desde los años sesenta, se corresponde con la renovada atención al lugar y a la “ciudad como arquitectura”, con posiciones más sensibles a los valores de la ciudad histórica. Por un lado, cabe destacar las ideas que, en paralelo, se desarrollan durante los años sesenta sobre la ciudad como acumulación histórica y creación cultural, desde Ungers en Alemania a Hertzberber en Holanda y, sobre todo, Aldo Rossi y la Escuela de Venecia en Italia<sup>19</sup>, con las renovadas concepciones sobre la morfología urbana y la tipología edificatoria. Por otro, la aparición de una consciencia social que trata de superar las visiones estrictamente conservacionistas. Así, después del primer salto cualitativo cultural realizado con el paso de la concepción monumental a la ambiental, el segundo y todavía más importante llegó con la extensión de la visión morfológica al horizonte más amplio de la visón social y funcional<sup>20</sup>.

Todas esas reflexiones confluyeron en la experiencia de Bolonia, cuyo Plan regulador del Centro Histórico (1971) se convirtió en un hito y en una referencia indiscutida para la denominada rehabilitación urbana integral. El Plan se planteaba como objetivo el mantenimiento de los componentes estructurales del tejido urbano pero también la rehabilitación de viviendas con objeto de mantener el uso residencial del centro, invirtiendo el éxodo poblacional. Posteriormente se fueron elaborando otros planes con objetivos realmente ambiciosos para ese momento, al plantear

15 J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities*, Vintage Books, New York, 1961 (v. esp. *Muerte y vida de las grandes ciudades*, Madrid, Ediciones Península, 1961; 1967; 1973.

16 D. Schubert (ed.), *Contemporary Perspectives on Jane Jacobs: Reassessing the Impacts of an Urban Visionary*, Ashgate, 2014.

17 Jacobs introduce y enfatiza los procesos de degradación junto a la regeneración urbana (*Slumming* y *Unslumming*, término inventado por Jacobs. R. Moreno, A. Sanchez, “Jane Jacobs en la Red” (2006), <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n34/nred.html>

18 M. Berman, *Todo lo sólido se desvanece en el aire. La experiencia de la modernidad*, (1982), Siglo XXI, Madrid, 1991.

19 M. Fortis, *Place and Such Things À la recherche du lieu perdu*, en este mismo volumen, (v. italiana e inglesa en *Zarch* n.1, 2013).

20 P. Cervellati. R. Scannavini, *Bolonia. Política y metodología de la restauración de centros históricos*, G.Gili, Barcelona, 1973; G. Campos Venuti, F. Oliva (coords.), *Cincuenta años de Urbanística en Italia, 1942-1992*, Universidad Carlos III de Madrid- B.O.E., Madrid, 1994.



its ability to transmit the essence of urban renewal that applies paradigmatically to the city of New York and with variations also to many other American cities<sup>18</sup>.

Again, in opposition to views that disregard or describe Jane Jacobs’s philosophy on the processes of degradation and loss of vitality of the old historic city centres as “populist” or, on the contrary, those who take a historicist position and try to apply “Jacobs’s formulas” to a different context, there are others who strive to update these conceptions.

**From morphological restoration to residential rehabilitation. The historic city centre as a representative place and social space with priority for residents**

Another line of thought, one of the most intense that arose in the architectural and urban culture in the Sixties, corresponded to the renewed attention given to place and to the “city as architecture”, with more sensitive attitudes to the values of historical city centres. On the one hand, a number of parallel ideas developed during the Sixties envisioning cities as a historical accumulation and cultural creation should be pointed out; examples such as Ungers in Germany and Hertzberber in Holland, and in particular Aldo Rossi and the School of Venice in Italy<sup>19</sup>, with their renewed concepts of urban morphology and building typology. And on the other hand, the emergence of a social consciousness that tried to overcome strictly conservationist visions. Thus, after the first qualitative cultural leap from monumental concepts to an environmental discourse, the latter – and most important one – came with the extension of morphological vision to social and functional horizons<sup>20</sup>.

All these thoughts came together in the experience of Bologna, whose Historic City Centre Plan (1971) was a milestone and became an undisputed benchmark for so-called integrated urban rehabilitation. The Plan aimed to maintain the structural components of the urban fabric but also rehabilitate housing in order to maintain the city centre residential and reversing population migration. Later, other plans were developed with very ambitious goals for the time; addressing the conservation of land use, regarding both the resident population as well as building typology. The historic city centre thus went from being understood as representative to becoming a social space with priority for residents.

The Bologna Plan was hugely influential on strategies developed in other old historic cities and this was also the case in Spain, where cities including Barcelona and Vitoria addressed the issue from the late Seventies onwards<sup>21</sup>. In the Eighties, other forms of integrated intervention in historic city centres, such as that of Santiago de Compostela, become landmark feats for Spanish and international urban culture<sup>22</sup>.

**Degradation, urban regeneration and gentrification: exemplary actions and changes for people living in urban city centres**

Some key issues on urban regeneration, housing rehabilitation and so-called gentrification are raised here. This refers to the trend of replacing the less affluent resident population with other social groups with more purchasing power, leading to the gentrification of certain sectors in old historic city centres.

As previously mentioned, the debate is not new. Basically, the dichotomy between preservation and urban modernisation only changes in its specific manifestations. Referring to London, Peter Bishop firmly believes in regeneration as the “classic” strategy whose only alternative is decline or the relegation of historic areas to the realm of the “heritage industry”<sup>23</sup>. Barcelona’s case is of particular interest, especially the Raval neighbourhood, as the urban



Londres, renovación urbana:  
Barking Central, East London).  
London, urban renewal: Barking  
Central, East London.  
(M. Fraser, A.D.)

la conservación de usos, de la población residente y de la tipología edificatoria. El centro histórico pasó entonces de entenderse como lugar representativo a un espacio social con prioridad para los residentes.

La influencia del Plan de Bolonia fue indudable en las estrategias desarrolladas en otros centros históricos. También en España, desde Barcelona hasta Vitoria y a otras muchas ciudades que abordaron el tema desde finales de la década de los años setenta<sup>21</sup>. A partir de los años ochenta, otras formas de intervención integrada en centros históricos, como las de Santiago de Compostela, se han convertido en referentes obligados para la cultura urbanística española e internacional<sup>22</sup>.

**Degradación, regeneración urbana y *gentrificación*: actuaciones ejemplares y cambios en la población residente en los centros urbanos**

Aquí se plantean algunas de las cuestiones clave en torno a la regeneración urbana, la rehabilitación residencial y los denominados procesos de *gentrificación*. Es decir, las tendencias a la sustitución de la población residente de escasos recursos por otros grupos sociales de mayor poder adquisitivo, con el consiguiente aburguesamiento o “elitización” de determinados sectores en los centros históricos.

Como se ha indicado, el debate no es nuevo. En el fondo, la dicotomía entre preservación y modernización urbana solo cambia en sus manifestaciones concretas. Con referencia a Londres, Peter Bishop apuesta claramente por la regeneración como estrategia “clásica” que sólo tiene como alternativa el declive o la relegación de áreas históricas al ámbito de la “industria del patrimonio” (heritage industry)<sup>23</sup>. El caso de Barcelona reviste especial interés, concretamente el barrio del Raval, pues los procesos urbanos que ahí se producen pueden considerarse un buen laboratorio de lo que puede suceder en otros barrios de los centros históricos, como el de San Pablo de Zaragoza<sup>24</sup>.

21 G. Campos Venuti, *Quince años de experiencias urbanísticas en Bolonia, Dossier urbano*. Conferencias de Nuno Portas, Campos Venuti, Luis López, Seminario de Urbanismo, Cátedra de Urbanismo, ETSAB, 1974.

22 J.L. Dalda, “Planes y políticas urbanas. La experiencia urbanística de Santiago de Compostela desde 1988”, *Urban* 12, pp. 102-125.

23 Peter Bishop (2012) “Approaches to regeneration”, *A.D.*, 01.2012; M. Frasser, “The Global architectural influences on London”, *A.D.*, 01.2012

24 Una de las actuaciones más discutidas, la remodelación del área central del barrio con importantes demoliciones que permitieron la configuración de la nueva plaza del Raval, responde a una estrategia enunciada de forma contundente por Oriol Bohigas en 1985. “Hay muchos sectores de Barcelona que no tienen remedio y que no admiten la rehabilitación de la arquitectura porque es de una calidad despreciable, porque el aprovechamiento aunque sea parcial es económicamente insostenible o porque la degradación del ámbito urbano y su ínfimo nivel de habitabilidad es incorregible sin un cambio radical. Hay que tener la valentía de destruir, escogiendo bien los objetivos” O. Bohigas, *Reconstrucción de Barcelona*, 1985. M. Fiori (ed.), *Revivir el centro histórico. Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito*, UOC, Barcelona, 2013.

18 M. Berman, *Al that is solid melts into the air. The experience of modernity*, (1982).

19 M. Fortis, *Place and Such Things À la recherche du lieu perdu*, Zarch 1, 2013.

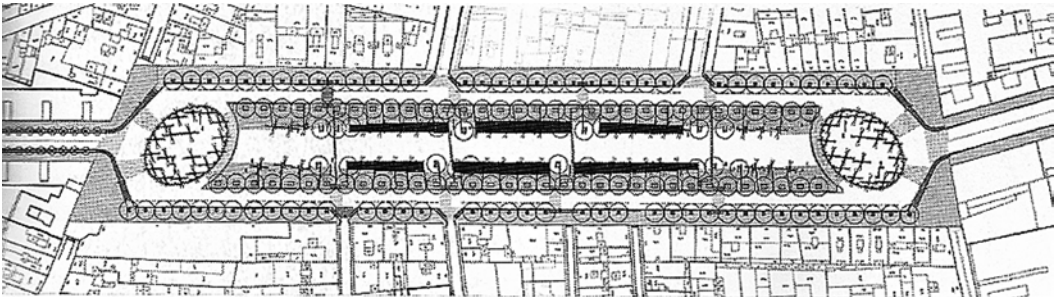
20 P. Cervellati. R. Scannavini, *Bolonia. Política y metodología de la restauración de centros históricos*, G.Gili, Barcelona, 1973; G. Campos Venuti, F. Oliva (coords.), *Cincuenta años de Urbanística en Italia, 1942-1992*, Universidad Carlos III de Madrid- B.O.E., Madrid, 1994.

21 G. Campos Venuti, *Quince años de experiencias urbanísticas en Bolonia, Dossier urbano*. Conferencias de Nuno Portas, Campos Venuti, Luis López, Seminario de Urbanismo, Cátedra de Urbanismo, ETSAB, 1974.

22 J.L. Dalda, “Planes y políticas urbanas. La experiencia urbanística de Santiago de Compostela desde 1988”, *Urban* 12, pp. 102-125.

23 Peter Bishop (2012) “Approaches to regeneration”, *A.D.*, 01.2012; M. Frasser, “The Global architectural influences on London”, *A.D.*, 01.2012





Barcelona, P.E.R.I. y Rambla del Raval, 2000.

Barcelona, Special Plan for Interior Reform (P.E.R.I.) and Rambla del Raval, 2000.

(TAVISA)

processes that took place there can be considered a good testing ground for what can happen in other neighbourhoods of old historic city centres such as that of San Pablo de Zaragoza<sup>24</sup>.

Although the debate still continues, critical analysis is in agreement that there has not been a significant return to the city centre by the upper classes that once abandoned it, nor a general migration of the residents of the centre. In *Ciutat*

<sup>24</sup> One of the most controversial actions, the renewal of the central area of the neighbourhood following significant demolition to allow the creation of the new Plaza del Raval, corresponds to a strategy emphatically explained Oriol Bohigas in 1985. “There are many areas of Barcelona with no solution and no possibility of the rehabilitation of their architecture because their quality is negligible; even their partial use is economically unsustainable or the degradation of the urban environment and its low level of habitability is not sustainable without radical change. We must have the courage to destroy, choosing our objectives well” O. Bohigas, *Reconstrucción de Barcelona*, 1985. M. Fiori (ed.), *Revivir el centro histórico. Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito*, UOC, Barcelona, 2013.

Aunque el debate continúa, análisis críticos coinciden en señalar que no se ha producido un retorno al centro a gran escala por parte de las clases más pudientes que antaño lo habían abandonado, ni tampoco se da una expulsión generalizada de los residentes de dicho centro. En Ciutat Vella, la segregación es vigente, los núcleos de pobreza y los de riqueza no conviven. Las áreas elitizadas están muy localizadas, en zonas estratégicas; se trata de un proceso de “microgentrificación”<sup>25</sup>.

Se puede advertir, por tanto, que esos procesos de *gentrificación* constituyen una tendencia que no tiene por qué darse necesariamente en cualquier situación urbana. No ha sido éste, por ejemplo, el caso del barrio de San Pablo en el centro histórico de Zaragoza, al menos hasta ahora. A este respecto, Horacio Capel matiza en referencia a las ciudades españolas que, en general, los procesos de *gentrificación* han sido bastante limitados<sup>26</sup>.

### La recualificación del espacio público y del paisaje urbano como argumento esencial de regeneración urbana. Recuperación de las calles y las plazas, peatonalización del centro

En este ámbito de reflexión no sólo cultural, sino también técnica y funcional, se cuenta con experiencias notables y con un corpus disciplinar amplio. En los últimos años, el esfuerzo por llevar a cabo un tratamiento unificado de edificios, infraestructuras y espacios públicos ha contribuido a mejorar las condiciones urbanísticas de ciertas áreas urbanas, en particular las de determinados centros históricos. Ciudades como Barcelona<sup>27</sup>, Lyon o Copenhague han liderado un auténtico movimiento de recuperación de espacios públicos mediante intervenciones de recualificación urbana y paisajística<sup>28</sup>. Copenhague, por ejemplo, fue pionera en Europa en la aplicación de estrategias de peatonalización de su centro y continúa ahora con estrategias de recualificación urbana. La continuidad y la innovación en el tratamiento integrado de sus espacios públicos han sido ampliamente reconocidas. El trabajo de Jan Gehl y su equipo ha dado lugar a una profunda teorización y puesto de manifiesto las oportunidades que subyacen en ese campo<sup>29</sup>. En cierto modo, se puede decir que esas estrategias de “humanización del espacio urbano” se inscriben en los principios de Jane Jacobs y los prolongan, sobre todo en sus propuestas de permeabilización, transparencia, conexión entre calle y edificios, activación de las plantas bajas, etc.

Esa es también una de las apuestas principales del Proyecto Madrid Centro, una propuesta que parte de la transformación y reciclaje de la ciudad existente, con el espacio público como “sistema organizativo, referencia identitaria y elemento mediador entre la ciudad y sus habitantes”<sup>30</sup>. A pesar de las dificultades de gestión, es interesante mencionar la elaboración en paralelo de otros planes como el Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano, el Plan especial de actuaciones para la eliminación de la infravivienda, el Plan de Calidad del Paisaje Urbano, el Proyecto Madrid Río o el Proyecto Recoletos Prado, etc.<sup>31</sup>

<sup>25</sup> M.A., Sargatal (2009). *El barrio del Raval de Barcelona (1999-2008). Transformaciones urbanas y nuevos enfoques metodológicos para el estudio del centro histórico* [The district of el Raval in Barcelona (1999-2008). Urban transformations and new methodological approaches to the study of the historic centre]. *Biblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 14.824 [WWW document]. URL <http://www.ub.es/geocrit/b3w-824.htm>

<sup>26</sup> “... se degradaron durante el siglo XX al recibir fuerte inmigración y alcanzaron en España su máxima densidad en la década de 1960. Pero cuando desde mediados de los 1950 se empiecen a construir polígonos de vivienda se irán vaciando”... “Las áreas de casco antiguo han podido acentuar su proceso de envejecimiento del caserío paralelamente a la huida de los grupos burgueses y su conversión en barrios populares, o dar lugar a procesos de renovación reciente (con intervenciones municipales de renovación, gentrificación, etc.) . Pero, en general, los procesos de gentrificación han sido bastante limitados”. H. Capel, *La morfología de las ciudades I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*, Ed. del Serbal, Barcelona, 2002, p. 447.

<sup>27</sup> *Proyecto BCN*, Actar, Barcelona, 2007.

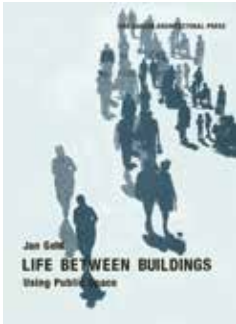
<sup>28</sup> Es interesante referirse a algunas experiencias europeas innovadoras. I. Vélazquez, C. Verdaguer, *Regeneración urbana integral. Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina*, Sepes Entidad Estatal de Suelo, Madrid, 2011.

<sup>29</sup> J. Gehl, *Life between buildings. Using Public Space*, The Danish Architectural Press, 2001 (4 edición); J. Gehl, , *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*, Estudios Universitarios, Ed. Reverté, Barcelona, 2006 (reimp. 2009); J. Gehl et al., *Close encounters with buildings*, URBAN DESIGN International (2006) 11, 29-47.

<sup>30</sup> Proyecto Madrid Centro, <http://ezquiagaarquitectura.com/2012/proyecto-madrid-centro/>

<sup>31</sup> *Memoria del Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano* (Madrid, 2009); <http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaUrbanismo/MemoGest2009/5RevitalizacionCentroUrb/2plandeaccion.pdf>





La “Escuela de Copenhague”: Jan Gehl , *Life between buildings* (1971).

The “School in Copenhagen”: Jan Gehl, *Life between buildings* (1971).

*Vella* (Old Town), this segregation is obvious and areas of poverty and wealth do not coexist. Gentrified areas are very localised in strategic places and this process is called “microgentrificación”<sup>25</sup>.

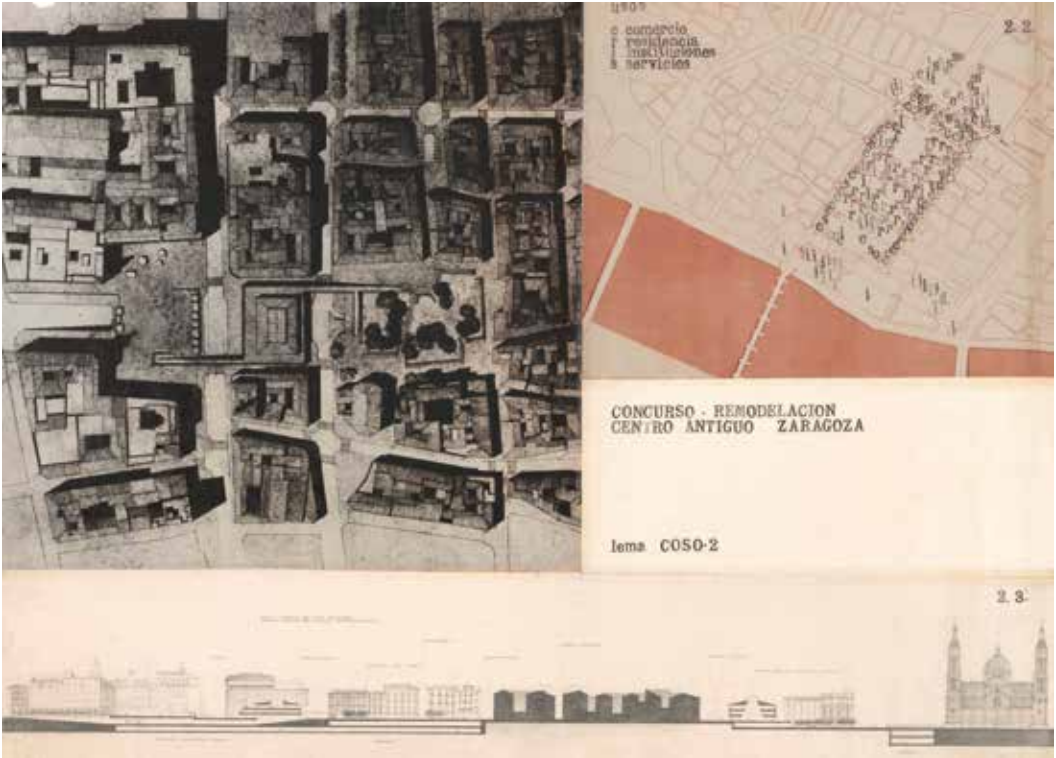
It should be pointed out, however, that these gentrification processes do not necessarily occur in every urban situation. For example, it has not been the case of the San Pablo neighbourhood in the historic city centre of Zaragoza, at least until now. In this regard, studies by Horacio Capel on Spanish cities show that, generally speaking, gentrification has been quite limited<sup>26</sup>.

### Improving public spaces and the urban landscape as an essential issue for urban regeneration. Recovery of streets and squares, pedestrianisation of city centres

This topic, which is not only cultural but also technical and functional, brings together much remarkable knowledge and work from a wide range of disciplines. In recent years, the effort to carry out a unifying treatment for buildings, infrastructure and public spaces has helped improve the conditions of a number of urban areas, particularly in certain old historic towns. Cities like Barcelona<sup>27</sup>, Lyon and Copenhagen have spearheaded an important movement of recovering public spaces via interventions of urban and landscape improving<sup>28</sup>. Copenhagen, for example, was a pioneer in Europe with the implementation of pedestrianisation strategies for its city centre and this is now continuing with urban rezoning strategies. Continuity and innovation in the comprehensive treatment of its public spaces have been widely recognised. The work of Jan Gehl and his team has resulted in in-depth theorising and revealed the underlying opportunities of this topic<sup>29</sup>. In a way, it can be said that these strategies of “humanising of urban spaces” conform to the principles established by Jane Jacobs, especially with their ideas of permeabilisation, transparency, connection between streets and buildings, active use of ground floors etc.

This is also one of the main goals of the *Madrid Centro Project*, a plan at whose heart is the transformation and recycling of the existing city, with public spaces as an “organisational system, mark of identity, and a mediating element between the city and its inhabitants”<sup>30</sup>. Despite management difficulties, other interesting and parallel plans should be mentioned such as the *Action Plan for the Revitalisation of the City Centre*, the *Special Action Plan for the elimination of substandard housing*, the *Quality Plan for Urban Landscapes*, the *Madrid Rio Project* and the *Recoletos Prado Project*, etc.<sup>31</sup>

In a way, the renewal of approaches to landscape converges with the expansion of concepts regarding heritage and cultural landscape, with the emergence of new paradigms, such as that of “historic urban landscape”<sup>32</sup>. The creation



Concurso centro histórico de Zaragoza, 1969. Propuesta Moneo-Solá Morales.

Competition, Historic Centre of Zaragoza, 1969. Proposal by Moneo-Solá Morales.

(ZARCH, 1)

En cierto modo, la renovación de las aproximaciones paisajísticas viene a confluir con la ampliación de las concepciones sobre el patrimonio y los paisajes culturales, con la emergencia de nuevos paradigmas, como el del “paisaje urbano histórico”<sup>32</sup>. El desarrollo novedoso de ese concepto ha permitido, por ejemplo, la puesta en marcha de planes de gestión de centros históricos como el de Salamanca, con una integración más avanzada de los enfoques urbanísticos con los patrimoniales<sup>33</sup>.

### Repensar la regeneración urbana, repensar el barrio de San Pablo

El análisis comparado de esos debates y experiencias internacionales y la contraposición con el caso zaragozano permite replantear una serie de presupuestos y estrategias que, de un modo u otro, han caracterizado el devenir de su centro histórico. Como en otras ciudades europeas, también en Zaragoza continúa desde mediados del siglo XIX la dicotomía entre reformas centrales y extensiones urbanas, preferentemente en forma de “ensanches parciales”. Y también aquí se podrían comprobar las resonancias de casi todas las cuestiones que se plantean en aquellas ciudades: Renovación urbana y urbanismo moderno; degradación, regeneración urbana y *gentrificación*; la rehabilitación residencial; recualificación del espacio público y del paisaje urbano, etc.

Con esa perspectiva, se puede reinterpretar la situación que se plantea hacia 1970, es decir, cuando en París comienza la demolición de Les Halles. Y cuando en Zaragoza se detiene la amenaza de actuar radicalmente en el centro histórico.

<sup>32</sup> F. Bandarin, R. van Oers, *The historic urban landscape. Managing heritage in an urban century*, Wiley-Blackwell, 2012; Sobre la emergencia de paradigmas paisajísticos: J. Monclús, “El Proyecto LIFE Teruel como estrategia de regeneración urbana y paisajística”, en J. Monclús (ed.), *LIFE+ Teruel. Recuperación de un entorno paisajístico*, Prensas U. Zaragoza, Ayto. Teruel, 2014, pp. 14-36.

<sup>33</sup> J. L. de las Rivas, “El paisaje urbano histórico de la ‘ciudad vieja’ de Salamanca, claves para un plan de gestión”, *Ciudades*, 14, 2011.

<sup>25</sup> M.A., Sargatal (2009). *El barrio del Raval de Barcelona (1999-2008). Transformaciones urbanas y nuevos enfoques metodológicos para el estudio del centro histórico* [The district of el Raval in Barcelona (1999-2008). Urban transformations and new methodological approaches to the study of the historic centre]. *Biblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales 14.824 [WWW document]. URL <http://www.ub.es/geocrit/b3w-824.htm>

<sup>26</sup> “... decay during the twentieth century with a high influx of immigration, reaching its peak in Spanish cities in the 1960s. But when the mid-1950 housing estates began to be built, the old town centres began emptying”... “the aging process of buildings in town centres has been accelerating in tandem with the migration of the middle class and their settling into popular neighbourhoods; or has led to recent renewal processes (with municipal interventions of renewal, gentrification, etc.). But overall, gentrification has been rather limited”. H. Capel, *La morfología de las ciudades I. Sociedad, cultura y paisaje urbano*, Ed. del Serbal, Barcelona, 2002, p. 447.

<sup>27</sup> *Proyecto BCN*, Actar, Barcelona, 2007.

<sup>28</sup> I. Vélazquez, C. Verdaguer, *Regeneración urbana integral. Tres experiencias europeas innovadoras: Île de Nantes, Coin Street y Barrio de la Mina*, Sepes Entidad Estatal de Suelo, Madrid, 2011.

<sup>29</sup> J. Gehl, *Life between buildings. Using Public Space*, The Danish Architectural Press, 2001 (4 edición); J. Gehl, , *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*, Estudios Universitarios, Ed. Reverté, Barcelona, 2006 (reimp. 2009); J. Gehl et al., *Close encounters with buildings*, URBAN DESIGN International (2006) 11, 29-47.

<sup>30</sup> Proyecto Madrid Centro, <http://ezquiagaarquitectura.com/2012/proyecto-madrid-centro/>

<sup>31</sup> *Memoria del Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano* (Madrid, 2009); <http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Publicaciones/TemaUrbanismo/MemoGest2009/5RevitalizacionCentroUrb/2plandeaccion.pdf>

<sup>32</sup> F. Bandarin, R. van Oers, *The historic urban landscape. Managing heritage in an urban century*, Wiley-Blackwell, 2012; Sobre la emergencia de paradigmas paisajísticos: J. Monclús, “El Proyecto LIFE Teruel como estrategia de regeneración urbana y paisajística”, en J. Monclús (ed.), *LIFE+ Teruel. Recuperación de un entorno paisajístico*, Prensas U. Zaragoza, Ayto. Teruel, 2014, pp. 14-36.

of this innovative concept has triggered, for example, the implementation of plans to manage old historic city centres such as Salamanca, with a more progressive and integrated approach between town planning and heritage<sup>33</sup>.

### Rethinking urban regeneration, rethinking the San Pablo neighbourhood

The comparative analysis of these debates and international experience and their comparison with the case of Zaragoza allows a range of strategies to be reconsidered which, one way or another, have characterised the evolution of its historic centre. As in other European cities, from the mid-19th century onwards, Zaragoza has also continued to deal with the dichotomy between inner city reforms and urban *Ensanches*, with an emphasis on “partial *Ensanches*”. The echoes of almost all the issues raised in those cities can be seen here: Urban Renewal and Modern Urbanism; degradation, urban regeneration and gentrification; housing rehabilitation; rezoning of public spaces and urban landscapes, etc.

With this perspective, the situation that arose in about 1970 can be reinterpreted; in other words, when in Paris the demolition of Les Halles began, and when the threat of radical action to be taken on Zaragoza’s historic city centre was stopped. In this regard, it is worth remembering that it was the urban and social decay of the city centre which caused the mobilisation of the commercial sector and a proposed revitalisation of the city to the Town Hall, giving rise to the important open call in 1969/1970 for the urban renewal of the old city centre. This raised many intervention possibilities for the historic centre, from radical renewal, with an extension of the Paseo de la Independencia, to the conservation of the city centre with actions of less impact<sup>34</sup>.

Regarding this issue, it is interesting to look back at the proposal by the Moneo and Solà-Morales team (2nd prize). In a spirit of recognition of the values of the historic centre and with special architectural sensibility in the treatment of the proposed actions, they reflected on the different hypotheses which were then raised, avoiding both the radical remodelling of the centre and also a “freeze of the entire neighbourhood” because in urbanistic terms “urban immobility equals death”. To tackle this, that the team addressed the main problems they detected: a disconnect between the historic city centre and the *Ensanches*, inefficient traffic flow and the degradation of the historic city centre. A strategy therefore that considered the main elements of the urban structure, but focused on how to manage the project’s position regarding urban interventions, carefully raising the questions of: “How do you establish spaces and relationships between volumes so that, whilst highlighting the building’s value, they do not lose their meaning in a more combined and overall understanding of the whole?”<sup>35</sup>.

Despite the weakness or absence of an actual plan, it is important to consider both the socioeconomic diagnoses underpinning the Comprehensive Plan for the Historic Centre (CPHC)<sup>36</sup> and the various legacies generated in specific areas or for certain occasions (such as the Candidacy for European Cultural Capital 2016), at least as a starting point. Up until now, these documents have been conceived more as a list of potential actions rather than as a Plan with specific steps and a comprehensive vision. However, the diagnoses presented constitute a relevant contribution as some processes are now recognised in a relatively integrated way. Thus, the loss of vitality of certain areas is confirmed. Hence, one of the key ideas outlined in the last document is necessary urban revitalisation. A concept that comprises various actions, including those relating to the revival of commerce “under the conviction that commerce is the best reflection of a neighbourhood’s vitality”<sup>37</sup>.

As generic conclusion of this review of the topics analysed during the course, we would like to make reference to the proposals of the Urban Design Workshop which are included at the end of this book. They explore specific situations in



Manzana de Las Armas.  
(Zaragoza Vivienda.  
Foto Paco Cuenca)  
Las Armas Block.  
(Zaragoza Vivienda.  
Photo by Paco Cuenca)

En ese sentido, conviene recordar que es la decadencia urbanística y social del centro lo que provoca la movilización del sector comercial, “proponiéndose al Ayuntamiento su revitalización”, lo cual da lugar a la convocatoria del importante concurso de 1969/70 para la remodelación urbanística del centro antiguo. Se plantean así diversas posibilidades de intervención en el centro histórico, desde la remodelación radical, con la prolongación del Paseo de la Independencia, hasta la conservación del centro, con actuaciones menores<sup>34</sup>.

En este sentido, es interesante revisar la propuesta del equipo de Moneo y Solà-Morales (2º premio). Con un espíritu de reconocimiento de los valores del centro y con especial sensibilidad arquitectónica en el tratamiento de las actuaciones propuestas, se reflexiona sobre las distintas hipótesis que entonces se planteaban, evitando la remodelación radical del centro, pero también “la congelación de todo un barrio”, pues “urbanísticamente, inmovilidad urbana equivale a muerte”. Para ello, se abordaban los principales problemas que el equipo detectaba: desconexión entre casco antiguo y ensanche, mal funcionamiento del tráfico o degradación del centro histórico. Una estrategia, por tanto, que tenía en cuenta con mayor o menor acierto los elementos fundamentales de la estructura urbana, pero que enfatizaba la di-

33 J. L. de las Rivas, “El paisaje urbano histórico de la ‘ciudad vieja’ de Salamanca, claves para un plan de gestión”, *Ciudades*, 14, 2011.

34 E. Martínez Litago, “El concurso de ideas de 1969 para la remodelación urbanística del centro antiguo de Zaragoza”, *Zarch* 1, 2013, pp. 362-381.

35 C. Díez Medina, “Conversación con Rafael Moneo”, *Zarch* 1, 2013, pp. 353.

36 PlanIntegraldelCentroHistórico2013-2020: [www.zaragoza.es/%20ciudadania/gobierno-abierto/participar/propuesta\\_Participacion?oid=261](http://www.zaragoza.es/%20ciudadania/gobierno-abierto/participar/propuesta_Participacion?oid=261)

37 La Cultura transforma el Casco Histórico, Zaragoza 2016. *Z arquitectura*, 16/17, 2012.

34 E. Martínez Litago, “El concurso de ideas de 1969 para la remodelación urbanística del centro antiguo de Zaragoza”, *Zarch* 1, 2013, pp. 362-381.



which it is possible and desirable to consider specific interventions in the neighbourhood and in specific urban areas (blocks, buildings, public, collective and private spaces). As noted in the Declaration of Toledo on integrated urban regeneration, it is not a matter of just thinking about joint actions on physical space and social space, but also about approaches of a global / holistic nature, as well as finding the correct flow for all the ‘timescales’ (long-medium-short-term) and all ‘spatial scales’ (region-city metropolitan area, large / medium / small-neighbourhood, etc.) and finally the conjunction between the two.

Of course it is essential to overcome the usual ways of city-making with tools that are now obsolete, in other words, forms of conventional planning and management, based on what are still traditional zoning Plans, in particular in difficult areas such as this one, the San Pablo neighbourhood as part of Zaragoza’s historic centre: a neighbourhood that could recover and increase its complexity, in line with new forms of urban intervention that are generally required<sup>38</sup>.

men­sión proyec­tual de las inter­ven­cio­nes ur­ba­nísticas, al plantear cuida­do­sa­mente esas cues­tio­nes: “¿cómo es­ta­ble­cer los es­pa­cios y re­la­cio­nes de mo­do que, acentuan­do el va­lor de los edi­ficios, no pierdan su sen­tido en una lec­tura más con­jun­ta y más glo­bal de todo?”<sup>35</sup>.

A pesar de la de­bi­li­dad o ausen­cia de un au­tén­ti­co plan, es im­por­tante con­si­de­rar tanto los diag­nós­ti­cos so­cio­e­co­nó­mi­cos que sirven de base al Plan In­te­gral del Cen­tro His­tó­ri­co (PICH)<sup>36</sup>, como di­ver­sos ma­te­riales ge­ne­ra­dos en ámbitos u ocasio­nes es­pe­cí­fi­cas (como la Can­di­da­tu­ra para la ca­pi­ta­li­dad cul­tural de 2016), al me­nos como pun­to de par­ti­da. Hasta aho­ra, esos do­cu­men­tos se han con­ce­bi­do más bien como un lis­ta­do de ac­tuacio­nes po­si­bles que como un plan con et­apas es­pe­cí­fi­cas y con vi­sión in­te­gra­do­ra. En cual­quier caso, los diag­nós­ti­cos que ahí se pre­sen­tan con­sti­tu­yen ya una a­por­ta­ción re­le­van­te, por lo que su­pone de re­co­no­ci­mien­to de de­ter­mi­na­dos pro­ce­sos de forma re­la­ti­va­mente in­te­gra­da. Así, se con­sta­ta la pér­di­da de vi­ta­li­dad de de­ter­mi­na­das áreas. De ahí que una de las no­cio­nes cla­ve uti­li­za­da en el úl­ti­mo do­cu­men­to sea la de la ne­ce­sa­ria re­vi­ta­li­za­ción ur­ba­na. Un con­cep­to que in­cluye ac­tuacio­nes di­ver­sas, entre otras las re­la­ti­vas a la re­ac­ti­va­ción de la ofe­rta co­mer­cial “con el con­ven­ci­mien­to de que el co­mer­cio es el me­jor re­fle­jo de la vi­ta­li­dad del bar­rio”<sup>37</sup>.

Como con­clu­sión ge­né­rica de esta re­vi­sión de los ma­te­riales ana­li­za­dos du­ran­te el curso, po­de­mos re­fe­ri­rnos a las pro­pue­stas del Ta­ller de Ur­ba­ni­smo que se in­cluyen al final del vo­lu­men. Se trata de ex­plo­ra­cio­nes sobre si­tuacio­nes con­cre­tas en las que es po­si­ble y de­seable plan­tear in­ter­ven­cio­nes es­pe­cí­fi­cas en el bar­rio y en de­ter­mi­na­dos sec­to­res ur­ba­nos (man­zana, edi­ficios, es­pa­cios pú­blicos, co­lec­ti­vos y pri­va­dos). Como a­pun­ta el Do­cu­men­to de To­ledo sobre la re­ge­ne­ra­ción ur­ba­na in­te­gra­da, no sólo se trata de pen­sar en ac­tuacio­nes si­mul­tá­neas sobre el es­pa­cio fí­si­co y el es­pa­cio so­cial, sino tam­bién de adop­tar en­fo­ques y vi­sio­nes glo­bales / ho­lí­sti­cas, así como de bus­car la co­rrec­ta ar­ti­cu­la­ción de todas las ‘es­ca­las tem­po­ra­les’ (lar­go-me­dio-corto pla­zo) y de todas las ‘es­ca­las es­pa­cia­les’ (re­gión-área me­tro­po­li­ta­na-ciudad gran­de/me­dia­na/pe­que­ña-bar­rio, etc.) y, fi­nal­mente, la con­jun­ción de ambas entre sí.

Claro que para ello re­sul­ta fun­da­men­tal su­perar las formas ha­bi­tuales de ha­cer ciu­dad me­diante in­stru­men­tos que re­sul­tan aho­ra ob­so­le­tos, es decir, las formas de planea­mien­to y ges­tión con­ven­cio­na­les, ba­sa­das en lo que to­da­vía es el Plan de zo­ni­fi­ca­ción tra­di­cio­nal. Sobre todo en ámbitos di­fi­ci­les como el que nos ocu­pa, el bar­rio de San Pablo como parte del cen­tro his­tó­ri­co zarago­zano: un bar­rio que po­dría re­cu­pe­rar e in­cre­men­tar su co­mple­ji­dad, en la lí­nea de las nue­vas formas de in­ter­ven­ción ur­ba­ní­sti­ca que se re­cla­man de forma ge­ne­ra­li­za­da<sup>38</sup>.

35 C. Díez Medina, “Conversación con Rafael Moneo”, *Zarch* 1, 2013, pp. 353.

36 Plan Integral del Centro Histórico 2013-2020: [www.zaragoza.es/%20ciudadania/gobierno-abierto/participar/propuesta\\_Participacion?oid=261](http://www.zaragoza.es/%20ciudadania/gobierno-abierto/participar/propuesta_Participacion?oid=261)

37 La Cultura transforma el Casco Histórico, Zaragoza 2016. *Z arquitectura*, 16/17, 2012.

38 Por ejemplo, François Ascher, quien señala que “frente al urbanismo de los planes, es necesario un ‘urbanismo de dispositivos’: no se trata tanto de diseñar planes como de establecer dispositivos que los elaboren, los discutan, los negocien y los hagan avanzar”. Un urbanismo más complejo, más ambicioso y más democrático, que tiene su campo de experimentación ideal en la regeneración urbana integrada. F. Ascher, *Los nuevos principios del urbanismo*, Alianza, Madrid, 2004.

38 For example, François Ascher, who noted that “faced with urban planning, an urbanistic device is necessary: we do not need to design so many plans but to establish devices that allows them to be drawn up, discussed, negotiated and made to progress”. A more complex, more ambitious and more democratic kind of urban planning, whose ideal testing ground is integrated urban regeneration. F. Ascher, *Los nuevos principios del urbanismo*, Alianza, Madrid, 2004.



## OBSERVACIONES ELEMENTALES SOBRE EL LUGAR

Massimo Fortis

Carmen Díez, traducción



**MASSIMO FORTIS**

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Facultad de Arquitectura  
de Genova. Ignazio Gardella,  
1975-1989.

### À la recherche du lieu perdu

Como colofón de su *Historia crítica de la arquitectura moderna*, publicada en Londres en 1980<sup>1</sup>, Kennet Frampton presentaba en el último capítulo, “Lugar, producción y arquitectura: hacia una teoría crítica de la construcción”, un texto que, a partir de algunos proyectos de arquitectura recientes, recapacitaba sobre las tendencias por aquel entonces en boga. Tras subrayar la ineficacia que el urbanismo operativo –por el que parecía mostrar una cierta indiferencia– había demostrado a la hora de conferir forma física a los asentamientos, el autor dirigía la mirada hacia las potenciales promesas del diseño urbano, apuntando: «There is, as Hans Sedlmayr has pointed out, a moment when place and production are fused together to yield that quality of character from which we receive our identity.»<sup>2</sup> Un tema de fondo que Frampton había anticipado ya en la breve introducción y que ponía de manifiesto la segregación existente entre la cultura y la práctica arquitectónicas, es decir, entre una primera línea de acción que se orienta a interpretar los modos dominantes de la producción arquitectónica y una segunda, más defensiva, que busca recuperar el sentido de las relaciones con el lugar, aunque corriendo el riesgo de caer en la introversión del *enclave*. Al final, las consecuencias las acaban pagando, en primer lugar, el sentido de la urbanidad y, finalmente, la calidad de la vivienda. Tampoco parece que se pueda vislumbrar ningún interés por parte de los usuarios, quienes, para calmar su malestar, se refugian en el rostro tranquilizador de la tradición (a veces incluso en su parodia postmodernista), pero sin ir «beyond the surface issue of style to demand that architectural practice should re-address itself to the issue of place creation, to a critical yet creative redefinition of the concrete qualities of the built domain.»<sup>3</sup>

1 Kennet Frampton, *Modern Architecture: a critical history*, Thames and Hudson, London, 1980. Edición en castellano: *Historia crítica de la arquitectura moderna*, Barcelona, Gustavo Gili, 1981.

2 *Ibidem*, p. 297. En la edición en castellano: “Como ha indicado Hans Sedlmayr, hay un momento inescapable en el que lugar y producción se funden para producir esa calidad de carácter de la que eventualmente obtenemos nuestro sentido de la identidad”, op. cit, p. 301.

3 *Ibidem*, p. 10. En la edición en castellano: “más allá de la cuestión superficial del estilo para pedir que la práctica arquitectónica se reoriente hacia la cuestión de la creación de lugar, hacia una redefinición crítica pero creativa, de las cualidades concretas del entorno edificado”, op. cit., p. 10.

A distancia de más de treinta años, podemos hoy preguntarnos si la esperanza en el proyecto de arquitectura que las palabras del historiador suscitaban ha conseguido consolidar, más allá del legado del pensamiento teórico, una estela de “buenas prácticas” arquitectónicas en el ejercicio de la actividad profesional y académica. Una pregunta que compromete a activar otros niveles de reflexión crítica, sobre todo en una época marcada por una producción globalizada que, en la mayor parte de los casos, parece privilegiar la indiferencia respecto al lugar: hoy triunfa el mercado *import-export*, en el que los proyectos “hechos a medida” quedan asfixiados por las arquitecturas *prêt-à-porter*. A pesar de ello, se pueden encontrar indicios de una reencontrada sensibilidad hacia la identidad de un lugar en cuanto matriz y fuente de inspiración del proyecto arquitectónico. Así lo confirman los textos de respetados exponentes de la cultura arquitectónica europea –aunque no solo– que afloran una y otra vez como premisa de metodologías didácticas al uso.

Por el contrario, podemos también preguntarnos si la atención –enfática en el momento de la publicación del libro de Frampton– prestada a las sugerencias morfogenéticas de un determinado contexto no constituye en realidad un subterfugio frente a la reconocida incapacidad de la arquitectura de “hacer ciudad” o, en otro sentido, de proponer una fisionomía estilística compartida.

### Le lieu retrouvé (en théorie)

Las muestras de la intolerancia a la internacionalización del lenguaje y a la estandarización de los modelos de asentamiento, imputada con o sin razón a la producción post-bélica del Movimiento Moderno (incluyendo una crítica implícita a sus principios teóricos<sup>4</sup>) no tardaron en aparecer en el debate cultural de los años cincuenta y sesenta. La polémica que contrapuso a Ernesto N. Rogers-*Casabella* y a Reyner Banham-*Architectural Review* es una historia demasiado conocida como para dedicarle más que una mención. Lo que es importante subrayar es que el reclamo de las “preexistencias ambientales”, además de la referencia a la contiunidad de las tradiciones contenía, implícitamente, la invitación a prestar mayor atención al valor de los lugares, bien en sentido histórico o topográfico. Un camino, por otro lado, ya emprendido por arquitectos de primer orden, como Albini, Gardella y Ridolfi en lo que respecta a Italia o Sostres y Coderch en lo que se refiere a España, que estaban explorando en su obra construida aspectos que diferían de los modelos de la modernidad, tratando fundamentalmente de injertarse en las coordenadas contextuales de la trama urbana. En otro orden de cosas, el tema de la relación con el paisaje natural caracteriza, en clave de poética espacial, la contribución de Alvar Aalto (y no solo la suya, pero se le cita aquí por la influencia que ejerció en la arquitectura española en las décadas sucesivas).

Los años sesenta registraron una notable producción de estudios teóricos orientados a engranar el proyecto de arquitectura en una trama más amplia de relaciones que abarcaba los sistemas urbanos y territoriales: se pueden recordar desde el libro de Vittorio Gregotti, que a partir de una visión antropogeográfica terminó abogando por la preeminencia del principio de asentamiento, a los trabajos de Kevin Lynch, destinados a explorar los aspectos de la percepción de los paisajes urbanizados<sup>5</sup>. Con *La arquitectura de la ciudad* de Aldo Rossi quedan enunciados dos horizontes a través de los cuales el proyecto de arquitectura se hace partícipe de la construcción del ambiente físico: por una parte, Rossi tiene en cuenta la estructura general de los “hechos urbanos” (*fatti urbani*) y sus transformaciones en el tiempo; por otra, llama la atención sobre el carácter de irrepetible unicidad que los lugares parlantes irradian. De aquí parten dos líneas de trabajo: la primera de ellas, denominada “Análisis urbano y proyecto arquitectónico”, pretende que el estudio de los hechos arquitectónicos y el estudio de la ciudad, al considerarse fenómenos de la misma naturaleza, se recompongan en un cuadro unitario a partir de una sistemática científica; la segunda, por otro lado, se aplica a contextos urbanos o paisajísticos densos de sugerencias morfológicas o de sedimentaciones históricas.

4 Una crítica precipitada, tal y como argumenta Giorgio Grassi en su introducción a la antología italiana de la revista *Das Neue Frankfurt 1926-1931*, Dedalo, Bari, 1975. En su lectura de la estructura de las *Siedlungen* racionalistas Grassi entiende que ésta se desarrolla en continuidad con la experiencia histórica de las ciudades alemanas.

5 Vittorio Gregotti, *Il territorio dell'architettura*, Feltrinelli, Milano, 1966. Edición en castellano: *El territorio de la arquitectura*, Gustavo Gili, Barcelona, 1972. Véanse también los trabajos, desarrollados desde posiciones antitéticas, de Christopher Alexander y Colin Rowe.

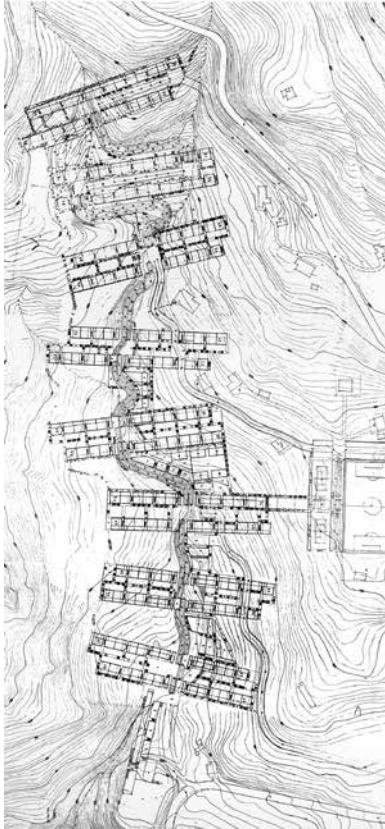
MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



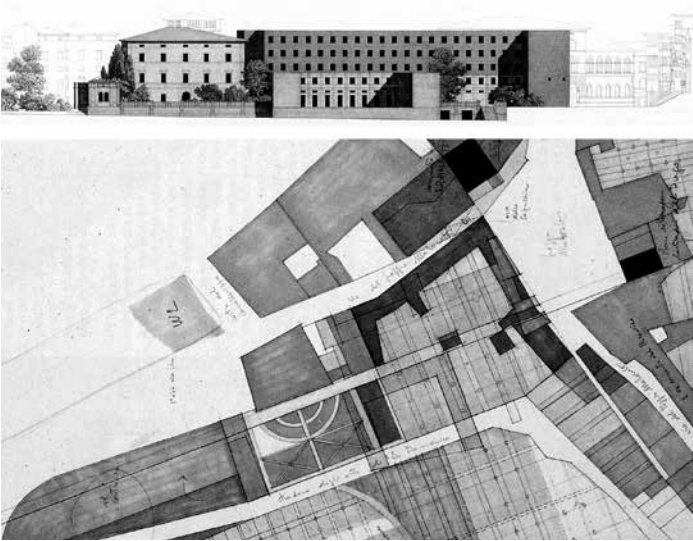
Franco Albini, edificio de oficinas  
INA, Parma, 1950-54.

Gregotti Associati, viviendas  
sociales, Cefalù, 1976.



Santuario de Atenea, Delfos.  
Norberg Schulz, Christian,  
*Genius Loci*, Milán, 1979.

Giorgio Grassi, concurso para el  
área de Piazza Matteotti-la Lizza,  
Siena, 1988.



«Architecture means to visualize the *genius loci*, and the task of the architect is to create meaningful places, whereby he helps man to dwell.»<sup>8</sup>

Entre tantos testimonios que ofrece este periodo, extraigo, a título de mero ejemplo, un pasaje del manifiesto elaborado por Leon Krier para la presentación de sus proyectos sobre la ciudad:

«La polemica che Robert Krier ed io stesso desideriamo suscitare con i nostri progetti è quella sulla morfologia urbana in contrapposizione alla zonizzazione dei pianificatori. La restaurazione di precise forme nello spazio urbano in contrapposizione alla desolazione provocata dalla zonizzazione.»<sup>9</sup> De aquí la redacción de proyectos que, partiendo de la configuración y de la estratificación histórica de las áreas de intervención, proponen una especie de crecimiento mimético de la estructura preexistente, como sucede en el proyecto con carácter de manifiesto para el liceo de Echternach, o también en el proyecto con valor demostrativo desarrollado con J. Stirling para el Derby City Hall de 1970. En este caso, es la ruptura de la continuidad urbana la que ofrece la inspiración para proponer una estructura que, en lugar de imponer un modelo tipológico/funcional propio, encuentra la razón de la forma en la voluntad de saldar la brecha existente (construyendo las funciones en el interior del trazado morfológico), al mismo tiempo que crea un lugar inédito: la nueva plaza enmarcada por la galería.

Tampoco se pueden olvidar, en otro mundo figurativo, las prácticas extractivas llevadas a cabo por Giorgio Grassi con el fin de identificar en la estructura del lugar la razón y el sentido del proyecto. Una actitud que se manifiesta explícitamente en el plano metodológico, por ejemplo, en la memoria del proyecto de reconstrucción de Teora, el pueblo destruido a raíz del último terremoto sufrido en 1980, y desarrollada mediante una serie de proyectos de concurso, entre los que destaca la propuesta elaborada para Siena como demostración experimental de un dispositivo de interpolación entre construcción y lugar –entre lo viejo y lo nuevo– en el que la impronta tipológica parece disolverse.

Otros autores expresan los términos de una poética que ha llegado a convertirse en argumento: de Aldo Rossi («Ho sempre affermato che i luoghi sono più forti delle persone, la scena fissa è più forte della vicenda» o «Io penso sempre

<sup>6</sup> Pierluigi Nicolín, “Urban Landscape”, *Lotus international*, n. 150, 2012, p. 80. «Tras el fracaso del último intento de establecer un acuerdo entre la arquitectura y la ciudad, llevado a cabo por las propuestas de morfología urbana avanzada de Rossi, Aymonino, Quadroni, Huet, etc., existe de nuevo el convencimiento, por lo menos a partir de los años ochenta del siglo XX, de que se debe reconocer de una vez por todas la incapacidad de la arquitectura para hacer ciudad, para constituirse en morfología urbana significativa». Traducción C. Díez.

<sup>7</sup> *Ibidem*. «Desde el momento en que se ha aceptado de forma generalizada que la arquitectura de la ciudad se construye a través de una secuencia de objetos independientes, abandonando definitivamente la ilusión de que una determinada morfología permita determinar el *ground* [...]». Traducción C. Díez.

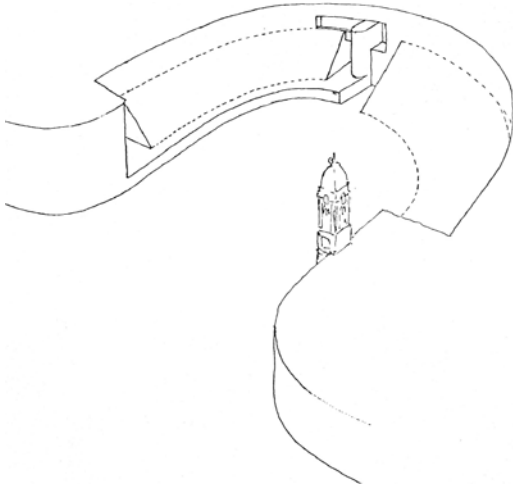
<sup>8</sup> Christian Norberg Schulz, *Genius Loci. Towards a Phenomenology of Architecture*, Rizzoli, New York, 1980, p. 5. «Arquitectura significa visualizar el *genius loci*, y la tarea del arquitecto consiste en crear lugares con significado, ayudando así al hombre a habitar.» Traducción C. Díez.

<sup>9</sup> Leon Krier, “Progetti sulla città/Projects on the city”, in *Lotus international*, n. 11, 1976/1, p. 72. «La polémica que Robert Krier y yo mismo pretendemos suscitar a través de nuestros proyectos consiste en la defensa de la morfología urbana frente a la zonificación propuesta por los urbanistas, en la restauración de formas bien definidas en el espacio urbano en contraposición con la desolación provocada por la zonificación.» Traducción C. Díez.



MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



James Stirling con Leon Krier,  
Derby City Hall, 1970.

Aldo Rossi, Block 10, complejo  
residencial entre Kochstrasse y  
Wilhelmstrasse, Südliche Friedri-  
chstadt, Berlín Mitte, 1981-87.

in qualche modo ad un luogo. Certamente in ogni luogo si riassumono molte cose, il luogo si presenta come un risultato»<sup>10</sup>) a Rafael Moneo, que en el texto *On Site, Time and Specificity in Architecture* condensa las ideas principales de su reflexión arquitectónica<sup>11</sup>.

De estos y otros escritos se pueden extraer algunos postulados elementales, cuya obviedad puede entenderse como evidencia objetiva:

- el lugar, aunque metafórico o ficticio, constituye un elemento esencial para el proyecto de arquitectura, es la materia prima: «Therefore, it is the site, with all of its tangential implications, that composes the first material manifestation of any construction» e «Thus, the site participates in determining the character and significance of the architecture that is or will be grounded upon it.»<sup>12</sup> ;

- la arquitectura transforma a su vez el lugar mismo, lo hace específico, discierne «what existing conditions of the site must be ignored, eliminated, augmented, or transformed»<sup>13</sup> y, allí donde no hay nada más que un terreno desnudo, hace aparecer un lugar;

10 Aldo Rossi, *Autobiografia scientifica*, Pratiche Editrice, Parma, 1990, pp. 63, 69. Edición en castellano: Aldo Rossi, *Autobiografía científi- ca*, MIT 1981, G.Gili, Barcelona, 1984, 1988. « Siempre he afirmado que los lugares son más fuertes que las personas, el escenario más que el acontecimientol.», p. 63. « De una forma u otra, siempre estoy pensando en el lugar. En verdad, en cada lugar se resumen muchas cosas, el lugar se presenta como un resultado.», p 87.

11 Rafael Moneo, *On Site, Time and Specificity in Architecture*, Conferencia, Doctorado Honoris Causa, Universidad Católica de Lovaina, 2 de febrero 1993. *Archis* 7, julio 1993.

12 Rafael Moneo, *On Site, Time and Specificity in Architecture*, op. cit. «Por eso, el lugar, con todas sus implicaciones tangenciales, constituye el primer material de la construcción.» y «De este modo, el lugar contribuye a determinar el carácter de la arquitectura, de la construida o de la se levantará en él.» Traducción C. Díez.

13 *Ibidem*, «cuáles de las condiciones existentes en un lugar han de ser ignoradas, eliminadas, reforzadas o transformadas.» Traducción C. Díez.

San Petersburgo. Vista del frente  
urbano sobre el Neva.



- el lugar es una pre-condición necesaria para el proyecto, pero no suficiente: el principio de la pertenencia es estéril si no aparece reforzado por las cualidades formales que, en arquitectura, provienen del sentido de la propia “cosa”, ya sea una institución o una casa, y también de sus propiedades constructivas.

Es difícil para quien escribe trazar un panorama actualizado con los desarrollos teóricos más recientes, que parecen haber optado por desarrollar indagaciones más sofisticadas no exentas de implicaciones de naturaleza filosófica y de inmersiones extradisciplinares: seguramente las contribuciones publicadas en este número proveerán de coordenadas más precisas para orientarse en los complejos caminos del concepto de lugar. Personalmente me limito a proponer algunas reflexiones de orden genérico que este argumento me ha sugerido.

*Minima localia*: reflexiones en orden disperso sobre el tema del lugar

Arquitectura y ciudad o proyecto y lugar

«Come esiste un rapporto autentico, circostanziato, con la città in cui costruiamo? Esso esiste solo nella misura in cui l’architettura riporta a motivi della sua stessa progettazione i caratteri generali della città.»<sup>14</sup> Así se expresaba Aldo Rossi en un ensayo de 1972. En efecto, la ambición de ser capaz de establecer una correspondencia entre el carácter arquitectónico de la obra de arquitectura y esa armonía en el conjunto que percibimos como propia de una determinada ciudad es el hilo conductor de la investigación proyectual del autor y queda expresada explícitamente en las memorias que acompañan sus proyectos para Turín y para Berlín.

Conviene especificar que se trata de una correspondencia biunívoca: si, por un lado, la búsqueda de una sintonía con el *âme de la cité* pretende hacer resonar o condensar en la fábrica arquitectónica la estructura general de una ciudad o sus connotaciones dominantes sedimentadas a lo largo de la historia, también es verdad que cada nuevo injerto contribuye a precisar o a variar la tonalidad sinfónica del concierto urbano; en algunos casos, añadiendo nuevas notas dominantes, como demuestra la influencia de la obra de Mansart en el rostro urbano de París, o la herencia del trío Rastrelli-Quarenghi-Rossi en San Petersburgo. Una ambición que involucra al arquitecto en cuanto intelectual-artista, es decir, en cuanto persona en grado de percibir el *core* cultural de una determinada ciudad; pero también en cuanto constructor, ya que la forma no puede manifestarse sin el lenguaje concreto de la materia.

14 Aldo Rossi, “Architettura e città. Passato e presente”, en *Scritti scelti sull’architettura e la città, 1956-1972*, clup, Milano, 1975, p. 475 [publicado anteriormente en *Werk*, septiembre 1972]. «¿Cómo es posible que exista una relación auténtica, profunda, con la ciudad en la que construimos? Solo es posible en la medida en que la arquitectura traslada los caracteres generales de la ciudad al proyecto concreto.» Traducción C. Díez.

MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales sobre el lugar

En el presente, la ambición de conjugar arquitectura y ciudad parece haber quedado en segundo plano, prevaleciendo la inserción forzada en las ciudades de organismos arquitectónicos “apátridas”–desde esta perspectiva, esto ocurre tanto en Milán como en Pequín o Shanghai–, si bien es cierto que también se reconocen algunos intentos de mantener con vida este vínculo: por ejemplo, sería posible considerar la obra de Hans Kollhoff o de Theo Brenner para Berlín a la luz de esta categoría interpretativa.

*Zoom out – zoom in*: si en el panorama internacional prevalecen las interacciones entre color global y color local<sup>15</sup>, a las que se oponen las experiencias maduradas en el ámbito de las escuelas regionales, en general el proyecto culto parece privilegiar el tema de la relación con el lugar, con las peculiaridades ligadas a su conformación física, a las estratificaciones históricas, a las construcciones circundantes. El proyecto se convierte en primera respuesta al lugar específico: o, dicho de otro modo, el lugar en sí mismo se convierte en el tema del proyecto: ya sea en clave poética o con el fin de dar vida a una nueva trama de relaciones espaciales y sociales activada entre los elementos que componen la escena. Volveremos a comentar brevemente estas interpretaciones más tarde, tomando como ejemplo algunas experiencias desarrolladas en el área cultural de la Península ibérica.

Conviene señalar, en cualquier caso, que no han faltado en los últimos decenios del pasado siglo arquitecturas capaces de registrar puntualmente la especificidad del lugar y de reflejar, al mismo tiempo, su integración con el carácter global de la ciudad en la que se asientan. Un ejemplo convincente de edificio *double range* es la Facultad de Arquitectura de Ignazio Gardella en Génova: Gardella interpreta la morfología del terreno del que parece nacer sin dejar de ser una construcción exquisitamente genovesa.

*Paradise lost*

En el mismo escrito de Aldo Rossi antes citado, encontramos más adelante un pasaje que merece nuestra atención. Después de haber apreciado la sabiduría de Le Corbusier al utilizar la sección del terreno para insertar en él el Convento de La Tourette, afirma que el hecho de situar un edificio en un determinado lugar es una tarea esencialmente técnica y añade: «Immaginare con il paesaggio un rapporto più complesso di quello dell’inserimento di un’architettura può essere una questione affascinante, ma certamente pericolosa. Questo tipo di rapporto, dove la natura o costruzioni precedenti si confondono con nuovi interventi senza una netta delimitazione, finisce con l’architettura greca ed etrusca; volerlo rendere nei termini contemporanei è illusorio.»<sup>16</sup>

Podemos recoger aquí el guante de una polémica anti-organicista o, dicho más sencillamente, de una actitud de desconfianza frente a aquellas posiciones “ambientalistas” llevadas a mimetizar la arquitectura en el paisaje natural o construido. En verdad, los desarrollos teóricos sucesivos han aportado claves interpretativas más sofisticadas para intentar comprender la naturaleza íntima de los lugares, desde Norberg Schulz a Espuelas, y nuestro bagaje filosófico en esta materia parece hoy más rico.

Por otro lado, se ha abierto camino la aspiración –anticipada ya en las formulaciones teóricas del Movimiento Moderno– a reunificar de nuevo el habitar con la naturaleza, un anhelo reeditado bajo la forma de ecologismo redentor. El pasaje citado, independientemente de cómo se quiera considerar, nos lleva a reflexionar sobre el sentido artificial y terrenal de la construcción humana. La negación de este carácter artificial que pretende restablecer una relación de fusión primigenia con las cosas de la naturaleza se presenta como una ilusión, una vez roto el pacto que vinculaba hombres, lugares y cosas en un sentimiento de común animismo. La separación de la divinidad que habitaba ubicuamente el paisaje –en una migración al parecer concluida al final del periodo Neolítico, cuando los dioses y lo sagrado abandonaron los bosques, las aguas y las rocas para transferirse al Olimpo, o incluso más arriba– tiene un valor fundamental para la historia del hombre y de sus asentamientos. Es ésta una fractura irremediable que sirve de fondo a las reflexiones mitológicas

<sup>15</sup> La expresión hace referencia a los análisis desarrollados por Marc Augé.

<sup>16</sup> Aldo Rossi, “Architettura e città. Passato e presente”, op. cit., p. 476. «Imaginar una relación con el paisaje más compleja que la que se deriva de integrar la arquitectura en él puede ser una cuestión fascinante, pero ciertamente peligrosa. Este tipo de relación, donde la naturaleza o las construcciones preexistentes se confunden con las nuevas intervenciones sin que se perciba una delimitación neta, finalizó con la arquitectura griega y etrusca; querer extrapolarla a la contemporaneidad es irreal.» Traducción C. Díez.

Palacio Real de Caserta, fuente de Diana y Atteone. Detalle: Diana con náyades, 1785-1789.



propuestas por Cesare Pavese en sus *Dialoghi con Leucò*, en los que uno de los motivos dominantes es la transición desde el estado de coágulo caótico –de una naturaleza todavía indiferente– al nuevo orden impuesto por los dioses olímpicos, que señala el inicio de las acciones humanas caracterizadas por la consciencia del límite:

- «L’acqua , il vento, la rupe e la nuvola non son più cosa vostra, non potete più stringerli a voi generando e vivendo. Altre mani ormai tengono il mondo. [...] non puoi più mischiarti a noialtre, le ninfe delle polle e dei monti [...] È mutato il destino.»

- «Adesso i luoghi sono come erano prima di loro. [...] Ammetterai che sul sentiero non si incontrano più dèi.»

- «A quel tempo la bestia e il pantano eran terra d’incontro di uomini e dèi. La montagna il cavallo la pianta la nube il torrente – tutto eravamo sotto il sole.»...<sup>17</sup>

Pero la separación de la naturaleza y el alejamiento de las nuevas divinidades, a una distancia inescrutable, si bien han producido la herida con la que hemos de cargar, singular y colectivamente, constituyen también la semilla doliente que da origen a la civilización de los hombres:

- «Sono poveri vermi ma tra loro tutto è imprevisto e scoperta. Soltanto vivendo con loro e per loro si gusta il sapore del mondo ... è vero tutto quello che toccano diventa tempo. Diventa azione. Attesa e speranza. [...] Come i vigneti che han saputo piantare su queste colline [...] Io non credevo che di brutti pendii sassosi avrebbero fatto un così dolce paese. Così è del grano, così dei giardini. Dappertutto dove spendono fatiche e parole nasce un ritmo, un senso, un riposo. »<sup>18</sup>

El anhelo de retorno está presente en las teorizaciones del Movimiento Moderno, con Le Corbusier como autorizado paladín. En este sentido, Giancarlo Consonni comenta:

<sup>17</sup> Cesare Pavese, *Dialoghi con Leucò*, Einaudi Editore, Torino, 1953, pp. 11-12, 212, 35. Edición en castellano: Cesare Pavese, *Diálogos con Leucó*, Tusquets Editores, Barcelona, 2001. «El agua, el viento, la Peña y la nube ya no son cosas vuestras, no podéis ya sujetarlos a vosotros engendrando y viviendo. Otras manos mueven ahora el mundo.», p. 11. «[...] Mas ya no puedes mezclarte con nosotras, las ninfas de veneros y de montes. [...] Ha cambiado el destino.», p. 12. «[...] Ahora los lugares son como eran antes de ellos. [...] Admitirás que por el sendero ya no se encuentran dioses.», p. 192. «[...] En aquel tiempo la bestia y el pantano eran tierra de encuentro de hombres y de dioses. La montaña, el caballo, la planta, la nube, el torrente – todos existíamos bajo el sol.», p. 31. Montaje libre del autor.

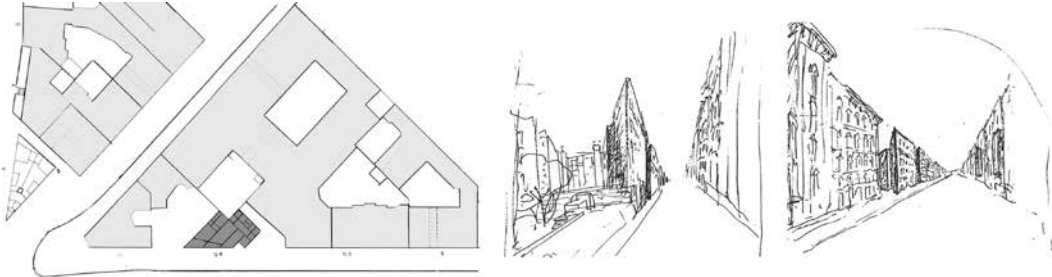
<sup>18</sup> *Ibidem*, «[Los hombres] Son pobres gusanos, mas todo entre ellos es descubrimiento e imprevisto. [...] Solamente viviendo con ellos y por ellos se disfruta del sabor del mundo.», p. 166. «[...] Es cierto, todo lo que tocan se convierte en tiempo. Se convierte en acción. Espera y esperanza. [...] Como los viñedos que han sabido plantar en estas colinas. [...] no creía que en ingratas pendientes pedregosas harían una tierra tan dulce. Lo mismo con el trigo, y con los jardines. Por doquiera que gastan fatigas y palabras nace un ritmo, un sentido, un reposo.», p. 169.



MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales sobre el lugar

Álvaro Siza, Propuesta para Kott-busserstrasse, Berlin Kreuzberg, 1980.



«La natura è vista come un fatto primigenio, da creazione del mondo. L.C. ritiene possibile un presunto stato originario, di cui si cura di preservare, attraverso la tecnica, il carattere virginal. Non conta che la tecnica sia nata dalla necessità di rendere abitabile la terra e sia evoluta in un processo in cui artificio e natura si sono fusi dando luogo a realtà inscindibili.»<sup>19</sup>

Por esto nos preguntamos si los intentos de (literalmente) “re-animación” de la primigenia relación con la naturaleza, buscada a través de rituales pseudo-verdosos, no está destinada a ser engañosa, desde el momento en el que la consciencia del tiempo ha evidenciado la autonomía del pensamiento *et le commencement de l’histoire*. Esto no quita que no se deba demostrar el máximo respeto por la naturaleza y por la tierra, o que no se pueda disfrutar de las aguas y de las selvas, o amar los árboles, pero esto, precisamente, es un hecho de cultura. La tarea, sin embargo, es la de cuidar la ciudad, los lugares del habitar y los viñedos.

Ningún lugar. En ningún sitio. (*Kein Ort. Nirgends*)

La cultura arquitectónica autorizada parece obsesionada por la preocupación de reivindicar la inmanencia del lugar como puerta de ingreso principal al proyecto. Sobre todo desde que la noción de tipo ha dejado entrever que no goza de buena salud, tras ser acusado de ser incapaz de interpretar las dinámicas de las transformaciones territoriales<sup>20</sup>, a pesar de la apasionada defensa de Carlos Martí, encaminada a demostrar la intrínseca vitalidad de los estatutos tipológicos<sup>21</sup>. Parecería que al final del siglo XX la tríada vitruviana se ha transformado en un cuadrilátero, donde el cuarto vértice podría denominarse *relatio*.

Muchos de los autores interpelados insisten en afirmar que cualquier proyecto de arquitectura parte de presuponer un lugar, un “estar”, como condición primaria para la existencia de la arquitectura; e incluso cuando se trata de proyectos ilustradamente más abstractos –más centrados en el concepto, en la figuración o representación de la creación del principio constructivo– el lugar, ya sea virtual o metafórico, parece ser en cualquier caso un elemento activo, si bien implícitamente, a veces entre bastidores<sup>22</sup>. Y todo ello sucede independientemente de que se trate de la ciudad burguesa, en el caso de los edificios-modelo de Durand, o de los escenarios proyectuales de las metrópolis en desarrollo, como ocurre en los “avances” experimentales de MVRDV o de Rem Koolhaas.

19 Giancarlo Consonni, *La bellezza civile. Splendore e crisi della città*, Maggioli Editore, S. Arcangelo di Romagna, p.124. «La naturaleza se ve como un hecho primigenio, de creación del mundo. L. C. cree posible un presunto estado originario, cuyo carácter virginal se preocupa por preservar mediante la técnica. No importa que la técnica haya nacido de la necesidad de hacer habitable la tierra ni que haya evolucionado en un proceso en el que artificio y naturaleza se funden, dando lugar a realidades inescindibles.» Traducción C. Díez.

20 Una crítica equilibrada la encontramos en Vittorio Gregotti, “I terreni della tipologia”, *Casabella*, n. 509-510, enero-febrero 1985, pp. 4-7; otras contribuciones críticas más concretamente referidas a la noción de tipo provienen de Peter Eisenman y de Rafael Moneo. Rafael Moneo, “On typology”, *Oppositions* 13, 1978. Edición en castellano: Rafael Moneo, *Sobre el concepto de tipo en arquitectura*, Curso de Composición II. Escuela de Arquitectura de Madrid, Departamento Publicaciones de Alumnos E.T.S.A.M., 1982.

21 Carlos Martí Arís, *Le variazioni dell’identità. Il tipo in architettura*, clup, Milano, 1990; Edición en castellano: *Las variaciones de la identidad. Ensayo sobre el tipo en arquitectura*, ediciones del Serbal, Colegio de Arquitectos de Cataluña, 1993. Prefacio de Giorgio Grassi.

22 «The world today resists the idea of the particular. [...] The site is so completely essential that even those architects, who claim to reject the notion of site and to ignore the concept of context, are forced to invent a fictitious site in order to create their architecture», Rafael Moneo, *On Site, Time and Specificity in Architecture*, op. cit. «El mundo de hoy se resiste a la idea de lo específico. [...] [Sin embargo] El lugar es tan esencial que incluso aquellos arquitectos que insisten en rechazar la noción de lugar y en ignorar el concepto de contexto están obligados a inventar un lugar ficticio para crear su arquitectura.» Traducción C. Díez.



Antonio da Sangallo el Viejo, Iglesia de San Biagio en Montepulciano, siglo XVI.

La imperiosa voluntad de entender el lugar como vestíbulo del proyecto puede estar motivada, por un lado, por la urgente necesidad de oponer una barrera cultural a la tendencia generalizada a catapultar objetos autoreferenciales hacia diversas partes del globo. Sin embargo, este hecho no nos debe hacer olvidar que, en arquitectura, el sentido que deriva de la representación de la función civil y también del hecho de construir es, en gran medida, independiente de las connotaciones de lugar, por lo que, en más de un caso, la arquitectura opone al lugar una cierta resistencia. Por el contrario, si la realidad concreta de los lugares se sustituye por la indeterminación de los paisajes metafóricos, surge el riesgo de que se lleven a cabo operaciones fraudulentas en las que el escenario venga utilizado para legitimar fantasías plásticas que poco tienen que ver con la naturaleza de los asentamientos.

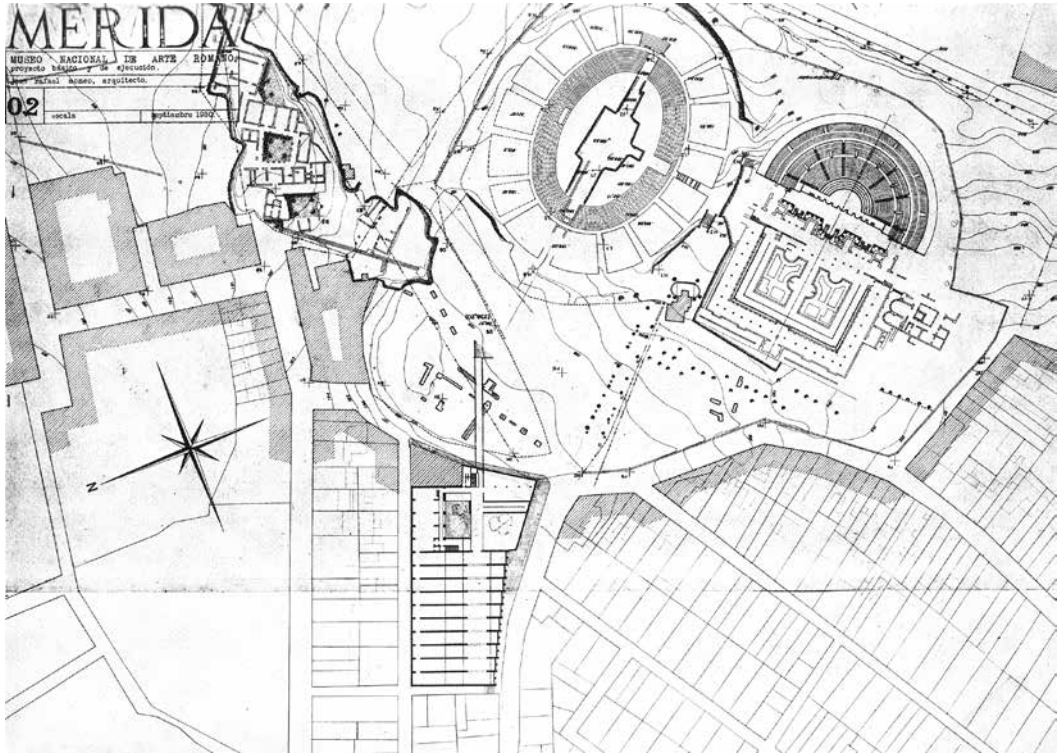
En cualquier caso, es un hecho que cada arquitectura, construida por fuerza –y por suerte– de cosas, debe hacer referencia a un lugar concreto, a un territorio. Incluso cuando el lugar se manifiesta afásico y carente de particulares sugerencias para el proyecto. Y también en aquellos casos en los que la obra es fruto de una elaboración en términos abstractos, en cuanto a materialización de un modelo ideal, el acto mismo de colocar, de asentar un edificio, modifica profundamente el lugar, dotando de un nuevo carácter al mismo<sup>23</sup>. En otros casos nos encontraremos frente a una relación “por contraste”, como sucede frecuentemente en la convivencia de villas de matriz clasicista con jardinerías naturalistas/románticas, donde es precisamente la tensión entre dos principios formales diferentes la responsable de que el lugar adquiera carácter. Entre los ejemplos paradigmáticos para ilustrar ese potencial de extrañamiento, destacaría la iglesia de San Biagio, proyectada por Antonio da Sangallo il Vecchio a los pies de las colinas de Montepulciano: una pionera astronave accionada y avalada por la autoridad de la tratadística se posa en un contexto de campos cultivados y de bosques<sup>24</sup>.

23 Potencia de la arquitectura: entre los autores aquí citados hasta el momento, este concepto está particularmente presente en Aldo Rossi, pero también en Rafael Moneo.

24 En este caso ayuda también la ubicación, a los pies de la colina, en vez de en su cima: una posición emergente diseña relaciones espaciales significativas con el paisaje circundante.

MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Rafael Moneo, Museo Nacional de  
Arte Romano, Mérida, 1980-86.

Poética/as del espacio: paradigmas ibéricos

En 1981 Pierluigi Nicolín resaltaba en la revista *Lotus*, en su comentario a tres proyectos de Álvaro Siza para el barrio del Kreuzberg en Berlín redactados en el marco del programa de la IBA, el valor específico que el arquitecto portugués atribuye al concepto de manzana, entendida ésta no como elemento serial de una estructura urbana con connotaciones generalizables, sino como un campo de acción global, una porción delimitada sobre la que se puede actuar; y a continuación añadía:

«If we were to describe the effects of this particular sensibility towards topography we should have to focus on Siza’s attention to the primary, pre-linguistic elements of urban construction, such as the division of property (with boundary walls and blind walls), heterogeneity of use, co-presence of different types of object, layering of a history of occupation. Materials are used in a refined strategy, a subtle means to arrange the insertion of new buildings.»<sup>25</sup>

Nicolín ofrecía a continuación un elenco de siete puntos que condensan, en forma de ábaco/recetario, las microestrategias empleadas por Siza para dar forma a sus edificios a partir de una trama germinativa que es resultado de una “no convencional” interpretación del lugar. En efecto, si observamos la planta de la pequeña intervención (no

realizada) en Kottbuserstraße, que ocupa parcialmente un vacío del frente del edificio hacia la calle, descubrimos que la urdimbre planimétrica se adecúa al desarrollo accidental del límite interior del solar, resolviendo la geometría de la inclinación sobre el frente de la calle. Mientras que un “racionalista urbano” probablemente habría dado prioridad a los rasgos morfológicos más estructurales, como los que se muestran en la fachada a la calle, absorbiendo las irregularidades en la trasera del edificio, aquí lo que se destaca es la peculiaridad morfológica del lugar –el área específica del proyecto, el *hic et nunc*– más que la regla general de la trama urbana. Un procedimiento éste, el de la escucha, el de la introspección en la voz de los lugares, que encontramos de forma aún más explícita en aquellos trabajos de Siza que se confrontan con el ambiente natural o, mejor dicho, con un paisaje rico en detalles, cuyas trazas secretas aparecen más frágiles respecto a la condición urbana. Allí el procedimiento de escucha del lugar queda documentado en la secuencia de croquis que testimonian el sentido de una exploración que tiene el valor de constituir una pre-fundación del proyecto.

En cualquier caso, hay que decir que las obras de Siza, aunque demuestran ser sensibles a las sugerencias del lugar, mantienen sin embargo un aura de continuidad estilística que se perpetúa más allá de las ocasiones concretas. Un discurso similar podría hacerse también, aunque en referencia a un registro expresivo completamente distinto, a propósito del trabajo de Giorgio Grassi. Si, por el contrario, permanecemos en territorio ibérico, observamos que la investigación llevada a cabo por Rafael Moneo parece exponer en más de un caso una actitud más atrevida y desprejuiciada. Comparando el Ayuntamiento de Murcia con el Kursaal de San Sebastián –dos proyectos que el autor justifica con abundancia de argumentos analíticos elaborados como respuesta a las condiciones contextuales–, tenemos que reconocer que el binomio tema/lugar conduce a resultados arquitectónicos tan distintos unos de otros que difícilmente podremos adscribirlos a la mano de un mismo arquitecto. Tampoco hay que olvidar que, en ambos casos, el aspecto de la construcción, en términos de respuesta referida al lugar, está bien presente, hasta el punto de que se convierte en un aspecto distintivo de la obra.

Escribe Moneo: «[...] to learn to listen to the murmur of the site is one of the most necessary experiences in an architectural education.»<sup>26</sup>; personalmente me inclino a decir que Siza escucha a los lugares, mientras que Moneo los interroga.

¿A qué lugar perteneces?

Hagamos un pequeño experimento: situémonos frente a la planta de Mérida en la que aparece insertada la planta del Museo de Arte Romano proyectado por Rafael Moneo e imaginemos no conocer la obra construida. Con seguridad, al observar la secuencia de muros que siguen el ritmo seriado de la fragmentación catastral del tejido urbano, la deformación del lado sur que se adapta al quiebro de la calle, el cambio en el frente que registra, como una especie de falla, la transición entre la trama compacta de las manzanas y el vacío del área arqueológica..., afirmariamos que la intervención parece estar cosida a medida a la topografía urbana. Imaginemos ahora transportar esta misma planta del edificio a un área desértica al borde del Mediterráneo: muy probablemente reconoceríamos en seguida el esqueleto de un edificio de época romana, una de aquellas estructuras de servicio, como los *horrea*, en las que se aplicaba el sistema constructivo de muros en su versión simplificada y exenta de ennoblecimientos arquitectónicos. La conjetura se confirma plenamente al observar el edificio realizado, que explicita en sus alzados internos y en la narración constructiva una referencia casi literal a la arquitectura de la antigua Roma.

Diremos pues que el proyecto se dispone sobre dos lugares diferentes: uno real, el fragmento de la ciudad de Mérida al que se adapta dócilmente, y uno electivo, el territorio de la arquitectura antigua al que declara su voluntad de pertenecer en términos figurativos y constructivos. Que se trate de lugares de la historia o del espíritu poco importa; probablemente se trata de ambos. Y tampoco es cuestión de citar el ideal de la arquitectura renacentista o evocar las dislocaciones transtemporales (¿excavaciones en el tiempo?) llevadas a cabo por Louis Kahn. Aquí tiene más sentido confrontar, la propensión –por lo demás expresada por los representantes de la cultura académica– a situar en un contexto temporal más amplio el proyecto de arquitectura y el de lugar con la práctica que vincula el proyecto

<sup>25</sup> Pierluigi Nicolín, “Alvaro Siza: tre progetti per Kreuzberg / Alvaro Siza: three projects for Kreuzberg”, in *Lotus international*, n. 32, 1981/ III, p. 45. «Si tuviéramos que describir los efectos de esta particular sensibilidad hacia la topografía, deberíamos señalar la atención que Siza presta a los elementos primarios, pre-lingüísticos, de la construcción urbana, tales como la división de la propiedad (con muros ciegos y medianerías), la heterogeneidad de uso, la convivencia de diferentes tipos de objetos o la superposición de las capas históricas de la ocupación. Los materiales se usan con una estrategia refinada, como un medio sutil para resolver la inserción de los nuevos edificios en el contexto.» Traducción C. Díez.

<sup>26</sup> Rafael Moneo, *On Site, Time and Specificity in Architecture*, op. cit. «[...] aprender a escuchar el murmullo del lugar es una de las experiencias más necesarias en la educación del arquitecto.» Traducción C. Díez.

<sup>27</sup> Tal punto de vista aparece formulado en el ensayo de Rafael Moneo “Otra modernidad”, publicado en *Arquitectura y ciudad*, Madrid, Ediciones del Círculo de Bellas Artes, 2007.



MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Peter Zumthor, Capilla de Bruder  
Klaus, Wachendorf, 2007.

directamente con el presente y que pretende recuperar sin mediación alguna las vocaciones de los lugares y el espíritu del tiempo. En el primer caso, el riesgo que se corre es el de resultar “decadente”, es decir, el de no conseguir expresar las formas del propio tiempo, debiendo tomar prestadas representaciones elaboradas en otros momentos culturales en los que el binomio lugar-tiempo tenía un valor distinto; en el segundo caso, la componente “barbárica”, implícita en el *action-design*, si bien resulta eficaz en términos de impacto expresivo, comporta el riesgo de agotarse en su misma inmediatez, de no enraizarse en los contextos y, en definitiva, de no dejar huellas.

Identificar una tercera vía<sup>27</sup> no resulta fácil, pero quizá ahí esté precisamente el desafío; si se me pregunta de qué lado estoy, si de Brunelleschi o de Alberti, responderé sin dudarle: de Brunelleschi.

Seduciones atmosféricas

Entre las declinaciones teóricas del presente ha encontrado espacio una línea de investigación que podría resumirse bajo la denominación de “aproximación atmosférica”, cuyas premisas filosóficas se fundamentan en autores como

Gernot Bhöme o Jürgen Hasse; en el ámbito de la disciplina arquitectónica, una importante contribución procede de Peter Zumthor con su *Atmósferas. Las cosas a mi alrededor* (2003)<sup>28</sup>. La atención prestada a aquellas “semi-cosas” denominadas atmósferas coloca en primer plano las interacciones perceptivas entre sujeto y objeto y, por tanto, las relaciones que se establecen con el espacio que nos circunda. Ha sido éste un aspecto deliberadamente ignorado por vastas áreas de la cultura arquitectónica de la segunda mitad del siglo XX, que han abogado en favor de una visión rigorista no privada de una connotación fuertemente ideológica dirigida a la comprensión de los fundamentos racionales de los hechos urbanos y arquitectónicos. Una negligencia que ha sido alimentada por el arraigo de la desconfianza que producen las posibilidades de manipulación de presuntas e inefables cualidades del espacio; en el mejor de los casos, podía valer aquí una regla universal implícita: ciertas cosas se hacen pero no se dicen.

Con la perspectiva que dan los años puedo serenamente admitir que en aquel momento se llevó a cabo una amputación intelectual excesivamente drástica y que, con una visión retrospectiva, fue un error exorcizar las relaciones de naturaleza perspectiva y sensorial y alejarlas de la arquitectura (si bien yo prefiero hablar de *coté sensuale*, una práctica ampliamente frecuentada en el curso de los siglos). Que las ciudades –y en un grado inferior los lugares– posean una carga atmosférica propia que repercute en sus habitantes y en los forasteros, en sentido positivo o negativo, es una experiencia demasiado común como para no aceptarla como un hecho comprobado. En la mayoría de las ocasiones se trata más del resultado de un proceso lento de estratificación histórica mediante el cual se sedimentan formas, olores, sonidos, colores, rostros, etc., que de un proceso de planificación pre-establecido<sup>29</sup>. Sin embargo, mientras que es posible analizar y describir *ex post* la cualidad atmosférica de un lugar (me gustaría señalar aquí que quizá las mejores descripciones del mood de una ciudad son las que proceden de los escritores), es bien distinto controlar *ex ante* las repercusiones atmosférica de un proyecto, entre otras cosas porque no se puede –ni se debe– pretender gobernar las relaciones perceptivas de los usuarios.

En la práctica común el problema está en decidir si debemos afinarnos –y cómo podríamos hacerlo– con la entonación de un determinado lugar, es decir, en qué medida debemos sintonizarnos con su longitud de onda atmosférica. Sabiendo que, tanto si se trata de un edificio o de un conjunto urbano, el proyecto arquitectónico es, inevitablemente, un proyecto de lugar. Y sabiendo también que incluso la sola presencia de un único objeto perfecto, completo en sí mismo, en un determinado lugar, lo hemos dicho ya, lo altera.

Entonces, ¿quiere esto decir que el proyecto destinado a un ambiente natural debe asumir una especie de cauta neutralidad y evitar expresar su propia emocionalidad potencial? Si aceptamos la tesis formulada por Griffero, que sugiere «di attribuire non a tutti i sentimenti ma sicuramente a quelli atmosferici, spaziali in senso non metaforico, un'esistenza esterna e semi-oggettiva»<sup>30</sup>, se perfila ante nosotros un campo de acción prometedor, incluso para quien, como quien escribe, siempre ha buscado en el objeto arquitectónico sus cualidades propias, evitando proyectar en él percepciones subjetivas. La actitud de cautela de la que me consideraba representante se basaba en la convicción de que el constructor debería intentar trabajar con las cualidades propias y primeras del objeto arquitectónico, teniendo en cuenta la inercia atmosférica que un exterior o un interior parecen testimoniar. No se trata de un verdadero proyecto “de atmósferas”, sino en realidad de una especie de pre-condición (pre-sentimiento), grabada en el cuerpo mismo de la arquitectura. La afirmación de Hasse: «si può pianificare l'attribuzione a uno spazio architetonico di atmosfere ma non di stati d'animo»<sup>31</sup>, me parece ya demasiado contundente. Yo hablaría más bien de atributos atmosféricos potenciales, de un *frame* atmosférico que pueda ser libremente percibido, registrado y reelaborado como sentimiento de naturaleza espacial. Si es posible concebir el espacio como fuente potencial de estados emocionales, entonces el tratamiento sensible de las *nuances* adquiere también importancia, y no solo el *hardware* tectónico. El problema, en todo caso, es el de referirse a diapasones emocionales perceptivamente estables, si no constantes, y sobre todo de capacidad intersubjetiva, es decir, que hacen referencia a formas de percepción aceptablemente (o estadísticamente) compartidas, con la desventaja de que la

28 Y también Herman Schmitz; un encuadre en el ámbito de la investigación en clave filosófica lo ofrece Tonino Griffero, *Atmosferologia. Estetica degli spazi emozionali*, Editori Laterza, Roma-Bari, 2010; en el campo de la arquitectura, el argumento lo aborda, además de Zumthor, Christian Norberg Schulz en su *Genius Loci*.

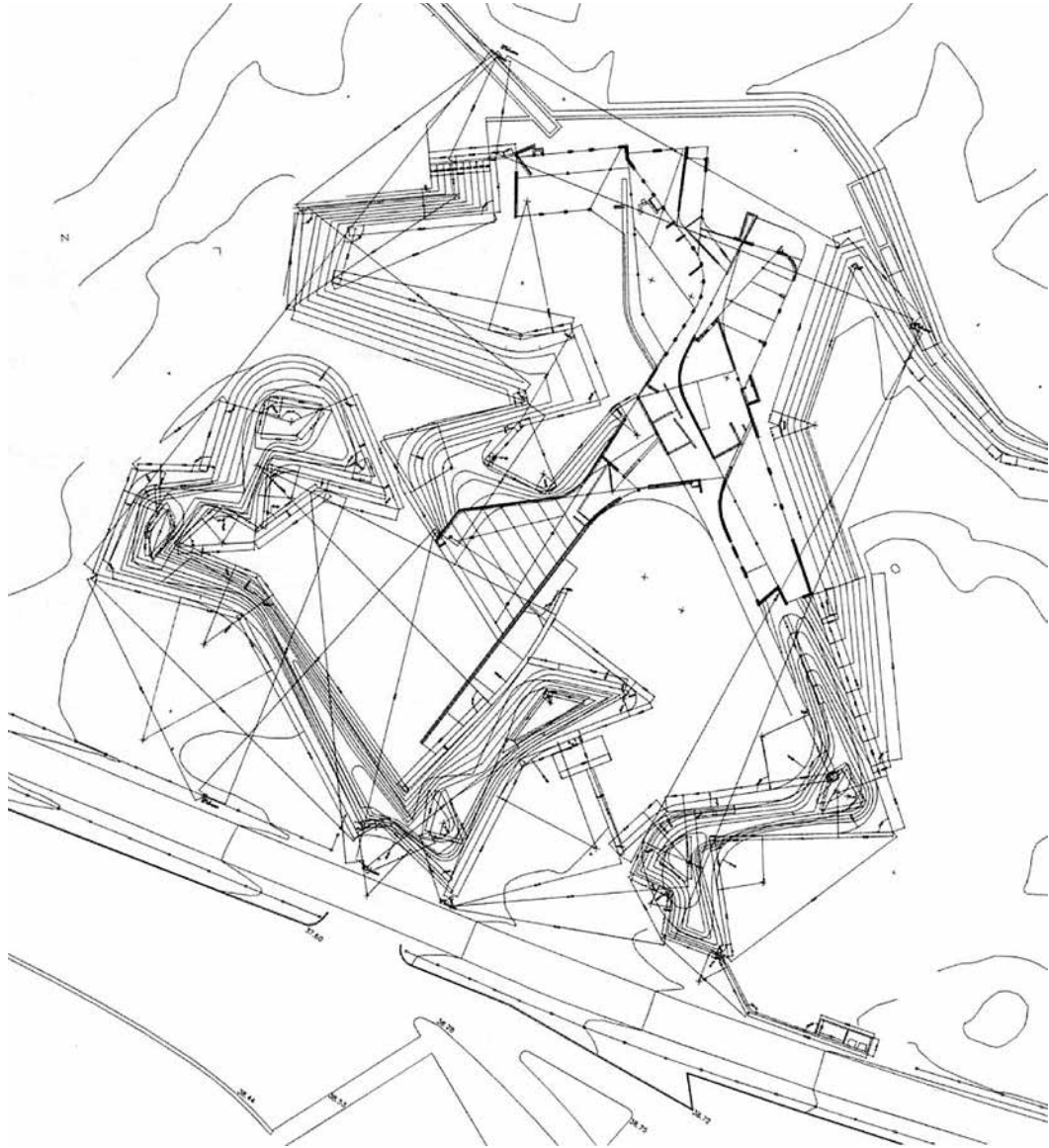
29 Incluso siendo cierto que no faltan algunos ejemplos en los que el planeaneamiento ha contribuido a dejar una profunda huella en la corporeidad propia de una ciudad, como es el caso de San Petersburgo, Barcelona o Manhattan (ver el trabajo desarrollado en ese sentido por Rem Koolhaas en *Delirious New York*).

30 Tonino Griffero, *Atmosferologia. Estetica degli spazi emozionali*, op. cit., p. 109. «[...] atribuir no a todos los sentimientos, aunque sí a los atmosféricos (espaciales en sentido metafórico), una existencia externa y semi-objetiva.» Traducción C. Díez.

31 *Ibidem*, p. 142. «[...] se puede planificar la atribución a un espacio arquitectónico de atmósferas, pero no de estados de ánimo.» Traducción C. Díez.

MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Enric Miralles, Casa Club de Golf  
de Fontanals, Girona, 1997.

arquitectura queda reducida a evento o forma de espectacularización impositiva. Y conscientes, en cualquier caso, de que la arquitectura, aunque no está exenta de una componente teatral escenográfica, no debe confundirse con una instalación.

Sobrecargas topológicas

Sucede a menudo que nos encontramos en las páginas de las revistas y en las mesas de las universidades proyectos de arquitectura, edificios o lugares públicos cuya matriz formal se deriva de la lectura analítica de los rasgos morfológicos del lugar. En particular, si se pregunta a un estudiante: “por qué propones esto?”, la mayoría de las veces alegará argumentos que parten de interpretaciones, más o menos fundadas, de la topografía, de las estratificaciones históricas, de las exigencias locales, etc. Las respuestas, en todos los casos, aparecerán sólidamente armadas con exquisitas y elocuentes justificaciones acerca de las decisiones tomadas, que se presentarán como resultado de una manipulación de las presuntas vocaciones contextuales.

Deducir de la específica área de intervención más de lo que ésta pueda ofrecer, como si la génesis de la forma dependiese exclusivamente de tal relación, dejando en un segundo plano los estatutos propios del edificio, sus propiedades constructivas, su carga representativa, etc., corre el riesgo de mortificar la complejidad de la acción proyectual. Surge también la sospecha de que inclinaciones, escorzos, porosidades y genuflexiones deducidas de una presunta auscultación de los lugares sean en realidad pretextos para legitimar proyecciones personalistas o para ofrecer coartadas cultas que justifiquen el uso de geometrías extravagantes. Sin embargo, en otros lugares, como por ejemplo en China, estas cuestiones traen al fresco a arquitectos y urbanistas: los nuevos lugares se construyen ex novo, sin prestar atención a los lares de la historia, ¡el potencial de lo bárbarico!

Volver a pensar que una arquitectura deba oponer una cierta resistencia al lugar puede constituir una premisa teórica para restablecer una determinada dialéctica de proyecto. Siempre desde la hipótesis de que acabe brotando aquel diálogo capaz de hacer que la abstracción del esquema propositivo pueda acoger la especificidad y los colores de aquel específico contexto –variantes morfológicas, orientación, paisaje, materias– en un proceso de adaptación que confiere al hecho arquitectónico un carácter propio derivado de la adecuación al entorno.

En fin, hay que decir también que, si el intervenir en la Plaza de Murcia o en otro lugar específico implica realizar una interpretación sofisticada de la trama de relaciones sedimentadas en el tiempo, entonces, en la mayor parte de las ocasiones, proyectar en aquel determinado lugar significaría dar forma a lugares ausentes, silenciosos o afásicos. Ésta es pues la verdadera tarea. La evocación de débiles trazas territoriales, a menudo completamente accidentales, puede revelarse como síntoma de una sustancial falta de ideas.

Se perfila pues la oportunidad de reconstruir una ética de los lugares en oposición a aquellas visiones proyectuales que pretenden obtener provecho de la naturaleza de las cosas para dar fundamento a morfemas personalistas. La invitación, aparentemente provocadora: “¡Volvamos a ser topógrafos!”, puede revelarse como una práctica saludable. Significa, sobre todo, prestar una atenta consideración a las condiciones materiales que acompañan a la inserción de un edificio en un lugar: el control de la escala, el adecuado anclaje con el suelo, el respeto al desarrollo plani-altimétrico, etc., sin olvidar nunca que tan saludable como estas actitudes es, parafraseando a Loos, “volver a ser albañiles, a ser posible sabiendo latín”, conscientes de que se puede responder a las preguntas del lugar mediante el lenguaje de la construcción.

Intentos de reunificación urbana

Entre la casa y la ciudad. En la práctica habitual del urbanismo, en buena parte heredero de las teorías del Movimiento Moderno –en especial en lo referente a la postulación racionalista de distinción entre los objetos que componen el espacio destinado a vivienda–, ha triunfado la separación de los volúmenes edificados. Frente a esta actitud no faltan en el repertorio europeo reciente intentos de insistir en el concepto de contigüidad y en la interrelación entre el edificio y el sistema de espacios públicos, con el fin de ratificar la pertenencia a la fábrica urbana de los lugares destinados a vivienda<sup>32</sup>. Se puede constatar, casi por descontado, que las operaciones de cosido y recomposición de la ciudad físicamente fragmentada encuentran un terreno fértil y predispuesto allí donde la urdimbre urbana –se podría decir del “plan urbanístico”– se reconoce aún como tejido bien definido y vital, como es el caso de Barcelona; en contextos con tejidos urbanos más informes este tipo de actuación se revela, en efecto, ardua. Lo cual no impide que, considerando una perspectiva temporal más dilatada, y suponiendo que las transformaciones estarán orientadas más a la reconstrucción que a las nuevas expansiones, al menos aquí en Europa, tales estrategias puedan encontrar un extenso campo de aplicación.

Lo que parece vincular esta variedad de soluciones, dictadas en función de contextos y ocasiones diversas, es el reto compartido de resolver la oposición, claramente ejemplificada en la manzana decimonónica, entre el frente a la calle/ espacio público y las zonas interiores/espacio más privado. Todas ellas exploran dispositivos espaciales capaces de

<sup>32</sup> Ver, en referencia a este tema: Bruno Melotto, Simona Orsina Pierini, *Housing Primer. Le forme della residenza nella città contemporanea*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2012; la observación aquí expuesta corresponde al texto homónimo de la introducción, a cargo del autor de este artículo, titulado “Invarianze e perturbazioni”.



MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Andrea Palladio, Villa Emo, Fanzo-  
lo di Veduggio, siglo XVI.

mediar entre los espacios privados y los colectivos de la ciudad. El resultado es una especie de *koiné*, de cuyas premisas se pueden deducir resultados prometedores para una arquitectura de la vivienda, a la que podríamos calificar de osmótica en cuanto a su capacidad de interactuar con la vida urbana. Aquí las estrategias de mediación entre lo público y lo privado, entre el interior y el exterior, parecen anunciar soluciones espaciales no extemporáneas, que se refieren tanto al diseño de los espacios públicos entre los edificios o a aquellos que específicamente les pertenecen, como las zonas intermedias “a caballo” entre el interior y el exterior: umbrales, pasajes, zaguanes. Es decir, se trata de introducir el lugar (y la urbanidad) en la casa.

De lo particular a lo universal

Imaginemos que nos encontramos en la campiña véneta y que nos topamos de frente con una de las villas para nobles diseñadas por Andrea Palladio, Villa Emo, por ejemplo. Nos impresionaría la precisa relación que el edificio establece con el territorio agrícola circundante: la recuperación de la orientación norte-sur connotada por la parcelación del terreno que se extiende alrededor, el dominio perspectivo del cuerpo central, acentuado por la pendiente que acompaña al ingreso, la extensión de los brazos laterales que parecen abrazar los campos en los que la residencia encuentra su razón de ser, etc. Si unimos lo que vemos a lo que sabemos, es decir, la narración de la vida y de las relaciones sociales que se desarrollaban en tales villas con el análisis histórico de las razones económicas y productivas que justifican su origen, todo ello nos lleva a concluir que estas casas/empresa, habitadas por una sociedad mundana, culta y musical, transmitían la imagen del arraigo y de la pertenencia a aquellos territorios, por lo que parecen estar pensadas para estar bajo aquellos cielos.

Pero la arquitectura de las villas palladianas, junto con las firmas de Giorgio Armani y Ferrari, representa también, sin duda, uno de los más afortunados productos italianos de exportación a lo largo de siglos. Su imagen ha consolidado



Everett-Austin House, Hartford,  
Connecticut, 1930.

una figura recurrente que aflora en los campos ingleses, en las llanuras rusas y entre los campos de algodón de Luisiana, a pesar de que algunas veces lo que se ha heredado es solo el lenguaje arquitectónico y no de la estructura. ¿Cómo decirlo?: el contenido de generalidad grabado en la forma física de las villas –*dispositio* y lenguaje– hace que una arquitectura nacida de un lugar y de un contexto específico pueda ser transportada a cualquier otro lugar; eso sí, manteniendo un contenido evocativo análogo. Una especie de emancipación posible gracias a la fisonomía dual de las villas palladianas. Un destino éste que parece valer para todas las grandes arquitecturas: concebidas para responder a una condición de *hic et nunc* y, al mismo tiempo, ciudadanas del mundo. Vale la pena señalar aquí la diferencia entre una arquitectura apátrida y una arquitectura cosmopolita.

Lugares en el tiempo

«...l'affidarsi al luogo, a ciò che più lentamente muta.»<sup>33</sup> A pesar de que la rapidez y virulencia de las transformaciones operadas sobre el territorio durante el último siglo han sometido a una dura prueba el concepto de permanencia relativa del valor de los lugares, caracterizados por la continuidad secular, todavía podemos reconocer en ellos la existencia de una componente inercial, cuando menos si se acepta que la escena parece ser más estable que el mutable aparecer de personajes y de acciones. Sin embargo, ésta también cambia con mayor o menor lentitud. Es difícil tener esto en cuenta durante la fase de proyecto, sobre todo en un momento en el que la escena aparece dominada por la lógica del *instant project*, cuyo alcance parece agotarse en el breve tiempo del consumo rápido. Quien diseña un jardín, o un parque,

33 Aldo Rossi, *Autobiografia scientifica*, op. cit., p. 89. Edición en castellano, op. cit. «[...] La confianza que sentimos hacia un lugar, que es lo que más lentamente cambia.», p. 87.

MASSIMO FORTIS

Observaciones elementales  
sobre el lugar



Joseph Brodsky en Venecia.

debe saber “ver” con antelación el efecto de lo que ha sido su crecimiento vegetal en el curso de los sucesivos decenios, exceptuando obviamente aquellas intervenciones posteriores que han conllevado transformaciones no previsibles; saber llevar a cabo esta tarea competentemente es una de las claves esenciales del oficio: un *work in progress* por definición. Más difícil resulta imaginar las mutaciones temporales de los lugares en el ámbito arquitectónico-urbano, no solo por lo imprevisible de las variaciones futuras, sino por causa de la naturaleza artificial, menos vulnerable o, si se quiere, más resistente respecto al devenir, a las transformaciones en el tiempo. Un edificio, por ejemplo, contribuye a definir el carácter de una calle o de una plaza en una condición de sustancial estabilidad: pueden cambiar las relaciones con su entorno, puede envejecer y corromperse, pero su identidad sigue siendo la misma. Esta doble condición –la de ser al mismo tiempo inevitable representación del presente y, a la vez, participar en la “construcción lenta”<sup>34</sup> del espacio habitado – debería implicar una actitud que permitiera avanzar un cierto pronóstico, independientemente de la esperanza de vida de un edificio. Respetar las condiciones permanentes de las que habla Auguste Perret y no

34 La expresión procede de Orsina Simona Pierini, “Da Cerdá a Llinás, la costruzione lenta della città moderna”, in *Passaggio in Iberia*, Christian Marinotti Edizioni, Milano, 2008.

solo las momentáneos, que también hay que cumplir, puede ser un primer consejo saludable. Este discurso quizá no valga para la gran arquitectura, en grado de irradiar el lugar, o de dominarlo incluso en una situación de espléndido aislamiento. Para la arquitectura en prosa, cuya convivencia con el espacio de lo cotidiano es condición imprescindible de existencia, el entender dónde estamos, reprimiendo las ansias de protagonismo, puede ser una buena norma para encontrar en la discreta dinámica de los lugares.

Al comienzo de los años ochenta se me presentó la ocasión de construir un hotel en el centro de una ciudad de provincia: el resultado fue modesto –también por causa de algunas vicisitudes de diferente naturaleza, no solo por la impericia del arquitecto–, pero estaba sólidamente construido y reflejaba, en su manierismo incierto, el común denominador local de una ciudad que se había tradicionalmente decantado por ofrecer, frente a la plenitud de los diferentes estilos históricos, una versión más contaminada, o quizá menos ostentosa, en algunas ocasiones casi contenida, en otras podríamos decir que hibridada. Así que me dije: “Bueno, no es una gran cosa, pero con el tiempo podría llegar a entonarse con la ciudad y ser de algún modo absorbido por el lugar, como un viejo mueble de la tía que poco a poco entra a formar parte del mobiliario de la casa, como si siempre hubiera estado allí.” Y así ha sucedido, mientras que en otros edificios cuyo lenguaje era más rotundo, manifiestan ahora su condición de objetos ajenos al contexto.

Queda, en cualquier caso, la tremenda responsabilidad de desarrollar el proyecto de arquitectura poniéndolo en relación con el espacio en el que se sitúa, como nos hace advertir Joseph Brodsky al hablar de Venecia. Tras establecer un paralelismo entre la noción del tiempo y el reflejo mutable del agua, cuya anarquía desdeña la noción de forma, añade:

«It is as thought space, cognizant here more than anyplace else of its inferiority to time, answers it with the only property time doesn't possess: with beauty.»<sup>35</sup>

Es verdad, Venecia es única, pero el deseo de oponernos al paso del tiempo es de todos, y puede que, en el proyecto que se convierte en obra, no exista nada más que esa batalla, aunque perdida, contra el tiempo. Contra el tiempo huidizo de la cotidianidad y contra aquel otro tiempo inminente que atraviesa nuestra existencia. ¿Qué otra cosa podemos hacer sino recurrir a la estrategia –jay, qué perecedera! – de enfrentarnos a él en un ámbito fuera de su jurisdicción, buscando la forma en el espacio y en la materia?

35 Joseph Brodsky, *Watermark: An Essay on Venice*, Penguin Classics, London, 2013, p. 22. Edición en castellano: Joseph Brodsky, *Marca de agua*, Ediciones Siruela, Madrid, 2005, 2008. «Es como si el espacio, más consciente aquí que en ningún otro lugar de su inferioridad frente al tiempo, le respondiera con la única propiedad que éste no posee: con la belleza.», p. 40.

**Massimo Fortis.** Nace en Novara en 1944 y se gradúa en Arquitectura en el Politécnico de Milán en 1969. Fue colaborador de Aldo Rossi, Giorgio Grassi y Antonio Monestiroli al inicio de los años setenta. Desde 1974 enseña Composición Arquitectónica. Es Catedrático en el Departamento de Arquitectura y Urbanismo del Politécnico de Milán, donde fue Director del Departamento de Arquitectura y Diseño de la Facultad de Arquitectura Civil. Su trabajo profesional se ha centrado en proyectos de carácter residencial, docente y deportivo, la mayoría de ellos realizados en el Norte de Italia por encargo de diversas instituciones públicas. En el campo específico de la intervención en el patrimonio de la arquitectura moderna, ha sido responsable de las intervenciones realizadas en el Edificio “D” del conjunto de Monte Amiata, de Aldo Rossi, así como del proyecto de restauración y rehabilitación funcional del Instituto Marchiondi, de Vittoriano Viganò.





## LA GESTIÓN DE LA REGENERACIÓN URBANA INTEGRAL<sup>1</sup>

Julio Tejedor Bielsa

## I. La regeneración urbana integral como concepto que desborda lo urbanístico

Resulta sorprendente comprobar la lentitud con la que los legisladores estatal y autonómicos están afrontando la regulación de la intervención sobre la ciudad y la edificación existentes. Desde los conceptos mismos de rehabilitación urbana o regeneración urbana integral, que desbordan ampliamente conceptos urbanísticos con los que pudieran pretender compararse, como el de actuación urbanística integrada, hasta la regulación de aspectos instrumentos de tales procesos, o de los de rehabilitación edificatoria, atinentes al aprovechamiento urbanístico, la ocupación de elementos comunes o privativos o la de espacios libres de titularidad pública.

El amplio ordenamiento urbanístico, legal y reglamentario, desarrollado en una miríada de instrumentos de planeamiento, ha venido dedicando una atención marginal a las cuestiones atinentes a la intervención sobre la ciudad, difiriéndola a planes especiales escasamente regulados, relativamente flexibles en parámetros de reservas y aprovechamientos y rígidos en la gestión. Se conforma así un escenario, en suma, sumamente complejo. La ciudad consolidada se ve abocada a una regulación zonal que, muy frecuentemente, ha de incluir excepciones, y excepciones de excepciones, para hacer frente a una realidad preexistente que pudiera abordarse de manera más flexible, reconociendo lo existente, identificando sus valores, definiendo objetivos y articulando técnicas operativas para alcanzarlos. No se trata de regular, limitativa o expansivamente, la reedificación sino de concretar los objetivos de la regeneración o rehabilitación urbana y edificatoria en entornos homogéneos desde la perspectiva urbanística, histórica, social, cultural o arquitectónica, entre otras.

El concepto mismo de regeneración urbana es reciente. Dejando al margen las volátiles, instrumentales e imprecisas referencias que al mismo vienen realizando los planes estatales de fomento de la rehabilitación (1), o las normas fragmentarias aprobadas entre 2009 y 2012 (2), desde una perspectiva sustantiva se ha incorporado a nuestro ordenamiento en fechas recientes. Ciertamente, existían elaboraciones y experiencias previas muy notables (3), pero no se incorporaron al ordenamiento jurídico y, en gran medida, quedaron soterradas tras el urbanismo expansivo de la más reciente burbuja inmobiliaria. Lo más relevante, *a priori*, del proceso de construcción del concepto de regeneración urbana es precisamente su afán integrador, el propósito de incluir los múltiples intereses y faces que presenta la ciudad y de actuar con metodologías renovadas, que incluyan a la población actual y se basen procesos ampliamente participativos e inclusivos. La regeneración, rehabilitación o reciclaje urbanos, desde esta perspectiva, es tan compleja y tan rica como el propio tejido urbano sobre el que se trata de actuar. Como ha afirmado Rubio de Val (4) “*las diversas dimensiones –medioambientales, económicas, sociales y culturales– de la vida urbana están interrelacionadas y el éxito del desarrollo urbano solo puede lograrse a través de un enfoque integrado. Las medidas que atañen a la renovación física de las ciudades deben combinarse con medidas que promuevan la educación, el desarrollo económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente. Asimismo, el desarrollo de una sólida cooperación entre los ciudadanos locales, la sociedad civil, la economía local y los diversos estamentos gubernamentales constituye un requisito previo*”.

No ha sido hasta la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (L3R), cuando se ha incorporado a nuestro ordenamiento, superando algún precedente inmediato anterior mucho más confuso, el concepto de actuación de regeneración o renovación urbanas integradas (5). Si “*las actuaciones sobre el medio urbano se definen como aquellas que tienen por objeto realizar obras de rehabilitación edificatoria, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, y de regeneración y renovación urbanas, cuando afecten, tanto a edificios, como a tejidos urbanos, pudiendo llegar a incluir obras de nueva edificación en sustitución de edificios previamente demolidos*”, “*las actuaciones de regeneración y renovación urbanas tendrán, además, carácter integrado cuando articulen medidas sociales, ambientales y económicas enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria*” (art. 7 L3R). Es sobre esta base conceptual sobre la que se ha afrontado el régimen jurídico de la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

El histórico abandono de la ciudad consolidada a las fuerzas del mercado ha provocado el deterioro de los cascos históricos y la falta de renovación generacional de sus habitantes. En la ciudad histórica existen viviendas con programas

obsoletos o inadecuados, en edificios con redes y servicios deteriorados o inservibles, sin ascensores, en entornos urbanos con su urbanización envejecida y equipamientos limitados o que no responden a las necesidades de una población que ha cambiado sus características por el transcurso del tiempo. Además, la población residente en dichos entornos suele estar incluida en grupos en riesgo de exclusión y, frecuentemente, es de avanzada edad y escasos recursos. En municipios en situación de regresión demográfica la situación todavía es más grave pues, simplemente, los cascos históricos están vacíos y un gran número de viviendas abandonadas a su suerte en procesos de deterioro progresivo.

En el tejido urbano existente nos encontramos ante problemas complejos que requieren soluciones complejas, que han de diseñarse e implementarse integralmente. La necesidad de un conjunto renovado de técnicas de ordenación y gestión se confirma cada vez que se afronta con ánimo regenerador el estudio de la ciudad existente. El estudio del barrio de San Pablo objeto de esta obra y el intento de programar su regeneración integrada permiten alcanzar también esa misma conclusión. Transferencias de aprovechamientos en unidad discontinua, intervención sobre la edificación, alteración de los elementos comunes de edificios en propiedad horizontal, generación de espacios privados de uso público, intervención sobre la ocupación de manzanas y conexión entre las edificaciones que las conforman generando nuevas relaciones jurídicas, y, ocasionalmente, ocupación de dominio público para viabilizar actuaciones de rehabilitación, colaboración público-privada para la financiación y ejecución de concretas actuaciones, entre otras cuestiones, confluyen de manera combinada en el barrio de San Pablo.

## II. Un déficit regulatorio evidente sobre la ciudad existente

No está de más, antes de examinar sucintamente las técnicas de intervención que al servicio de la rehabilitación y la regeneración urbana incorpora la más reciente normativa, realizar alguna referencia a las magras previsiones de la normativa urbanística desde la triple perspectiva, ya clásica, que la estructura, la de ordenación, la de gestión y la de disciplina. La ordenación del suelo urbano en el planeamiento general, dejando al margen las determinaciones impuestas por la normativa de patrimonio histórico o cultural, ha de incluir el señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior que requieran un plan especial, fijando explícitamente los objetivos de la reforma y, como mínimo, los usos e intensidades resultantes.

Los planes especiales, en todo caso, además desarrollar la reforma interior en los supuestos previstos en el planeamiento general, o aun en otros no previstos en el mismo, podrán también tener por objeto la protección, conservación y mejora del medio urbano, ya operando sobre ámbitos de interés cultural o fuera de ellos. Incluso admitió la normativa estatal hoy supletoria la aprobación de normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales indicando las limitaciones de usos u otras actuaciones incompatibles. Los planes especiales de reforma interior pueden ordenar actuaciones aisladas o en unidad de ejecución y sus determinaciones resultan notablemente más flexibles que las de los planes parciales, que aun cuando se prevén como punto de partida, pueden modularse en atención a los fines que persigan o cuando resulten innecesarias por no guardar relación con la reforma. Desde la perspectiva de la ordenación existe, pues, notable flexibilidad, basada en la identificación de objetivos y la adecuación de las determinaciones a los mismos. Pero nada establecía la norma, más allá de la intención protectora subyacente, condicionada por la regulación del deber de conservación y la ruina, para favorecer procesos integrados de regeneración, rehabilitación o reciclaje urbano. La reforma interior situaba prácticamente en pie de igualdad lo que hoy conocemos como regeneración y renovación urbana sin referencias a más problemática que la puramente urbanística.

Flexibilizada la ordenación, la gestión mediante unidades de ejecución se desarrollaba en términos prácticamente idénticos a los previstos para la gestión de la expansión urbana. Ciertamente, la reparcelación, cuando resultase precisa, podía desarrollarse en su modalidad de reparcelación económica o mixta o incluso, cuando era voluntaria, en unidad discontinua. Pero el procedimiento en sí, una vez determinado el sistema de actuación, se regía por las reglas ordinariamente aplicables. Como única alternativa aparecen las actuaciones aisladas, sin necesidad de unidad de ejecución, que comportan ordinariamente la expropiación forzosa de los terrenos precisos para ejecutar el planeamiento. Las cesiones obligatorias derivadas de las alineaciones fijadas, por ejemplo, expresamente reguladas en normas autonómicas, plantearon siempre el problema de su delimitación de la vinculación singular con las correspondientes

<sup>1</sup> Este trabajo se enmarca en el proyecto de investigación BIA2013-44001-R: *Protocolo de Diseño Integrado para la Rehabilitación de la Vivienda Social y Regeneración Urbana*.

consecuencias indemnizatorias. Desde este punto de vista, en todo caso, no existía ni una sola referencia a la rehabilitación, regeneración o reciclaje urbano y a las implicaciones que la intervención sobre la edificación existente, especialmente en actuaciones aisladas, podía tener sobre los espacios públicos o privados preexistentes. Se regularon, eso sí, los derechos de realojo y retorno de los habitantes afectados por la actuación en determinados supuestos.

No es de extrañar, en ese contexto, que algunos planeamientos incorporasen técnicas como las transferencias de aprovechamiento urbanístico, potenciasen las reparcelaciones económicas como instrumento operativo o previesen el pago de expropiaciones mediante aprovechamiento (voluntario en el caso de la expropiación forzosa, no en los supuestos de ocupación directa). Sin embargo, la falta de una cobertura legal explícita y adecuada hacía que estos procedimientos resultasen inseguros cuando no eran aceptados por los afectados y suscitasen, por ello, una litigiosidad que, a la postre, acababa bloqueando o haciendo inviables las actuaciones con demoledores efectos sobre la ciudad o la trama urbana existente. El bloqueo de actuaciones de regeneración o renovación urbanas resultante de la inseguridad jurídica, frecuentemente derivado de la tensión entre normativa cultural protectora y normativa y práctica urbanísticas permisivas, es una de las causas que generan la pérdida de patrimonio edificado y la degradación urbanística, edificatoria y social de entornos urbanos.

### III. Bases del nuevo régimen jurídico integral de la rehabilitación urbana

La L3R distingue los supuestos en los que ha de alterarse la ordenación urbanística de aquellos otros en que no ocurra así. Para los primeros garantiza que “*las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas que impliquen la necesidad de alterar la ordenación urbanística vigente, observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable para realizar la correspondiente modificación*”, si bien, con propósito flexibilizador y agilizador, “*tal legislación podrá prever que determinados programas u otros instrumentos de ordenación se aprueben de forma simultánea a aquella modificación, o independientemente de ella, por los procedimientos de aprobación de las normas reglamentarias, con los mismos efectos que tendrían los propios planes de ordenación urbanística*”. Para los segundos establece que “*las actuaciones que no requieran la alteración de la ordenación urbanística vigente, precisarán la delimitación y aprobación de un ámbito de actuación conjunta, que podrá ser continuo o discontinuo, o la identificación de la actuación aislada que corresponda, a propuesta de los sujetos mencionados en el artículo anterior, y a elección del Ayuntamiento*” (art. 10.1 L3R).

El acuerdo de delimitación, preciso también en ambos supuestos, resulta clave para el proceso de gestión e incluirá el avance de equidistribución y el plan de realojo temporal y definitivo, y de retorno a que dé lugar, en su caso (art. 10.2 L3R). Junto a él, pieza esencial será la memoria de viabilidad económica, que debe analizar urbanística, económica, financiera, temporalmente y desde la perspectiva de la sostenibilidad para la hacienda pública las actuaciones a las que se refiera [art. 11 L3R]. La elaboración de estos planes o programas, y la gestión de estos procesos mediante oficinas permanentes, aportan impagables estudios de los entornos a los que afectan que permiten perfeccionar las acciones públicas y privadas y ordenarlas temporalmente. Resulta indispensable, desde esta perspectiva, lograr que una secuencia coherente de intervención en la ciudad consolidada. No puede abordarse todo al mismo tiempo tras décadas de olvido. Acierta la L3R plenamente al facultar y no obligar a que programas, planes y demás instrumentos ordenadores de la rehabilitación de construcciones y edificios, puedan contenerse en el planeamiento urbanístico habilitando que puedan aprobarse también en forma independiente por el procedimiento de aprobación de las normas reglamentarias, sumamente más ágil que los procedimientos de aprobación de planeamiento urbanístico.

Para gestionar la ejecución de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y las de regeneración y renovación urbanas la administración podrá utilizar “*todas las modalidades de gestión directa e indirecta admitidas por la legislación de régimen jurídico, de contratación de las Administraciones públicas, de régimen local y de ordenación territorial y urbanística*” (art. 13.1 L3R). En cualesquiera supuestos de iniciativa pública o en los de ejecución subsidiaria cabrá pues la gestión directa o indirecta, si bien el art. 14.3 L3R regula especialmente ésta última imponiendo los concursos públicos para la ejecución de estas actuaciones, abiertos a cualquier persona interesada, sin preferencia para los propietarios. Podrán suscribirse convenios de colaboración entre las Administraciones Públicas y las entidades públicas adscritas o dependientes de las mismas, que tengan como objeto, entre otros, conceder la ejecución a un Consorcio previamente



creado, o a una sociedad de capital mixto de duración limitada, o por tiempo indefinido, en la que las Administraciones Públicas ostentarán la participación mayoritaria y ejercerán, en todo caso, el control efectivo, o la posición decisiva en su funcionamiento (art. 14.3 *in fine* L3R).

La administración puede imponer la ejecución subsidiaria en caso de incumplimiento de la obligación de ejecutar actuaciones de conservación, mejora y regeneración, directamente o aplicando cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa a su elección, pudiendo ampliarse en estos supuestos el alcance del deber de conservación, si así lo establecía la normativa autonómica, hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente (9.2 LS). Tras la L3R, la LS parece ampliar excesivamente la facultad de la administración de imponer actuaciones sobre el medio urbano mediante orden de ejecución al no distinguirlas de otras obras vinculadas al deber de conservación (art. 9.2 LS). Tal previsión, no obstante, debe modularse teniendo presente que mal podrá dictarse orden de ejecución en relación con actuaciones sobre el medio urbano si no se dan los presupuestos legales para concretarlas y, entre ellos, especialmente, las alteraciones de planeamiento, programas u otros instrumentos de ordenación o los acuerdos administrativos de delimitación de ámbitos de actuación o autorización de actuaciones aisladas (art. 10 L3R).

También la normativa de propiedad horizontal ha sido sustancialmente modificada (disposición final primera L3R). Se han incluido entre las obras obligatorias, que no requieren acuerdo previo de la Junta de Propietarios, las que impli-



quen o no modificación del título constitutivo o de los estatutos, cuando vengan impuestas por las administraciones públicas o solicitadas a instancia de los propietarios, “*los trabajos y las obras que resulten necesarias para el adecuado mantenimiento y cumplimiento del deber de conservación del inmueble y de sus servicios e instalaciones comunes incluyendo en todo caso [...] cualesquiera otras derivadas de la imposición, por parte de la Administración, del deber legal de conservación*”, “*las obras y actuaciones que resulten necesarias para garantizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad universal [...]*” [art. 10.1.a) y b) LPH]. De igual modo, se consideran obligatorias “*la ocupación de elementos comunes del edificio o del complejo inmobiliario privado durante el tiempo que duren las obras a las que se refieren las letras anteriores*”, “*la construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes, así como la constitución de un complejo inmobiliario, tal y como prevé el artículo 17.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que resulten preceptivos a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbana*” y “*los actos de división material de pisos o locales y sus anejos para formar otros más reducidos e independientes, el aumento de su superficie por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o su disminución por segregación de alguna parte, realizados por voluntad y a instancia de sus propietarios, cuando tales actuaciones sean posibles a consecuencia de la inclusión del inmueble en un ámbito de actuación de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas*” [art. 10.1.c), d) y e) L3R].

De manera coherente con la previsión de la ejecución de estas actuaciones en régimen de distribución equitativa de beneficios y cargas [art. 15.2 y 10.2.a) L3R], se ha previsto la afección real directa, inmediata y con la misma preferencia y prioridad que la afección al pago de cuotas de urbanización, de las fincas constitutivas de elementos privativos de regímenes de propiedad horizontal o de complejo inmobiliario, cualquiera que sea su propietario, al cumplimiento del deber de costear las obras derivada de la conformidad o autorización administrativas del proyecto técnico o, en su caso, la orden administrativa de ejecución que las ordene [art. 12.2 L3R o 10.2.c) LPH]. Además, se han regulado un régimen especial de ocupación de los elementos comunes del edificio o el complejo inmobiliario privado por obras e instalaciones de rehabilitación [art. 15.3.f) L3R]; y la declaración de utilidad pública o interés social de la expropiación de elementos privativos para la ejecución de estas actuaciones de rehabilitación en determinadas circunstancias [art. 15.3.g) L3R].

Desde la perspectiva urbanística y patrimonial pública existen también relevantes novedades tales como la regulación de la desclasificación, desafectación y enajenación a la comunidad de propietarios de espacios libres o de dominio público para la instalación de servicios comunes que, siendo legalmente exigibles, estén previstos en planes, programas o instrumentos de rehabilitación [art. 12.1.b) L3R]; las reglas especiales de cómputo de aprovechamiento y de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o la vía pública por ocupación de suelo por las instalaciones del ascensor, tales como vestíbulos, descansillos y acceso a viviendas derivados de la instalación, así como del subsuelo y vuelo correspondientes, objeto de la desclasificación como espacio libre y, en su caso, desafectación del dominio público (art. 10.3 L3R); y la posibilidad de pago obligatorio en especie de los justiprecios expropiatorios [art. 13.2.a) L3R].

BIBLIOGRAFÍA

- (1) IGLESIAS GONZÁLEZ, Felipe. “Régimen jurídico de la protección pública a la rehabilitación”, en el volumen colectivo *Rehabilitación y regeneración urbana en España. Situación actual y perspectivas*, dirigido por Julio Tejedor Bielsa, Zaragoza, 2013, pp. 147-164.
- (2) TEJEDOR BIELSA, Julio. *Derecho a la vivienda y burbuja inmobiliaria. De la propiedad al alquiler y la rehabilitación*. La Ley, Madrid, 2012, pp. 210-246.
- (3) RUBIO DE VAL, Juan (coordinador). *La política de rehabilitación urbana en España. Evolución, experiencias y efectos*. Instituto del Territorio y del Urbanismo, Madrid, 1990.
- (4) RUBIO DE VAL, Juan. “La rehabilitación integral de algunos conjuntos urbanos de Zaragoza. Una oportunidad para el reciclado sostenible de la ciudad”, en el volumen colectivo *Rehabilitación y regeneración urbana en España. Situación actual y perspectivas*, dirigido por Julio Tejedor Bielsa, Zaragoza, 2013, p. 275.
- (5) Además del volumen colectivo ya citado, sobre la L3R vid. VV.AA., Monográfico sobre la “Ley de rehabilitación, renovación y regeneración” de la *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, nº. 285, 2013; y A. Menéndez Rexach (coordinador), “Por la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas”, monográfico de *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, nº. 179, 2014.

**Julio Tejedor Bielsa.** Profesor Titular de Universidad de Derecho administrativo en la Facultad de Derecho y en la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza. Doctor en Derecho (1997) con la tesis titulada *La necesaria redefinición del modelo urbanístico en el Estado autonómico*, tras completar estudios en la Universidad Paris I (Panthéon-Sorbonne). Imparte docencia en la Universidad de Zaragoza desde 1992. Autor de seis monografías y de más ochenta publicaciones científicas y coordinador de dos volúmenes colectivos, sobre la reciente reforma bancaria y sobre la Ley de rehabilitación y regeneración urbana, en la que ha centrado su actividad investigadora. Ha participado en trece proyectos de investigación sobre rehabilitación, medio ambiente, urbanismo, vivienda, ordenación del territorio, entre otras materias. Ha desarrollado una intensa actividad profesional de consultoría para administraciones públicas y particulares, redactado numerosos anteproyectos normativos y desempeñado cargos públicos en el ámbito del urbanismo y la política de vivienda.

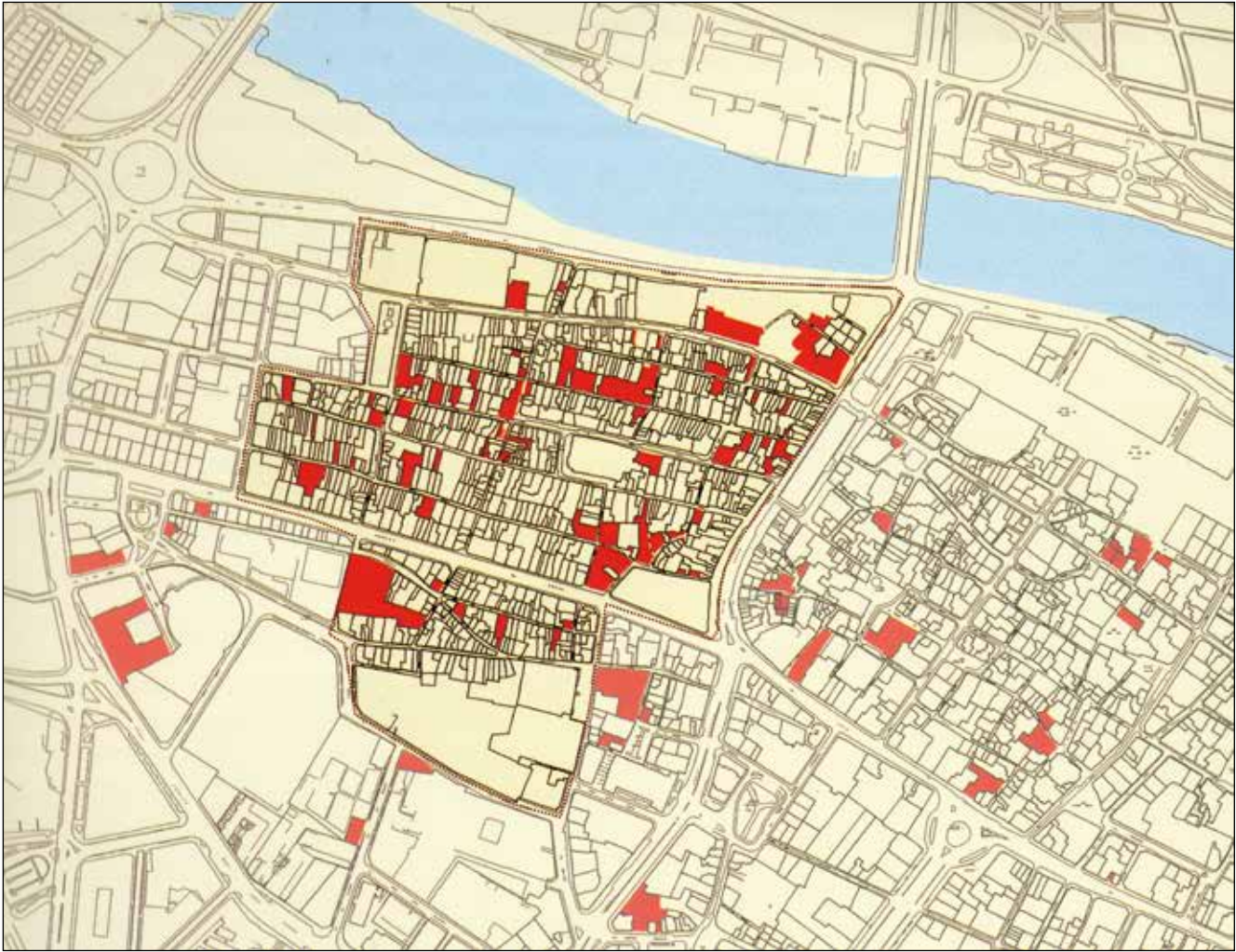




ESTUDIO SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA  
EN EL BARRIO DE SAN PABLO  
STUDY ON THE STATE OF HOUSING  
IN THE SAN PABLO NEIGHBORHOOD

Juan Rubio del Val  
Sergio García Pérez





Solares existentes en el ámbito de estudio en 1997.

Fuente: Plan Integral de Casco Histórico 1997-2004.

Plots in the study area in 1997.

Source: PICH (Integral Plan for the Historic Centre) 1997–2004.

### Need for the study. Diagnosis of the housing situation

At the public society *Zaragoza Vivienda* (known by the acronym SMZV in Spanish), we like to talk about housing. And that’s because, as our manager, Nardo Torguet, so aptly puts it, the right to housing is one of our citizens’ primary needs.

When we speak about housing, we are, therefore, speaking about a central component of urban habitability (although not the only one), since it can be considered part of the main core guiding all the variables in the complex reality of our modern city (society, public space, financial activities, and so on).

If you know the housing stock, then you know the society that lives there. You know who is walking along the streets, using the spaces and who forms a district. And you need to know this to make the right decisions, to establish strategies and courses of action that help perform the exciting work involved in improving the life of a district’s residents.

That’s why this article presents the work performed on housing in the San Pablo district to date and the criteria behind the decisions to identify strengths and weakness. These, together with a new diagnosis, will help us to come up with ideas on how to improve and regenerate the historic structures forming the district.

### Necesidad de la realización de un estudio. Diagnóstico de la situación de la vivienda

En la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda gusta hablar de vivienda. Y es que, como bien dice Nardo Torguet, gerente de la sociedad, el derecho a la vivienda recoge una de las necesidades prioritarias de los ciudadanos.

Hablar de vivienda, es por lo tanto hablar de un pilar de la habitabilidad urbana, (aunque no el único), ya que se puede considerar como constituyente del núcleo principal sobre el que pilotaran todas las variables que comprenden la realidad compleja que se entiende por ciudad (sociedad, espacio público, actividades económicas,...).

Conocer el tejido residencial es conocer a la sociedad que allí habita. Conocer pues quién camina por sus calles, quién usa sus espacios, y quién construye un barrio. Conocer para poder tomar decisiones certeras, para poder establecer estrategias y líneas de acción que ayuden al apasionante trabajo que supone la mejora de la vida de los ciudadanos de un barrio.

Por ello, el presente artículo reflexiona sobre el trabajo realizado en materia de vivienda en el barrio de San Pablo hasta ahora, y bajo los criterios con los que fue planteado, para detectar las fortalezas y debilidades que junto a un nuevo diagnóstico, sea capaz de arrojar ideas sobre la posibilidad de mejora y de regeneración del tejido histórico que constituye el barrio.

### Dinámicas

De forma pionera y desde 1989, el Ayuntamiento de Zaragoza, gracias a la Ordenanza Municipal de Fomento a la Rehabilitación Privada de Viviendas trabaja en la recuperación de un tejido que se ha visto dañado por el resultado del urbanismo desarrollista. Con el Avance del Plan Especial de Casco Histórico (redactado en 1981 por el arquitecto Alfonso Fernández Castro) se comenzó un trabajo que sigue desarrollándose hoy en día.

En este Plan Especial, cuyo objetivo era, a partir de la declaración del Casco Histórico como Conjunto Histórico-Artístico, explicitar que normas de protección debían desarrollarse: se realizó una exhaustiva catalogación del patrimonio edificado para poder determinar los niveles de protección (ambiental, arquitectónico y monumental) y cuantificar, en su caso, las posibles ayudas para las actuaciones de mejora del mismo.

La línea de actuación planteada, basada en reflexiones ceñidas al campo físico en su valoración histórico-artística fue pronto reformulada bajo una nueva visión en 1997 cuando decide intervenirse de forma integral gracias a la figura del Plan Integral de Casco Histórico.

### Primer Plan Integral

En un primer periodo, desde 1997 hasta 2004, se trabaja bajo una mirada transversal que reconoce importancia y programas de actuación en la línea de la vivienda, con especial interés tanto en los solares vacíos, como en la rehabilitación del parque edificado. Sin embargo, las propuestas que se plantean no se realizan tras análisis exhaustivos a priori del estado de la vivienda sino que se realizarán posteriormente con la delimitación de Áreas de rehabilitación integral (ARI), en las áreas más degradadas del Casco Histórico, contando así con un mecanismo capaz de definir zonas de actuación preferente, concentrando mayores esfuerzos, ayudas e incentivos.

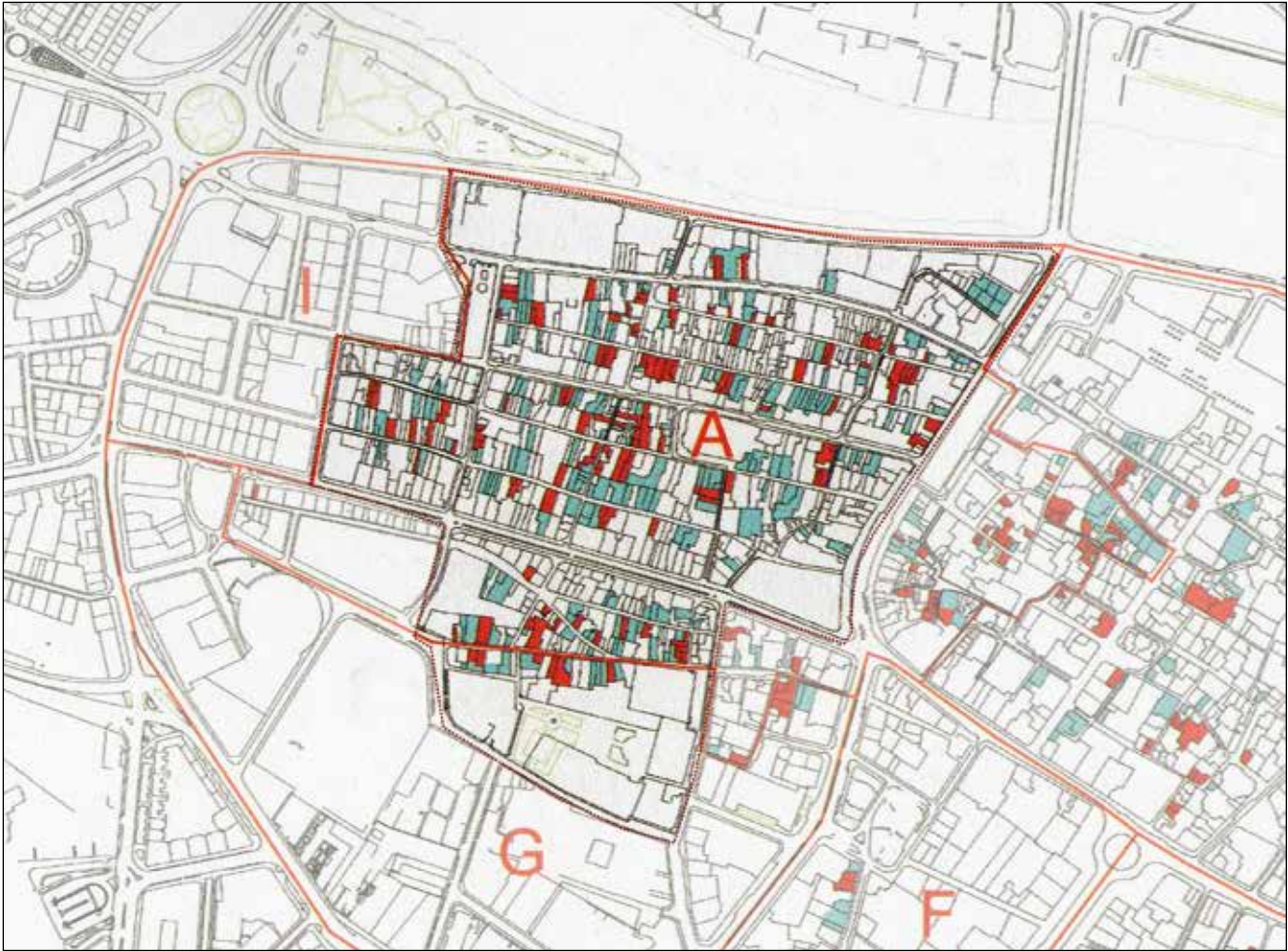
Los programas previstos resultan interesantes al incluir la adquisición de solares y edificaciones para la inversión pública y el incentivo tanto de construcción de viviendas de protección oficial y libre como de rehabilitación pública y privada.

Los años posteriores son años de trabajo intenso por parte de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana, tanto en materia de edificación de nueva planta, como en rehabilitación de edificios propios, así como en la gestión de las ayudas para la rehabilitación privada. Un total de 207 viviendas de nueva planta, junto a 56 rehabilitadas y habiendo incentivado la rehabilitación privada en 1.344 viviendas, en el barrio de San Pablo.

### Segundo Plan Integral

En 2005, finalizado el periodo de vigencia del Plan Integral de Casco Histórico se decide ampliarlo con una nueva etapa que durará otros 8 años llegando hasta el 2012. Esta etapa detecta dificultades en los modelos de inversión privada propuestos, no habiéndose cumplido los objetivos ni para obra de nueva planta ni para rehabilitación.





Estado de la edificación en el ámbito de estudio en 2005.

Fuente: Plan Integral de Casco Histórico 2005-2012.

State of buildings in the study area in 2005.

Source: PICH (Integral Plan for the Historic Centre) 2005-2012.

### Dynamics

Since 1989, the City Council of Zaragoza, as a result of the Municipal Ordinance of Development for the Private Rehabilitation of Housing, has taken the pioneering step of working to restore buildings that have been damaged by the outcome of urban development. Based on the Special Plan for the Historic Centre (drafted in 1981 by the architect Alfonso Fernández Castro), they began a project that is still ongoing today.

After declaring that the Historic Centre was a Historic and Artistic Complex, the purpose of this Special Plan was to explain which protection regulations should be set in place: an exhaustive catalogue of the built heritage was compiled in order to determine levels of protection for the environment, architecture and monuments, and to quantify, if applicable, the grants available for improvement works.

The course of action proposed, based on the physical assessment of their historic and artistic value, was soon revamped in a new vision in 1997 when the Integral Plan for the Historic Centre called for an intervention in the centre as a whole.

### First Integral Plan

In the first period, from 1997 to 2004, a cross-sectional viewpoint recognised the importance of housing and, therefore, included programmes for it, especially targeted at empty plots and the rehabilitation of the housing stock. However,

El nuevo PICH actúa bajo la filosofía de las ARI del plan anterior, ahora denominadas Áreas de Rehabilitación de Casco Histórico (ARCH). En esta ocasión si existe una diagnosis de todo el estado físico de la vivienda en el ámbito delimitado por el plan. Este se realiza mediante inspección ocular del edificio con la que se otorga una calificación de regular o mal estado, adjuntando un cálculo estimativo de los costes de las obras de mejora, en función de la catalogación recibida y la superficie construida.

Existe un interés en el estudio por los solares vacíos, los edificios catalogados, la situación de infravivienda, y la accesibilidad. Para ello se cuenta con estudios específicos basados generalmente en la información que el censo de 2001 refleja.

En esta ocasión se sigue trabajando en la línea de la revitalización desde una perspectiva más integral y coordinada entre diferentes áreas municipales. Una de las dinámicas que cambia el rumbo de trabajo es la evolución poblacional en la que está inmerso el barrio en estos años, modificando sobretodo los modelos de rehabilitación privada<sup>1</sup>.

Durante este periodo, en el ámbito analizado en este artículo, se realizan 144 viviendas de obra nueva para alquiler o venta en régimen VPA, 17 viviendas rehabilitadas en edificios propios de Zaragoza Vivienda y se otorgan ayudas a la rehabilitación privada a 738 viviendas, con una inversión final en estas últimas actuaciones de 8.125.232 €.

A la finalización de este periodo, dentro de la evaluación PICH realizada, no se concreta ni se valora la mejora del estado de la vivienda, al no poder utilizar estadísticas basadas en la información generada por el censo 2011, al no ser este todavía público. Sin embargo, las encuestas si detectan una buena acogida por las entidades, instituciones y ciudadanía en las líneas de trabajo llevadas a cabo.

	Anteriores a 1997	PICH 1997-2004	PICH 2005-2012
Renovación SMZV edificios nueva planta	104	207	144
Rehabilitación edificios SMZV	19	56	17
Rehabilitación privada con ayudas públicas	285	1.344	738

Tabla resumen. Actuaciones en el barrio de San Pablo (en nº de viviendas). Fuente: elaboración propia.

### Situación actual

Conocidas las dinámicas hasta la fecha, es el momento ante la inexistencia de un estudio específico sobre la situación actual de la vivienda, de realizar un diagnostico y propuestas sobre ello. El estudio que realizamos trata de conocer el estado físico de la vivienda desde sus condiciones y posibilidades de adaptación a las características básicas de habitabilidad exigibles hoy en día a una vivienda.

### Edad de la edificación

En primer lugar conocer el año de construcción de la edificación ayuda a determinar su comportamiento energético. El reto que España debe plantearse de cara a la eficiencia energética es vital, y además en esta área queda mucho más justificado conociendo las características sociales de los habitantes<sup>2</sup>. Se distinguen principalmente dos tipos de edificaciones: anteriores a 1980 y posteriores a dicha fecha, cuando la construcción con aislamiento térmico comenzó a ser obligatoria<sup>3</sup>.

1 El alto porcentaje de población extranjera, normalmente sin recursos dificulta la rehabilitación privada, y deben reformularse los modelos de gestión previstos, ante esta nueva perspectiva.

2 La pobreza energética es una realidad latente en el barrio, ya que afecta a la sociedad más vulnerable.

3 Cuando el Plan Estatal de Vivienda 2013 -2016 comience a ser operativo, otorgará ayudas a las edificaciones construidas antes de 1981, tomando como criterio la eficiencia energética entre uno de sus objetivos prioritarios.



the proposals were not put forward after exhaustive analyses of the condition of the housing. Instead they were made after some integral rehabilitation areas had been identified in the most degraded areas in the Historic Centre – thus having a mechanism capable of defining priority action areas where more effort, grants and incentives would be concentrated.

The planned programmes are interesting as they include the acquisition of plots and buildings for public investment and the incentive to construct subsidised and non-subsidised housing, as well as rehabilitate public and private properties.

In the years following this period, the Public Society for Urban Rehabilitation worked hard on new builds, rehabilitating its own buildings and managing grants for private rehabilitation. A total of 207 new homes were built, 56 were rehabilitated and incentives were given for the private rehabilitation of 1,344 in the San Pablo district.

### Second Integral Plan

The Integral Plan for the Historic Centre was extended in 2005 for another eight years to 2012 after its initial period had come to an end. This stage detected difficulties in the proposed private investment models as the objectives for new build and for rehabilitation had not been met.

The new plan (known by the acronym PICH in Spanish) was based on the philosophy of the integral rehabilitation areas in the previous plan, which were now termed rehabilitation areas in the Historic Centre. This time the scope of the plan did include a diagnosis of the overall physical state of the housing. This comprised a visual inspection of the building to rate the condition as satisfactory or deficient and to allocate an estimate of the costs for the improvement works depending on its classification and floor area.

There was interest in studying empty plots, classified buildings, sub-standard housing and accessibility. For that purpose specific studies were used generally based on information in the 2001 census.

On this occasion, work continued on revitalisation from a more integral and coordinated perspective among several municipal departments. One of the dynamics that changed the course of the work is the residential development the district was undergoing at the time, which above all changed private rehabilitation models.<sup>1</sup>

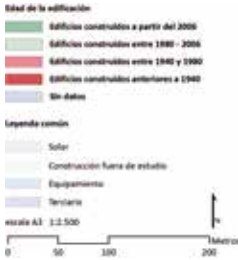
During this period, within the scope of this article, 144 new homes were built for rent or sale under a subsidised scheme, 17 homes were rehabilitated in buildings owned by *Zaragoza Vivienda* and grants were given for the private rehabilitation of 738 homes. The final investment in the latter work was €8,125,232.

At the end of this period, the integral plan’s assessment did not specify or value the improvement in the condition of the housing as the statistics based on the information generated by the 2011 census could not be used as it was not yet in the public domain. However, the surveys did detect that entities, institutions and the general public welcomed the work that had been performed.

	Before 1997	PICH 1997-2004	PICH 2005-2012
SMZV renewal of newly constructed buildings	104	207	144
Rehabilitation of SMZV buildings	19	56	17
Private rehabilitation with public subsidies	285	1.344	738

Summary table. Work in the San Pablo district (in number of housing units). Source: author’s own.

<sup>1</sup> The high percentage of foreign residents, who do not usually have many resources, made private rehabilitation difficult, and the planned management models should be revised to take this new perspective into account.



Edad de la edificación.  
Fuente: elaboración propia basada en la información proporcionada por el Catastro.  
Building age.  
Source: own based on information provided by the Land Registry.



Los resultados demuestran dos tipos de tejidos diferenciados en el barrio. La existencia de un parcelario medieval<sup>4</sup> que posee la mayor cantidad de construcción anterior a 1981 en convivencia con otros modernos, resultado de la agrupación de los anteriores y que corresponden a las construcciones más modernas del barrio.

### Accesibilidad de los edificios y viviendas

En segundo lugar, conocer el grado de accesibilidad de la edificación permite saber si existe exclusión de colectivos sociales en el barrio<sup>5</sup>. Para la realización del estudio se han definido los siguientes conceptos:

- accesibilidad total: el edificio posee ascensor y este es accesible desde la cota de la calle.
- accesibilidad parcial: el edificio posee ascensor, sin embargo existe un tramo de escalones en el exterior o en el interior del edificio (y además no existen elementos que los salven) que no permiten la accesibilidad total desde la cota de la calle.
- accesibilidad nula: el edificio no posee ascensor.

<sup>4</sup> El parcelario medieval se caracteriza por poseer una crujía estrecha, que concentra la edificación principal a la calle junto a patios y construcciones auxiliares al interior de la manzana. El tiempo ha hecho que la configuración inicial de la parcela se vea ahora modificada por una altura en ocasiones excesiva de la construcción principal junto a una gran concentración de construcciones auxiliares, mermando las capacidades espaciales que en origen poseía el patio trasero.

<sup>5</sup> Un barrio poco accesible condiciona dinámicas de atracción a la parte de la población más pobre, y resulta una condición excluyente de la buscada diversidad social, al no ser atractivo a familias jóvenes, ancianos...



Current situation

As there is no specific study on the current housing situation, now is the time to analyse it and make proposals taking all the dynamics to date into account. The study we have conducted aims to discover the physical state of housing based on its condition and the possibility of adapting it to the basic habitability characteristics current housing needs to have.

Building age

Firstly, knowing the year when the building was constructed helps to determine its energy performance. It is vital that Spain takes up the energy efficiency challenge, and this is far easier when we know residents’ social characteristics.<sup>2</sup> Primarily there are two types of buildings: before 1980 and after that date when building with thermal insulation became obligatory.<sup>3</sup>

The results show two different types of structures in the district. A medieval site<sup>4</sup>, containing the most constructions prior to 1981, next to other modern sites, resulting from the grouping of the former and which contain the most modern buildings in the district.

Accessibility of buildings and housing

Secondly, discovering the level of accessibility of the buildings tells us if there is any exclusion of social groups in the district.<sup>5</sup> The following concepts have been defined to perform the study:

- full accessibility: the building has a lift, which is accessible from street level.
- partial accessibility: the building has a lift; however, there is flight of stairs outside or inside the building (and there are no elements to avoid them) which does not enable full access from street level.
- no accessibility: the building does not have a lift.

Only buildings with more than four storeys have been considered, since it is important to analyse the cost–benefit of the investment of installing a lift in a block with fewer than three floors, in a building with two flats per floor.

The results show that the most accessible flats are in new buildings, which seems logical. Furthermore, these are concentrated along typical corridors or the most representative places, such as Predicadores Street, San Blas Street, Mayoral Street (which together with San Blas had a Special Plan), San Pablo Square and, lastly, the buildings forming the district wall (Conde Aranda, Avenida Cesar Augusto and Paseo Echegaray y Caballero).

The largest number of buildings with no accessibility is inside the district; it also has the highest concentration of buildings with up to three storeys, so any work to improve accessibility in any of these buildings would be very costly.<sup>6</sup>

Zaragoza Vivienda projects in the area

Thirdly, we wanted to investigate the work the SMZV had performed over the years, some within the two stages of the Integral Plan for the Historic Centre.

We have differentiated between projects the SMZV promoted – either new build or rehabilitation of own stock – on the one hand, and improvement works private owners have undertaken using public grants, on the other.

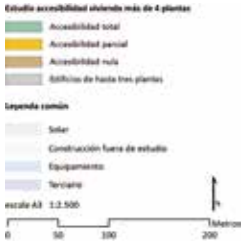
2 Energy poverty is a latent situation in the quarter since it affects the most vulnerable members of society.

3 When the 2013–2016 State Housing Plan comes into effect, it will provide grants to buildings constructed before 1981, and energy efficiency will be one of its primary objectives.

4 The medieval site is characterised by having a narrow bay, concentrating the main building next to the street, and courtyards and ancillary constructions inside the block. Over time the initial layout of the plot has been modified and the main building is sometimes excessively high, while the concentration of ancillary buildings reduces the space capacities that the original back courtyard had.

5 A district that is not very accessible conditions the dynamics to attract the poorest section of the population, and it excludes the sought-after social diversity as it does not attract young families, the elderly, and so on.

6 This refers not only to the cost of installation, but also to the cost of maintaining the installation for the rest of its working life.



Accesibilidad vivienda más de 4 plantas.

Fuente: elaboración propia.

Accessibility in housing with more than four storeys.

Source: own.



Además, sólo se ha considerado la edificación que cuenta con más de 4 plantas, ya que es importante considerar el coste-beneficio de la inversión que supone un ascensor en una vivienda de menos de 3 plantas, en una escalera con dos viviendas por planta.

Los resultados revelan que las viviendas más accesibles corresponden a la nueva edificación como parece lógico. Además, esta se concentra en ejes característicos o lugares de mayor representación como son la calle Predicadores, la calle San Blas, la calle Mayoral, (que junto a San Blas contó con un Plan Especial), la Plaza de San Pablo y por último las edificaciones que configuran la muralla del barrio (calles Conde Aranda, Avenida Cesar Augusto y Paseo Echegaray y Caballero).

El interior del barrio, concentra la mayor cantidad de edificios de accesibilidad nula, y cuenta además con la mayor concentración de edificios de hasta tres plantas, por lo que la actuación de mejora puntual de la accesibilidad en cada uno de estos edificios resultaría muy costosa<sup>6</sup>.

Actuaciones de Zaragoza Vivienda en el área

En tercer lugar hemos querido conocer las intervenciones realizadas durante estos años de trabajo de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda, algunas de ellas enmarcadas dentro de las dos etapas de vida del Plan Integral de Casco Histórico.

6 No se refiere tan sólo a un coste de la instalación, sino también al coste de mantenimiento de la instalación para el resto de vida útil de la misma.





Obras realizadas por la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda.  
Fuente: elaboración propia.

Projects performed by the SMZV (Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda).  
Source: own.



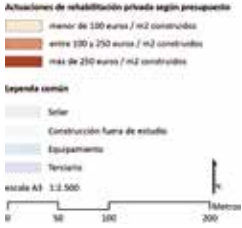
The former took place on plots and in properties which the SMZV acquired and then managed, thus promoting properties to rent or buy under a subsidised scheme within the Historic Centre. These works are sometimes easy to identify (above all the new-build ones) since they comply with current standards (accessibility, insulation, etc.).

### Subsidised private rehabilitation works

While private rehabilitation works have addressed the most serious structural and habitability problems inside the flats, they have not always solved functional deficiencies, such as accessibility or energy efficiency (insulation and facilities). This is confirmed by the fact that average quotes for rehabilitation works using public grants barely amount to 100 euros per square metre of floor area. This indicates that very few private interventions improve the building's enclosure and accessibility (at least comprehensively) as their costs exceed those described.<sup>7</sup>

The limits set for the rehabilitation areas in the Historic Centre, adopted to define the destination of the grants and management efforts, have helped to considerably further this type of action in more vulnerable areas. We have even come across quite a few actions outside these areas, with fewer public incentives, which proves the positive or knock-on effect of these initiatives in other less vulnerable parts of the city.

<sup>7</sup> Own study that has analysed the total construction quotes in the SMZV rehabilitation files, and the floor area of the buildings based on land registry data.



Actuaciones de rehabilitación privada según presupuesto.  
Fuente: elaboración propia.

Private rehabilitation works based on quotes.  
Source: own.



Se diferencian actuaciones por una parte promovidas por la Sociedad Municipal, bien sean de nueva planta o de rehabilitación propia y por otra, las obras de mejora llevadas a cabo por propietarios privados y que han contado con ayudas publicas.

Las primeras, se han llevado a cabo sobre los solares e inmuebles que la Sociedad ha adquirido y gestionado posteriormente, fomentando así el alquiler y la promoción pública de VPA en venta dentro del casco histórico. Se trata de obras en ocasiones fácilmente identificables (sobre todo las referidas a nueva planta), ya que se realizan con arreglo a los estándares actuales (accesibilidad, aislamiento, etc.).

### Actuaciones subvencionadas de rehabilitación de iniciativa privada

Mientras que en las de rehabilitación privada, se han resuelto los problemas más graves de carácter estructural y de habitabilidad en el interior de las viviendas, no siempre se ha dado respuesta a otras deficiencias funcionales, como la accesibilidad o la eficiencia energética (aislamiento e instalaciones). Esto se confirma viendo como la media de presupuestos de las actuaciones de rehabilitación con ayudas publicas no llega a los 100 euros/m<sup>2</sup> construido, poniendo de manifiesto que son escasas las intervenciones privadas que mejoran la envolvente y la accesibilidad de la edificación (al menos de modo integral) cuyas obras suponen costes más altos que los descritos<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Estudio de elaboración propia que ha tenido en cuenta los presupuestos totales de obra de los expedientes de rehabilitación de la Sociedad Municipal de Zaragoza Vivienda, y la superficie construida de los edificios según datos catastrales.

The current situation in the San Pablo district bears witness to a variety of building types, with modern constructions with a higher level of habitability, efficiency and comfort, resulting from grouping historic plots, alongside buildings derived from medieval structures that have been modified on a major scale and whose habitability characteristics are not as good, even though efforts have been made to finance and manage their rehabilitation. Our future efforts should focus on constructions with major heritage value (which is due more to their location than the visibly changed result) if we really want to adopt a strategy that can combine preservation and renewal.

### And now what?

Having recognised the need to preserve the historic medieval sector as a direct witness to history and the district’s heritage base, and as no intervention method has been able to adapt it so far<sup>8</sup>, the questions we need to ask are, on the one hand, how can we adapt the historic sector to current habitability requirements for buildings and housing without losing their identifying characteristics (width of their structural bays, interior courtyard at the back, and so on), which force the area to exclude part of the population, and on the other, how can we address the needs of the people living there?

Neither can we ignore other sustainability criteria, which must be in keeping with the district’s situation and its social, morphological and heritage characteristics. A good strategy in this sector must always seek to take advantage of the resources on offer, and this is the main purpose of the possibility proposed here.

When speaking of accessibility, and the cost–benefit of the investment, we did not consider buildings with fewer than four storeys since the work would not be viable from a financial point of view, not just due to the high cost of the investment and maintenance (a cost that owners can often not afford), but also the small number of homes one lift can reach. But how can we rule out improving accessibility in a district where 40% of the housing is inaccessible and 18% (1,111 homes) are in the historic sectors?

### How can we make these improvements in habitability (including accessibility) viable?

If, instead of considering the viability of the investment based on building height, we think about the sustainability of the model based on an increase in the number of homes the same lift reaches without needing to increase the height (horizontal growth), we can group them together and thus lower investment and maintenance costs. As a result of the layout of the blocks, the buildings contain courtyards; by using this resource, not only can we reorganise distribution, but also a space at the back that was previously wasted.

This would be possible with the new Law 8/2013 on Urban Rehabilitation, Regeneration and Renewal which proposes interventions by establishing a new type of management called “administrative association”. Based on the concept of compensation boards, it can group communities of property owners together for the shared improvement project of a group of several buildings rather than just one in isolation.

If at the same time they manage to improve the characteristics of the building’s envelope, which is a priority in almost all the buildings we are referring to here, they will also reduce expenditure on energy in the long-term, which some social spheres in the district cannot always afford due to energy poverty.

The fact that there are still some free plots in the district could be beneficial for the possibility put forward here, since combined rehabilitation and new-build projects could solve many of the problems that just rehabilitation can present (lack of shared spaces, lack of motivation to invest, and so on).

In short, our proposal includes preserving the built heritage, going beyond isolated interventions in buildings, which has been the norm so far, and proposes grouping works together in a new urban perspective, one that focuses on the

Las delimitaciones de Áreas de Rehabilitación de Casco Histórico (ARCH), como figura adoptada para la concentración de ayudas económicas y de esfuerzos de gestión, han servido para incrementar notablemente este tipo de actuaciones en áreas mas vulnerables. Aunque también fuera de esos ámbitos, con menores incentivos públicos, hemos encontrado bastantes actuaciones, lo que demuestra el efecto positivo o de arrastre de estas iniciativas, en otras áreas menos vulnerables.

En definitiva, la situación actual del barrio de San Pablo presenta una edificación heterogénea, donde conviven tipologías actuales, resultados de agregación de parcelas históricas, con un mayor grado de habitabilidad, eficiencia y confort; junto a tipologías que derivando de estructuras medievales se han visto fuertemente modificadas y que no poseen tan buenas características de habitabilidad como las anteriores, a pesar de haber concentrado esfuerzos económicos y de gestión en el fomento de su rehabilitación. Son estas construcciones de gran valor patrimonial (más por la trama sobre la que se asientan, que por el resultado visible fuertemente mutado) el objeto sobre el que se deben centrar los esfuerzos en los años que vienen, si realmente quiere adoptarse una estrategia capaz de aunar conservación y renovación.

### Y ¿ahora qué?

Detectada la necesidad de conservación de la trama histórica medieval, como testigo directo de la historia y base patrimonial del barrio, y ante la inexistencia de un método de intervención que haya podido adaptarla hasta la fecha<sup>8</sup> la pregunta que se debe formular es ¿cómo poder adaptar la trama histórica a las exigencias actuales de habitabilidad de los edificios y las viviendas, sin perder sus características identitarias de anchura de cruja, patio interior al fondo, etc., que la hacen excluyente a parte de la población, y por otra, cómo dar respuesta a las necesidades de la población que allí habita?

En la actualidad, no podemos eludir también otros criterios de sostenibilidad, que no deben alejarse de la realidad del barrio, de sus características sociales, morfológicas y patrimoniales. Una buena estrategia en este campo debe buscar siempre conocer y aprovechar los recursos sobre los que se trabaja, y ese es el objeto principal de la posibilidad que aquí se plantea.

Cuando se ha hablado de la situación de la accesibilidad, y el beneficio-coste de la inversión, no se tenían en cuenta los edificios menores de 4 plantas, al ser, desde un punto de vista económico, una intervención inviable, no sólo por el alto coste de la inversión y mantenimiento de la misma, (coste no asumible en muchas ocasiones por los propietarios), sino también debido al escaso numero de viviendas servidas por un solo ascensor. ¿Pero cómo renunciar a una mejora de la accesibilidad en un barrio donde el 40% de las viviendas es inaccesible y el 18% de ellas (1.111 viviendas) se encuentran en las tramas históricas?

### ¿Cómo lograr hacer viables estas operaciones de mejora de la habitabilidad (accesibilidad, incluida)?

Si en vez de pensar en la viabilidad de la inversión en función de la altura de la edificación, se piensa en la sostenibilidad del modelo basada en un aumento del número de viviendas servidas por un mismo ascensor sin necesidad de aumentar la altura (un crecimiento horizontal), podemos plantear agruparlas y disminuir así los costes de inversión y mantenimiento. Además, gracias a la morfología de las manzanas, se cuenta con la existencia de patios en la edificación, donde aprovechando este recurso, no sólo se consigue distribuir, sino reordenar lo que antes era un espacio trasero residual.

Esto sería posible con la nueva Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana que propone intervenciones mediante la constitución de una nueva figura de gestión denominada “asociación administrativa”, que basándose en el concepto de las juntas de compensación, puede agrupar a comunidades de propietarios para el proyecto común de la mejora, no ya de una edificación aislada, sino la agrupación de varias de ellas.

<sup>8</sup> Compared with intervention methods studied and performed successfully in other plot types, we have found that private rehabilitation grants have been the most generalised form of help in this type of building. Although they have been useful for partially preserving and improving habitability, they have not proved to be an effective mechanism from a comprehensive point of view.

<sup>8</sup> Como se ha detectado, frente a métodos de intervención estudiados y llevados a cabo con éxito en otro tipo de parcelario, las ayudas a la rehabilitación privada que han sido la forma de ayuda mas generalizada en esta tipología edificatoria aunque han resultado efectivas para la conservación y mejora parcial de la habitabilidad, no han resultado un mecanismo eficaz de rehabilitación desde un punto de vista integral.

**JUAN RUBIO DEL VAL**  
**SERGIO GARCÍA PÉREZ**

Estudio sobre el estado de la vivienda en el Barrio de San Pablo

Study on the state of housing in the San Pablo Neighborhood

intermediate scale defining the block. This will not only make the intervention more viable, visible and vital, but also take advantage of all the resources in the San Pablo district.

REFERENCES

AAVV. *25 años de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza*. Torguet, Nardo; Lallana, Juanjo and Vallés, Paco (coord.) Zaragoza. Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L., 2008.

AAVV. *El Plan Integral del Casco Histórico*. Júlvez, Manuel and Navarro, Miguel Ángel (coord.). Zaragoza. Centro Municipal de Ordenación del Territorio, 1998.

AAVV. *Renovación del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza 2005-2012*. Zaragoza. Gerencia de Urbanismo, Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales, 2007.

AAVV. *Evaluación del Plan Integral del Casco Histórico. PICH 2005-2012. Diagnóstico del barrio y Propuestas de Futuro*. Gómez Quintero, Juan David (coord.) Zaragoza. Oficina PICH, Ayuntamiento de Zaragoza y Universidad de Zaragoza, 2013.

Si a la vez, se consiguen mejorar las características de la envolvente del edificio, necesidad prioritaria en casi todos los edificios a los que estamos refiriéndonos, se estará además reduciendo el gasto a largo plazo de energía, a veces inasumible por las condiciones de pobreza energética que las características sociales del barrio presentan.

Además, la existencia todavía de algunos solares en el barrio resulta favorable a la posibilidad propuesta, ya que si se trataran acciones combinadas de rehabilitación junto a nueva planta, podrían solucionarse muchos problemas que la rehabilitación aislada hoy en día puede presentar (falta de espacios comunes, falta de motivación en la inversión...)

En definitiva, la apuesta que proponemos pasa por la conservación del patrimonio edificado, superando la intervención aislada en la edificación que se ha llevado hasta ahora, apostando así por la agrupación de las mismas bajo una nueva perspectiva urbana, la que nos aporta la mirada de la escala intermedia que define la manzana, capaz de dar mayor viabilidad, visibilidad y fuerza a la intervención, aprovechando de una forma integral los recursos de los que dispone el barrio de San Pablo.

BIBLIOGRAFÍA

AAVV. *25 años de la Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza*. Torguet, Nardo; Lallana, Juanjo y Vallés, Paco (coord.) Zaragoza. Sociedad Municipal de Rehabilitación Urbana de Zaragoza, S.L., 2008.

AAVV. *El Plan Integral del Casco Histórico*. Júlvez, Manuel y Navarro, Miguel Ángel (coord.). Zaragoza. Centro Municipal de Ordenación del Territorio, 1998.

AAVV. *Renovación del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza 2005-2012*. Zaragoza. Gerencia de Urbanismo, Servicio de Estudios Urbanos y Planes Integrales, 2007.

AAVV. *Evaluación del Plan Integral del Casco Histórico. PICH 2005-2012. Diagnóstico del barrio y Propuestas de Futuro*. Gómez Quintero, Juan David (coord.) Zaragoza. Oficina PICH, Ayuntamiento de Zaragoza y Universidad de Zaragoza, 2013.

**Juan Rubio del Val** (1951). Town planner who qualified at the School of Architecture of the University of Navarra in 1976. He started his career drafting town plans and providing advice on urban development to small and medium municipalities in the provinces of Zaragoza and Huesca. He was the coordinator of the first ten Regional Rehabilitation Offices in Aragon from 1984 to 1985. As a commission for the Ministry of Public Works and Town Planning, he led and coordinated a national study entitled *The Politics of Urban Rehabilitation in Spain* (1986-1989). Since 1989 he has been responsible for the Urban Rehabilitation Department of the public society *Zaragoza Vivienda* and since 2003 he has also been in charge of Residential Innovation Projects, a section that promotes urban rehabilitation in Zaragoza and actively participates in several European projects related to the rehabilitation of traditional districts. Besides his professional work, he has also been the Chairperson of the Zaragoza Branch of the Association of Architects of Aragon (1990-1995), a representative of the national development company Vallehermoso in Aragon (1995-2000), and a founding member and current board member of the Foundation for Ecology and Development (1995).

**Sergio García Pérez**. Student of the Master’s Degree in Architecture. EINA. Universidad de Zaragoza. 2013-14.

**Juan Rubio del Val** (1951). Arquitecto Urbanista titulado por la E.T.S.A. de Navarra (1976). Comienza su actividad profesional redactando planeamiento urbanístico y asesorando urbanísticamente a pequeños y medianos municipios de Zaragoza y Huesca. Coordinador de las primeras 10 Oficinas Comarcales de Rehabilitación en Aragón (1984-85). Ha dirigido y coordinado, por encargo del MOPU, la realización de un estudio de ámbito nacional titulado “La Política de Rehabilitación Urbana en España” (1986-89). Desde 1989 es responsable del Área de Rehabilitación Urbana de la Sociedad Municipal Zaragoza Vivienda y desde el 2003 también de Proyectos de Innovación Residencial, desde donde viene impulsando la rehabilitación urbana en Zaragoza y participando activamente en diversos proyectos europeos relacionados con la rehabilitación de los barrios tradicionales. Además de su actividad estrictamente profesional, ha sido Presidente de la Delegación de Zaragoza del Colegio de Arquitectos de Aragón (1990-1995), delegado en Aragón de la promotora nacional Vallehermoso (1995-2000) y miembro fundador y actual Consejero de la Fundación Ecología y Desarrollo (1995).

**Sergio García Pérez**. Estudiante del Máster Universitario en Arquitectura. EINA. Universidad de Zaragoza. 2013-14.





SAN PABLO/LUIS BUÑUEL

José Javier Gallardo





Diagrama urbano San Pablo.

Una cuestión de Perogrullo... el Barrio de San Pablo es un tejido cuya configuración heredada debe ser adaptada y renovada constantemente para permitir su evolución, evitando la obsolescencia y la degradación. Sin embargo, como los espacios libres existentes no bastan para cumplir con las necesidades demandadas, suplir esta carencia manteniendo la morfología urbana implica actuar sobre los espacios vacantes.

### Pero ¿a qué viene esto?

Por un lado, San Pablo posee un enorme patrimonio construido que abarca desde la propia morfología urbana hasta múltiples ejemplos de edificaciones civiles y religiosas; y se han impulsado o están en proceso de desarrollo diversas actuaciones en torno a los sectores ‘San Pablo/Pignatelli’, tratando de aportar cohesión cultural [Centro Musical “Las Armas”, Locales para Artistas, Distrito Erasmus..]. Al mismo tiempo, el barrio incorpora identidad y carácter propios; su historia y acusada multiculturalidad han provocando una rica presencia de movimientos sociales y culturales que facilita la captación de individuos, colectivos y entidades vinculadas con el mundo del arte, la cultura y la propuesta social. En definitiva, existe un “sentido de barrio” apoyado en todo un entramado asociativo.

Por otro lado, la coyuntura económica y social contemporánea no permite el impulso de actuaciones complejas; sin embargo, lo que podría entenderse como un hándicap es la oportunidad de intervenir el Antiguo I.E.S. Luis Buñuel con el objetivo de recuperar, con gasto mínimo, el patrimonio vacante y el espacio público asociado, entendiendo el nuevo equipamiento como la puerta de entrada al Barrio de San Pablo, en conexión con la escala de la ciudad y el eje fluvial. La permeabilidad del edificio será el eslabón que permitirá el enlace de los espacios públicos y de los contenedores existentes.

Al tema... planteemos los siguientes Objetivos, Metodología, Herramientas y Etapas, encaminados a estructurar un Centro Social Comunitario?... aunque el apellido sea lo de menos.

Antes nos detenemos en el recuerdo de su historia. El antiguo I.E.S. Luis Buñuel es un equipamiento vacante situado en la Plaza de Santo Domingo del Barrio de San Pablo. El edificio original fue construido entre los años 1880 y 1890 en una parte del solar del Convento de los Dominicos. Fue Colegio Preparatorio Militar, Museo Provincial de la ciudad, Escuela de Bellas Artes y desde 1911, durante cincuenta años, Ayuntamiento de la ciudad. Meses después de su desalojo fue rehabilitado como Instituto de Bachillerato Luis Buñuel. El edificio quedó deshabitado en 2004 y actualmente es un contenedor en desuso cuyo período de deterioro ha sido paralelo a numerosas propuestas de intervención que han carecido de continuidad.



Luis Bunuel-Echegaray.

## 1. Objetivos

### El usuario

La arquitectura no se hace para los arquitectos o para los gestores públicos y, en consecuencia, cuando lo proyectado se valora únicamente por la coherencia entre las primeras ideas y las realizaciones posteriores, estamos pasando por alto un asunto fundamental y es que las intenciones de quien va a usar nuestras creaciones no tienen por qué coincidir con las nuestras. Es importante reivindicar y meditar cuál es el espacio de representación en el que el usuario pueda tener la palabra, pensando en una dimensión política del lugar que es el derecho que tiene cada uno a utilizarlo, a apropiarse de él y a que le represente legítimamente.

### Gastar tierra

Supuestamente, tenemos un espacio arquitectónico que es nuestro porque somos arquitectos o gestores públicos y hemos venido al mundo para construir y ocupar la tierra. La filosofía que hay detrás de todo esto nos recuerda que disponemos de un lugar y entonces lo dividimos, lo loteamos, hacemos habitaciones con él, lo compartimentamos... pero no es éste un acto antropológico bastante primario?. Frente a todo ello, lo que se propone son acciones respetuosas con el entorno, son actos positivos frente a las operaciones de dominio que olvidan si tenemos derecho e interés suficiente o si aportamos lo necesario para intervenir. El asunto es avanzar de la parte al todo para ocupar más o menos, de acuerdo con aspectos funcionales y de eficiencia. Desde las escalas más pequeñas y sólo a través de esa generación de componentes y su verificación experimental, podemos ir viendo si merece la pena que vayamos más allá o si nos debemos constreñir a fragmentos parciales.

### Sostenibilidad

El concepto sostenibilidad es una estrategia que va de lo individual a lo colectivo y que debe contener una actitud activa y al mismo tiempo reivindicativa. Esta es la forma de transmitir el concepto sostenibilidad, con la acción... y detrás de la acción viene el discurso y la reflexión teórica. La base de la sostenibilidad está en la inteligencia colectiva...

## 2. Método

### Micro-urbanismos. Re-habilitación urbana

Cada vez es más frecuente observar en nuestras calles y plazas realidades que siempre habíamos considerado domésticas. Al contrario también pasa, todos los días vivimos en nuestras casas situaciones que implican relacionarnos con personas que no son de nuestro núcleo familiar. El diseño doméstico de nuestras ciudades y el urbanismo del diseño de interiores parecen herramientas oportunas en el mundo que nos ha tocado vivir. Esto nos lleva a pensar que los espacios públicos y privados son términos simplificados, definidos en base a conceptos de propiedad para organizar la ciudad. En cambio, sus usos, gestión y comportamientos se han complejizado, distorsionando la terminología convencional hasta hacerla completamente obsoleta.

La propuesta es iniciar proyectos de acupuntura, probetas en las que no exista la posibilidad de error puesto que son procesos, no situaciones estáticas. Dinámicas adaptables a cualquier tipo de ciudadano, a saber:

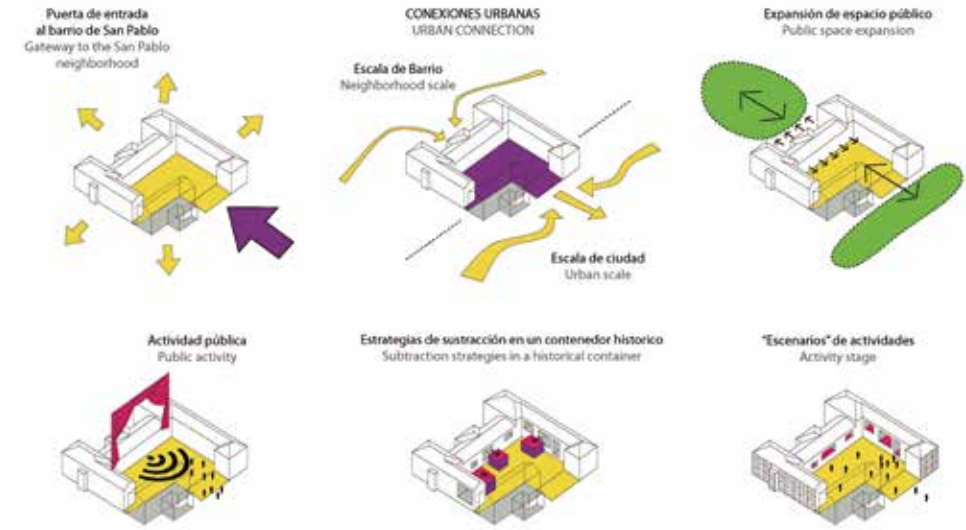
- Haciendo ciudad donde no la hay: proponemos habitar propositivamente los vacíos urbanos.



Micro-urbanismo.

- Necesidad de habitar el conflicto: el cambio nace gestionando la controversia sin intentar simplificarla.
- *Mind the gap*: buscamos incluir al mayor número de agentes posibles en las tomas de decisiones, tendiendo puentes con la administración.
- Las reglas del juego: entendemos el espacio público como un espacio complejo, los procesos deberán incluir reglamentaciones, puertas y horarios.
- Autonomía ciudadana: investigar de qué manera se pueden abrir las infraestructuras a la ciudadanía.
- Ciudad híbrida: ciudad transmediática y multiformato con espacios públicos que favorecen la comunicación, la participación, la gestión y la financiación.
- Espacio crítico participado: empoderamiento ciudadano que permite la transformación a partir de procesos *bottom-up*.
- Urbanismo eventual: contemplar la ciudad como el gran contenedor de prácticas culturales, activador de relaciones sociales
- La ciudad nunca se inauguró: y nunca se va a dar por concluida, con procesos de transformación que contemplen otros márgenes temporales.
- *Commons sense*: recuperación en la vida cotidiana de las regulaciones cualitativas del sentido común y de la escala de barrio.

Enlaces urbanos y actividad.



- Ciudad *open source*: espacios con licencias Creative Commons de código abierto; con la vocación de réplica, adaptabilidad y evolución.
- *Hand made* urbanismo: construcción del espacio a través de procesos directos y entornos pedagógicos; transparencia y open data; comunicación explícita y transparente de todos los procesos que suceden.
- Revisión de las autorías: dinámicas de diseño capaces de hacer partícipes a todos los usuarios.
- Infraestructura para el resto de la ciudad: intervenciones en lugares puntuales que se convierten en un espacio útil para plantear nuevos procesos ciudadanos.
- Mobiliario a medida para el ciudadano/cuidador: diseñando soportes para nuevas formas de utilizar la ciudad, permitiendo roles ciudadanos basados en el cuidado y la curaduría de lo urbano.
- Optimización de recursos materiales: con políticas de segundas vidas y reutilizaciones.
- Los nuevos contratos del arquitecto: nuevos roles como diseñadores de servicios y no solo de productos.
- Herramienta altavoz: espacio de construcción de redes en contextos internos y externos que permiten amplificar las opiniones ciudadanas para capacitar su escucha.

### Re-ocupación/Re-construcción

Se trata, en esencia, de analizar las propuestas que pretenden reutilizar o re-construir una estructura en desuso para prestar servicio a la comunidad y frenar su deterioro.

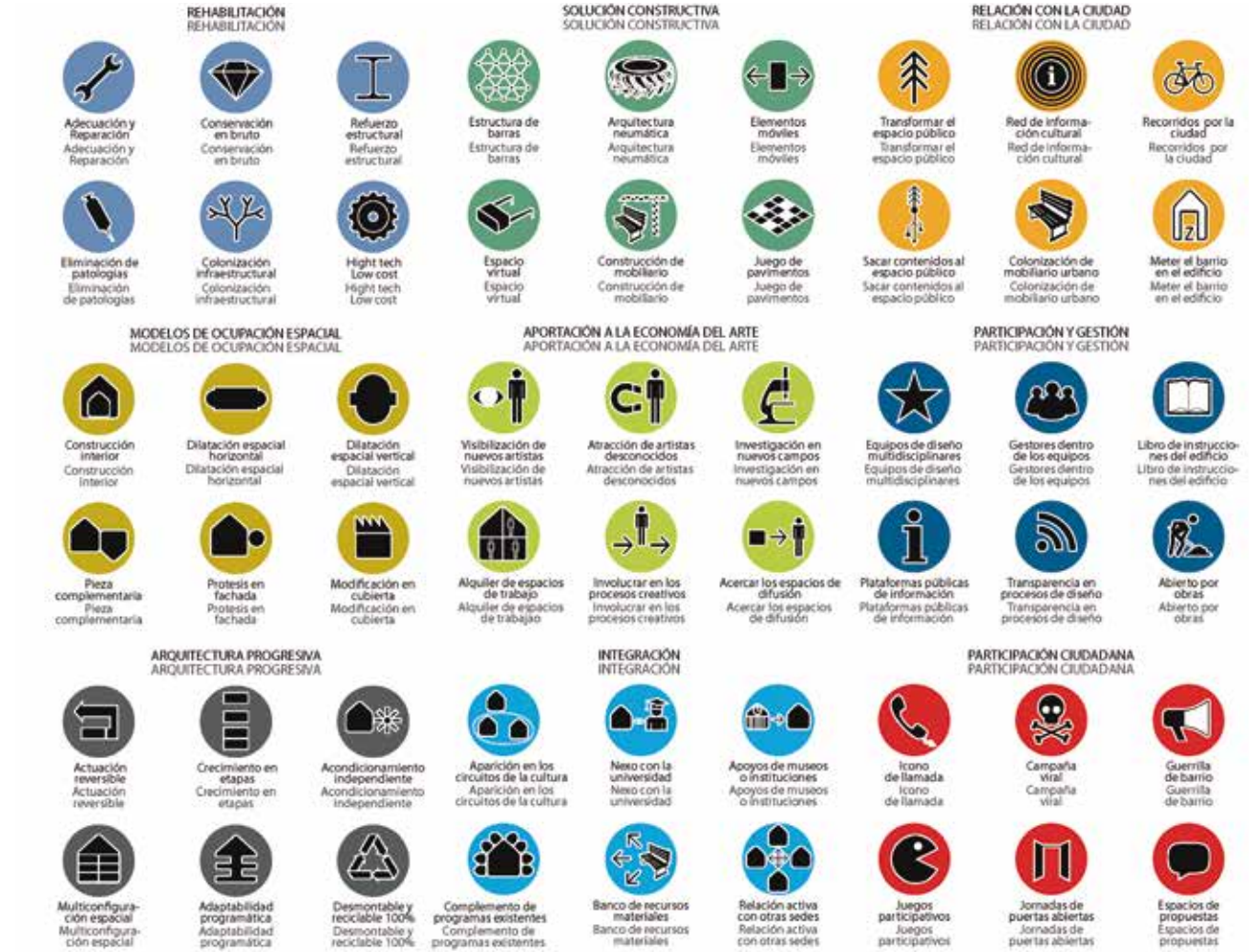
En aras de conseguir la sostenibilidad económica y funcional se deberán tomar decisiones capaces de adaptarse, con el tiempo, al desarrollo de las diferentes actividades que los espacios propuestos acojan. Se analizará la sostenibilidad material relacionada con el mínimo consumo de recursos materiales, la sostenibilidad asociada a la durabilidad relacionada con el mínimo coste de mantenimiento y la sostenibilidad funcional relacionada con la flexibilidad de uso.

La edificación recuperada la imaginaremos permeable, permitiendo una acusada relación con circulaciones de entorno. De esta manera, el edificio funcionará coexistiendo con su conflictiva situación y no pretenderá ordenarla, sino sólo permitirá cosas. No impondrá situaciones totalmente determinadas, convirtiéndose en un contenedor flexible despojado de un lenguaje codificado.

### Enlaces urbanos

Deberemos analizar el éxito de estas acciones de acuerdo a su grado de implicación con el resto de dotaciones equivalentes, creando una red de continuidad y acción que evite su caducidad y permita crear enlaces de actividad.





Herramienta.

Se trata de ‘Pensar la Ciudad’ y adaptar las estrategias urbanas existentes a través del análisis selectivo de datos abstractos que serán interpretados para describir las características estructurales generales. Estas exploraciones analíticas nos revelarán estructuras invisibles de nuestra sociedad.

### 3. Herramientas

Para desarrollar la metodología es necesario un catálogo de herramientas arquitectónicas que unirán todas las propuestas analizadas. Un contexto de estrategias comunes que permitirá describir con los mismos códigos cualquier acción urbana.

### 4. Etapas

#### Micro-urbanismos

Se propone legitimar el patio del ‘Luis Buñuel’ a través de talleres ciudadanos, con sistemas constructivos que permitan la creación colectiva y el diseño producido con múltiples cabezas pensantes, pretendiendo construir la ciudad

Talleres urbanos.



desde lo que es muy pequeñito para poder pensarla desde la escala muy grande. Estas iniciativas tratarán de investigar y analizar proponiendo, nos adentrará mucho más en las redes de proveedores, en el conocimiento local constructivo y en las condiciones de contorno. El objetivo es la configuración de talleres docentes, con institutos de investigación, universidades, asociaciones vecinales o socios locales. Los formatos pedagógicos permitirán involucrar a muchos agentes en el conocimiento de herramientas y procesos, trabajando desde la hibridación entre el conocimiento técnico y el popular.

En este momento, el patio del Buñuel está siendo testigo de una rica actividad participativa a través de talleres, eventos culturales y sociales [\*]. Es un ejemplo, la celebración del taller participativo [UNIZAR / PICH / red.prospección. urbana / Colectivos] urban.outcast.festival.

El objetivo... comprobar, a través de la verificación experimental, si merece la pena que vayamos más allá, proponiendo la Re-ocupación//Re-construcción de los contenedores o espacios en desuso asociados a la actividad. Esta cuestión implica, necesariamente, la captación del interés y la atención de los poderes administrativo y empresarial.

#### Re-ocupación/Re-construcción

Se apostará, en primera fase, por la rehabilitación de la planta baja del antiguo instituto, con la finalidad de incorporar la cota cero al espacio público del barrio, contemplando: la sostenibilidad funcional relacionada con soluciones de programas entrelazados de activación independiente o simultánea; el control de los recursos constructivos y la previsión de los costes de conservación futuros.

El objetivo... determinar la rentabilidad social y/o cultural en relación con los recursos económicos invertidos, valorando el éxito de la intervención; cuestión de la que podría derivarse la propuesta de rehabilitación de las plantas alzas, escenificando el proceso de avance de la parte al todo para ocupar más o menos, de acuerdo con aspectos funcionales y de eficiencia.



Reocupación Luis Buñuel.

### Enlaces urbanos

La integración de la cota cero en el espacio público existente permitirá el enlace urbano ‘escala barrio’ a través de la Plaza de Santo Domingo y la conexión ‘escala ciudad’ a través del eje ‘Patio/Echegaray/Ribera’.

El objetivo... la incorporación de redes ciudadanas, imprescindibles para impulsar: la innovación social enfocada a un desarrollo sostenible, inclusivo y creativo; y la creatividad/producción cultural como generadora de nuevas economías a través del emprendizaje cultural. De este modo, San Pablo se podrá configurar como un punto de intercambio de la economía cultural, aunque la clave estará en trabajar a través de las pequeñas iniciativas de emprendizaje para dotarlas de escala mediante su organización en redes de todo tipo. Cultura y universidad serán el doble motor del barrio: La cultura como herramienta para promover una ciudadanía pro-activa e innovadora y como motor económico; la universidad como generadora de espacio público, conocimiento e innovación.

**José Javier Gallardo Ortega.** Arquitecto y Urbanista por la Universidad Politécnica de Valencia. Ha sido profesor de la ETS Arquitectura de Universidad de Valencia; Miembro electo Comisión Científico-Técnica de Universidad de Valencia; arquitecto del Ayuntamiento de Valencia; becado por el Ministerio de Educación y Ciencia como investigador en el CSIC, Instituto Eduardo Torroja de Madrid, Imperial College of Science de Londres y Centre Scientifique et Technique de Bruselas; arquitecto del Ayuntamiento de Zaragoza desde 1990, responsable de Conservación Patrimonio, Oficina Proyectos I y arquitecto del Área Cultura, Educación, Medio Ambiente y Grandes Proyectos; profesional de amplia trayectoria desarrollando proyectos en New York, Amsterdam y Rotterdam (OMA, UNSTUDIO...) y jurado en concursos de arquitectura nacionales e internacionales. Su obra ha obtenido diversos premios nacionales e internacionales [García Mercada], Palacio Congresos Zaragoza, Wan Awards 21 x 21, Puerto Mangalia Rumanía, A+ Barcelona, Hospital Neuropsiquiátrico Granollers, Lamp, X BEAU, Unidad Discapacitados Conductuales...] y ha sido ampliamente difundida en congresos, medios escritos y audiovisuales [TVE, California TV, *El País*, *El Croquis* Editorial, *Arquitectura Viva*, *AV*, *On*, *Detail*, *Mark Magazine* Rotterdam, *Wallpaper\**, *Structures Magazine*, *Dezeen*, *Arch Daily*, *Architizer*...]. En la actualidad es arquitecto del Área Cultura, Educación y Medio Ambiente del Ayto Zaragoza; profesor de la Escuela de Ingeniería y arquitectura de UNIZAR; director y fundador de la revista del COAA *Z arquitectura*; fundador y CEO de urban.prospection.network y fundador/director de urban.outcast.festival.

### Una experiencia... contada por el colectivo “Dale Vida al Luis Buñuel”

El proyecto “Dale Vida al Luis Buñuel” surge de la convergencia de varios factores: el estallido del movimiento social 15M ante la situación socioeconómica actual, la creación de una asamblea de barrio que se reúne en la AVV Lanuza-Casco Viejo, la necesidad de un espacio en el que los colectivos y proyectos sociales de la ciudad puedan encontrarse y tejer redes, y el interés por el trabajo comunitario como herramienta de politización y empoderamiento de la ciudadanía.

El proyecto de construcción de un Centro Social Comunitario (CSC) ha sido desarrollado desde metodologías participativas que nos han permitido recoger las demandas de las personas que de alguna manera han querido sumarse al proyecto. Durante este periodo hemos desarrollado grupos de trabajo, talleres, jornadas de reflexión, seis foros participativos y cientos de asambleas.

El principal objetivo del proyecto ha sido, y es, construir comunidad, generando nuevas formas de relación, de trabajo, de comunicación, de participación, de cooperación.

El proyecto se genera con el fin de rehabilitar un edificio público abandonado, dotando al distrito del Casco Histórico de un nuevo equipamiento abierto y participativo en el que se realicen actividades propuestas y gestionadas por el mismo vecindario. Del mismo modo, se pretende favorecer la actuación en red de los distintos entes socioculturales del distrito, posibilitando el desarrollo de acciones conjuntas relacionadas con las necesidades de la población del barrio.

Hemos reflexionado mucho en torno al modelo de gestión que queremos para el CSC Luis Buñuel. Nos hemos empapado de muchas otras experiencias de gestión colectiva de lo público, y desde allí hemos empezado a construir el modelo que mejor se corresponde a nuestros valores, objetivos y sueños.

Planteamos la Gestión Compartida del espacio. Nuestra intención es generar un diálogo con las administraciones. Decidimos dar un paso como personas que viven en la ciudad y quieren implicarse en pensar qué tipo de espacios queremos crear y cómo.

Nuestro modelo de gestión plantea la Asamblea como organismo soberano de toma de decisiones en relación a los objetivos y acciones del proyecto. Las asambleas son abiertas e inclusivas, lo cual facilita que cada persona pueda decidir libremente cómo y cuándo se implica en el proyecto. Asimismo se estructura en base a varios ejes de trabajo que contemplan diversidad de aspectos, desde la gestión de uso cotidiano, hasta la proyección política, pasando por el trabajo relacional.

Planteamos el proyecto como un servicio comunitario abierto al barrio y la ciudad. Las personas que formamos parte del grupo motor de gestión del edificio trabajan en la creación de estructuras de participación y en el desarrollo de proyectos y actividades de interés social y cultural de forma voluntaria y gratuita.

Desde el CSC Luis Buñuel queremos ser escuela de participación democrática. Un espacio donde todo el mundo pueda llegar a ver, escuchar, proponer, participar, aprender, cuestionar,...









REFORMAS URBANAS EN ZARAGOZA  
INNER URBAN RENEWAL IN ZARAGOZA  
Ricardo S. Lampreave y Carmen Díez

The purpose of this text is to present the work developed during the course *The City as a Cultural Landscape. Building Upon What Has Been Built* (code 69207, Urban Composition Department) and the corresponding works of our students, which we finally review. We prepared the course to complement the studies that other participating subjects would be undertaking, based on the abilities of our department. We approached the task by dividing the area of the San Pablo district so that each student would study one of the parts and would then add their contribution to all of them as a whole.

In the mid-19th century, European cities began to find themselves under pressure to grow. The significant increase of populations, advances made by the industrial revolution and the obsolescence of their medieval social fabric demanded corrective structural actions. Neither the expansion or extension of their walls, nor the proliferation of disorganised suburbs outside city walls had solved anything at all in the cities where such growth had taken place. In Spain, following the example of other European cities, Expansion and Inner Reform operations were also undertaken, as we well know. As their names clearly show, some designed the urban landscape outwards with ambitions to expand and to grow territorially, while others corrected and adapted the interior, but both radically questioned the historic concept of the city. Compared to cities such as Bilbao, which due to their particular orographic conditions could only choose Expansion, the majority, including Zaragoza, chose with various degrees of commitment, to undertake operations of both types.

The difficulty of judging their complex political and economic vicissitudes determined the history of the 19th century. The changes that occurred during its course to replace the old system, which was already outdated, thanks both to Enlightenment's legacy and to liberal consolidation, caused a series of significant social conquests in Spain, mainly exemplified in cities. A new perspective on life, which challenged a society based on the privileges of power, and the consequent acceptance of the free market compared to any other type of economic control created thriving conditions for the new bourgeoisie. A situation that, after the democratic revolution of 1868, in a predictable pendular movement, became clearly conservative, with the new class afraid of losing its considerable economic and social power after having witnessed the established order strongly questioned by the working classes and heavily criticised by a large part of the discontented public. The succession of conservative governments imposed restrictions of all kinds, ranging from those against the liberty of the press to those included in the electoral system, opening up a sharp divide between the various social and political forces of Spain. The essential social peace required to ensure modernisation that emulated contemporary European advances was only achieved when the living conditions in cities were improved, thereby satisfying many social needs without reducing any of its facultative capabilities. Therefore, included in the melting pot of political and economic action, cities were the driving forces of improvements and advances in Spanish society, by putting into practice conservative policies.

Even if we study the peculiarities of each of the cities, we can see that in the end nothing substantially different happened in them. Only certain specific circumstances, always derived from their geography or history, differentiate them. In this context it is necessary to explain the particular urban history of Zaragoza during the last two centuries.

As the river Ebro obstructed everything but a modest suburb on its left side, the ecclesiastical confiscations processes took advantage of the destruction caused by the Napoleonic sieges of 1808 and 1809 to buildings of strong urban identity (the Abbey of Santa Engracia, the convents of San Francisco and Jerusalén, the Hospital Nuestra Señora de Gracia) in order to ensure that the city would grow southwards. There, where so many times the Council had championed the proposals of its officers, the venue proposed by Joaquín Asensio first extended the “el Coso” street up to the gate of Santa Engracia in front of the river Huerva, inspired by the Parisian rue Rivoli. After this, always moving southwards, the Expansions proposed by Casañal and Magdalena, Casañal and Burbano, Navarro, the urban development proposed by the Zuazo society etc. In contrast, the old Roman and medieval city hardly changed its structure during this entire period. Only in the middle of the century did the aforementioned destructions, the demolition of the ancient wall and the successive Ecclesiastical Confiscations of Mendizábal and Madoz slightly increase the urban space in response to the growing demands for roads and hygiene, taking advantage of the progressive abandonment of the historic centre in order to carry out small, occasional opening, realignment and widening works to streets and squares.

This was the opportunity for the Municipal Council Office, led by the architect José de Yarza y Miñana, to prepare the Geometric Map of the city in 1861 (fifteen years after the Royal Order that obliged councils to do so was enacted), which made a first set of significant alignment modifications possible. It is true that the debates that took place and the strong opposition to the proposed demolitions impeded the works. However, in exchange, it was the good fortune

El presente texto tiene por objeto presentar el trabajo desarrollado en el curso *La ciudad como paisaje cultural. Construir sobre lo construido* (código 69207, Área de Composición Urbanística) y los correspondientes trabajos de nuestros alumnos, que finalmente reseñamos. Preparamos el curso para complementar, desde las competencias de nuestra área, los trabajos que abordarían las otras asignaturas participantes. Lo planteamos dividiendo el ámbito del barrio de San Pablo para que cada estudiante estudiara uno de los fragmentos y después lo aportara al conjunto de todos ellos.

A mediados del siglo XIX, las ciudades europeas empezaron a verse acuciadas por la necesidad de crecer. El notable incremento de sus poblaciones, los avances propiciados por la revolución industrial y la obsolescencia de su propio tejido medieval exigían medidas estructurales correctoras. Ni la ampliación y extensión de sus murallas ni la proliferación de desordenados arrabales extramuros habían solucionado nada en la mayoría de las ciudades que así crecieron. En España, siguiendo el ejemplo de otras ciudades europeas, como es bien sabido, también se abordaron operaciones de Ensanche y de Reforma Interior. Proyectando el tejido urbano hacia el exterior unas, con una ambición expansiva, de crecimiento territorial, y corrigiendo y adaptando el interior las otras, como expresamente indican sus denominaciones, ambas cuestionaron radicalmente la ciudad histórica. Frente a ciudades como Bilbao, que por sus específicas condiciones orográficas sólo pudieron optar por el Ensanche, la mayoría, también Zaragoza, acometió con mayor o menor decisión sucesivas operaciones de ambos tipos.

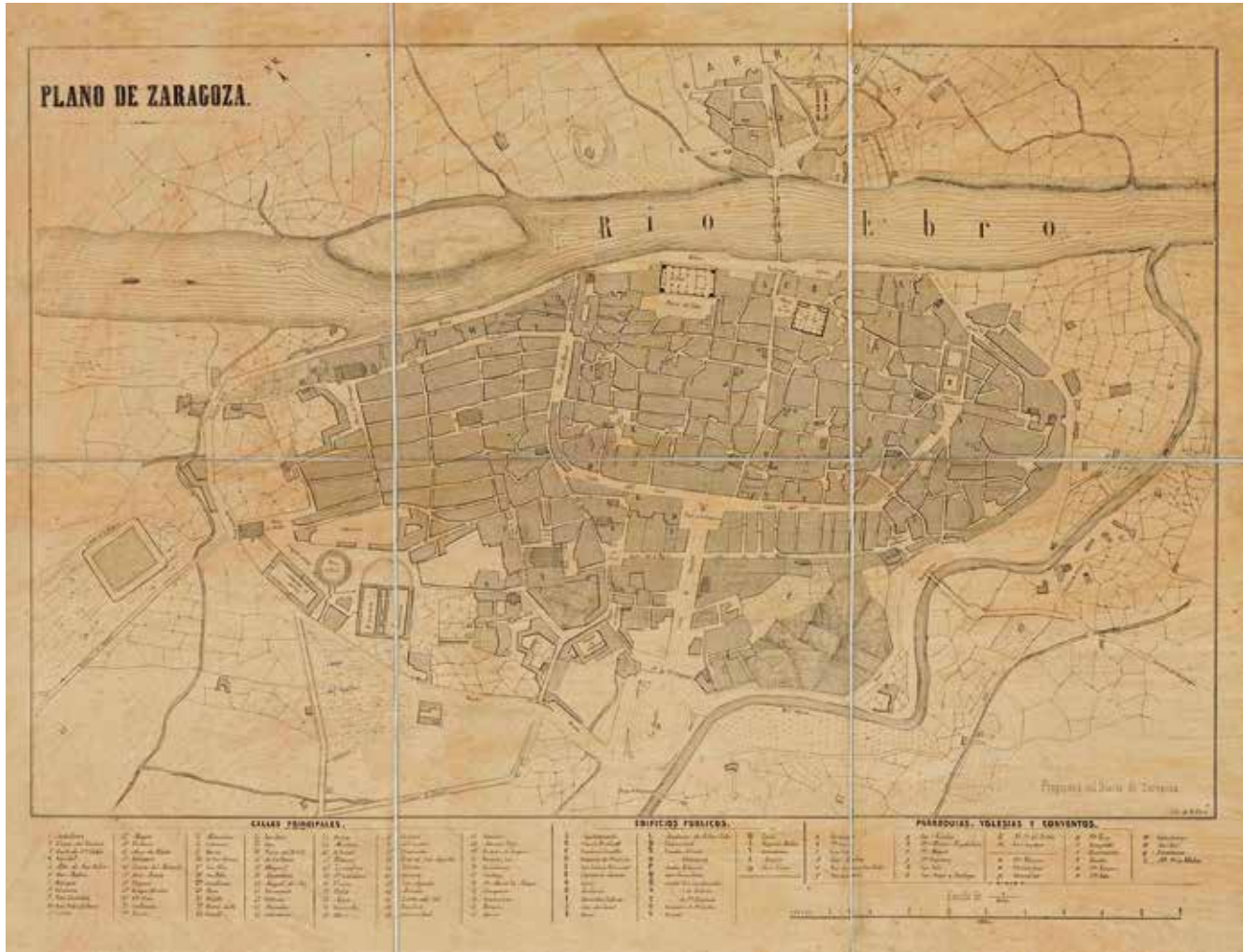
La dificultad de arbitrar sus complejas vicisitudes políticas y económicas determinó la historia del siglo XIX. Los cambios que se sucedieron en su transcurso para desbancar al antiguo sistema, ya caduco, gracias tanto al legado ilustrado como a la consolidación liberal, propiciaron en nuestro país una serie de significativas conquistas sociales, plasmadas principalmente en las ciudades. Una nueva perspectiva vital, negadora de una sociedad sostenida por los privilegios del poder, y la consecuente aceptación del libre mercado frente a cualquier tipo de dirigismo económico moldearon pujantes presupuestos para la nueva burguesía. Presupuestos que, tras la revolución democrática de 1868, en un previsible movimiento pendular, devinieron en manifiestamente conservadores, temerosa la nueva clase de perder su relevante poder económico y social, después de comprobar el orden establecido fuertemente cuestionado por los sectores obreros y muy criticado por gran parte de la descontenta opinión pública. La sucesión de gobiernos conservadores impuso restricciones de todo tipo, desde las impuestas a la libertad de prensa a las incorporadas al sistema electoral, facilitando una acusada división entre las diferentes fuerzas sociales y políticas del país. Sólo consiguieron la imprescindible paz social para asegurar una modernización emuladora de los contemporáneos avances europeos cuando mejoraron las condiciones de las ciudades, satisfaciendo no pocas demandas sociales sin menguar ninguna de sus potestativas capacidades. Así convertidas en crisol de la acción política y económica, fueron las ciudades las protagonistas de los logros y avances de la sociedad española, poniendo en práctica conservadoras directrices políticas.

Por más que aludamos a las particularidades de cada una de ellas, podemos comprobar que nada sustancialmente distinto acabó sucediendo en las ciudades. Sólo algunas circunstancias específicas, siempre derivadas de su geografía e historia, acababan diferenciándolas. En este contexto cabe enmarcar la particular historia urbana de Zaragoza de estos dos últimos siglos.

Impidiendo el río Ebro cuanto no fuera un modesto arrabal en su margen izquierda, los procesos desamortizadores aprovecharon los destrozos ocasionados por los sitios napoleónicos de 1808 y 1809 en edificios de fuerte impronta urbana (el monasterio de Santa Engracia, los conventos de San Francisco y Jerusalén, el Hospital de Nuestra Señora de Gracia) para facilitar que la ciudad fuera creciendo hacia el sur. Allí donde tantas veces el Municipio ha destacado por las propuestas de sus técnicos, el salón planteado por Joaquín Asensio prolongó primero el Coso hasta la puerta de Santa Engracia delante del río Huerva, con la inspiración de la parisina rue Rivoli. Después llegarían, siempre hacia el sur, los Ensanches de Casañal y Magdalena y del mismo Casañal y Burbano, el de Navarro, la urbanización propuesta por la sociedad de Zuazo, etc. Por el contrario, la vieja ciudad romana y medieval apenas modificó su estructura en todo este periodo. Sólo a mediados de siglo, las mencionadas destrucciones, la demolición de la antigua muralla de tapial y las sucesivas desamortizaciones de Mendizábal y Madoz incrementaron ligeramente el espacio urbano, atendiendo las crecientes exigencias de vialidad e higiene y aprovechando el progresivo abandono del centro histórico para facilitar pequeñas operaciones puntuales de apertura, realineación y ensanchamiento de calles y plazas.

Fue la oportunidad de que la oficina municipal dirigida por el arquitecto José de Yarza y Miñana elaborara en 1861 el Plano Geométrico de la ciudad –quince años después de que se promulgara la Real Orden que obligaba a los ayuntamientos a hacerlo– la que permitió una primera serie importante de modificaciones de alineación. Ciertamente, los debates surgidos y la fuerte oposición a las demoliciones propuestas impidieron que se abordara. Pero, a cambio, pasó a ser una suerte de plan

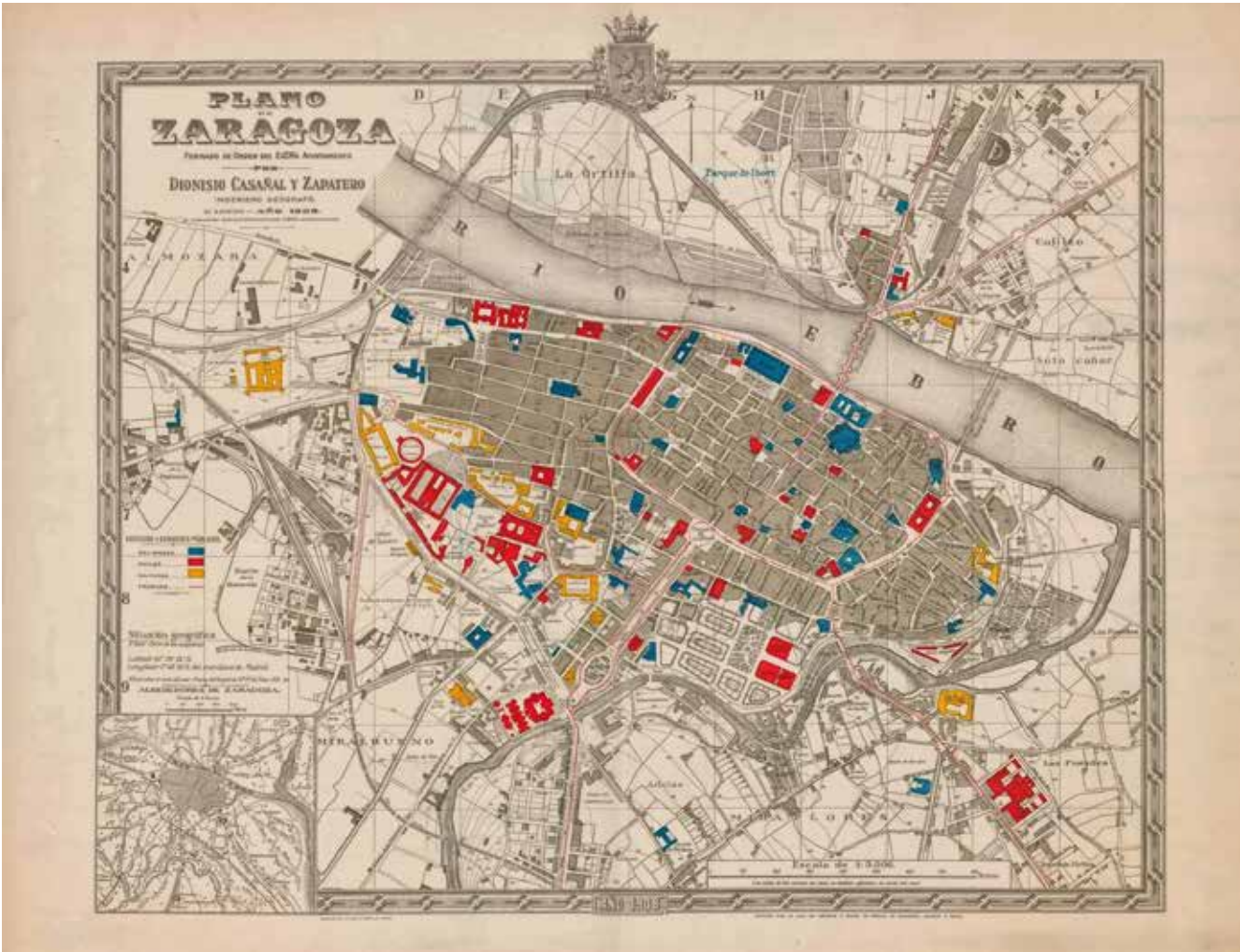




Zaragoza, Agustín Peiró y Sevil, 1850.

of the master plan that all of these Inner Reform works, which were all minor, were carried out in the city during the following decades. The fact that these works were not drafted by civil engineers and soldiers, as was the case in most cities that carried them out (only in certain cities was the Royal Order complied with), resulted in the survival of their design and solutions, without any detriment whatsoever to the accuracy and precision required to represent the shape of the city at the time. We should remember that the geometric maps were the first urban tool capable of projecting a general concept of a city’s structure, transcending the traditional way of thinking and acting in the city through parts that were more or less unconnected. The San Pablo district therefore owes a great deal of the appearance that we know today to Mr Yarza.

Despite the significant expansion that the city was experiencing, or perhaps to a large degree because of it, the Historic Centre of Zaragoza (obviously also our district) reached the end of the century in a dilapidated state, with housing problems, including a lack of dwellings in acceptable conditions, which meant that they were expensive. Meanwhile, the Inner Reform Act of 1895, officially called the Inner Sanitary and Improvement of Cities Act, and enacted under the title “Act of 18th March 1895 for the inner sanitation, reform and expansions of cities with 30,000 or more souls”, replaced the Geometric Map that until then had unofficially regulated the works carried out occasionally in the historic district for over thirty years, and became the new frame of reference. The objective of the Act was to improve the living conditions of many cities and also to impose greater administrative control on projects in larger cities, through a new expropriation act, for example.



Zaragoza, Dionisio Casañál y Zapatero, 1908.

director para todas aquellas operaciones de Reforma Interior que, siempre con menor alcance, se fueron acometiendo en la ciudad durante las siguientes décadas. Que no fueran ingenieros civiles y militares quienes lo redactaran, pues así fue en la mayoría de las ciudades que lo elaboraron –sólo en contadas ciudades se cumplió la Real Orden–, redundó en la pervivencia de sus criterios y soluciones, sin menoscabo ninguno de la exactitud y precisión requeridas para representar entonces la forma de la ciudad. Recordemos que los Planos Geométricos fueron la primera herramienta urbanística capaz de proyectar una idea general de su estructura, trascendiendo el modo tradicional de pensar e intervenir en la ciudad por fragmentos más o menos inconexos. Es pues a este Yarza a quien el barrio de San Pablo debe en gran medida la fisonomía que hoy conocemos.

Pese a la notable expansión que va teniendo la ciudad, o quizás en buena medida debido a ello, el casco histórico de Zaragoza –también obviamente nuestro barrio– llega extenuado al fin de siglo, con notables problemas de habitabilidad, con una notoria escasez de viviendas en condiciones, que no las hace especialmente asequibles. Mientras, la Ley de Reforma Interior de 1895, denominada oficialmente como ley de saneamiento y mejora interior de las poblaciones, y que se promulgó con el título “Ley de 18 de Marzo de 1895 para el saneamiento, reforma y ensanche interior de las poblaciones de 30.000 ó más almas”, vino a sustituir al Plano Geométrico que hasta entonces había regido oficiosamente durante algo más de treinta años las operaciones puntuales acometidas en su casco histórico, convirtiéndose en el nuevo marco de referencia. La ley tuvo como cometido mejorar las condiciones de muchos núcleos urbanísticos, y también interponer un mayor control administrativo sobre los proyectos de las mayores ciudades, a través, por ejemplo, de una nueva ley de expropiaciones.

**RICARDO S. LAMPREAVE**  
**CARMEN DÍEZ**

Reformas urbanas en Zaragoza  
Inner urban renewal in Zaragoza

In San Pablo, after consecutive attempts in 1893 and 1904 that were frustrated because they attempted to expropriate part of the Piarist School, the great opening up of the district took place with the opening of Portillo Street (later to be General Franco and then Conde de Aranda), proposed in the Geometric Map as early as 1861. This opening considerably improved the east-west traffic between el Coso and the road to Madrid and transformed the district, which was an inevitable consequence of these types of reforms, including higher prices in adjoining land. It was José de Yarza Echenique, who at the time was also a municipal architect, who in 1913 proposed the plan that was finally accepted, by doing away with the straightness of the street in order to avoid the Piarist School. Consequently, in the context outlined above, the building specifications included a financial analysis of the effects of the opening, recommending that the Council take advantage of the benefits of the 1895 Act or the project of 1913 itself based on the Forced Expropriation Act of 1879. The long-term required for the complete opening of the street (in fact, since 1917, the final stretch was only opened twenty years later, in 1938), which was impossible for a private company was the factor that recommended compliance with the 1879 Act, in order to encourage short-term investments. Of course, as always happened in these opening works, and despite the fact that the intersecting streets were also extended and realigned, the contrast caused by the new functions of a street that was now more in keeping with a modern city than an improved medieval district had to be added to the volumetric difference proposed in the ordinances (setting a maximum height of 24 metres with respect to the rest of the divided district). The Gran Vías were so new and their appearances so strange that they were proof of the rapid modernisation of a new mass society, with the consequent change in the urban landscape and its city centres.

If, as Walter Benjamin said, a city is a book where you can read your own history, just as there was a moment when William Morris began to consider the double page, and not the individual page, as the graphic compositional problem to be resolved, cities also ceased to be thought of “by streets” and became more extensive areas. The most important point about this moment is that, as well as proposing the opening or expansion of a street including the rectification of its alignments, work was started on its structuring capacity regarding the adjacent streets in a relatively open environment. This new understanding meant that the old strip to be expropriated in tandem with the new alignment started to form fairly regular-shaped blocks from a formal point of view, as shown by the Inner Reform Plan of 1939 by Regino Borobio and José Beltrán. It was this plan that for the first time would design the historic centre as a whole, by including partial and delayed inner reform projects. Its greatest contributions regarding the San Blas district were the reconfiguration of the points where the convents are located, reaching el Portillo, and the expansion of San Blas Street, so that the east-west connection was hierarchically organised through Portillo/General Franco Streets continuing along el Coso, with Predicadores Street following the line of the Roman decumanus maximus – nowadays Mayor, Espoz, Mina and Manifestación Streets – to the northernmost point, and San Blas Street and its expansion on Cereros Street between Mercado and María Agustín Streets, between both main streets. The approval by the Central Board in 1942 established the global vision of the historic centre and the need to consider its reconfiguration in a unique way.

If Cerdá set out in his Theory of Urban Vitality how to deal with problems that require the greatest attention (“*Science has already raised its powerful voice and from now on will do so for the reforms of large labyrinthine cities that we have inherited in recent centuries or for their enlargement when the excessive accumulation of citizens makes their expansion necessary, or for the foundation of new cities when special circumstances so demand... In all these situations it will be necessary to consult science, the friend and constant protector of humanity*”), the specifications of the majority of Zaragoza projects that were carried out after that time confirmed his ideas. The Inner Reform project proposed by José de Yarza Echenique in 1914 explained exactly how much could be expected from the new city: “... *it must provide: comfort, health and decoration, which in this case translates into what the law calls highways, hygiene and public ornamentation*”. Years later, in his Partial Inner Reform Plan by areas of 1937, Regino Borobio also defined his objectives as “*improving the health of some sectors, easing traffic in the centre of the city and highlighting buildings of artistic and historic interest*”.

In short, what we mean is that to some degree, considering these problems both as strictly quantitative and as if we weighted the advances that occurred in each field, neither the problems of cities in evolving in step with ever-changing times nor the plans proposed to solve them have changed. Living conditions, mobility and culture should be considered as the objectives through which we continue to maintain, adapt and improve our cities. Of course, this has been and continues to be true of a district as influential in the history of Zaragoza as San Pablo.

En San Pablo, después de sucesivos intentos en 1893 y 1904, frustrados por pretender expropiar parte de las Escuelas Pías, la gran apertura que acometió el barrio fue la de la calle Portillo (futura General Franco y actual Conde de Aranda), planteada ya en el Plano Geométrico de 1861, mejorando considerablemente el tráfico este-oeste entre el Coso y la carretera a Madrid y transformando el barrio, inevitable consecuencia de este tipo de reformas, con la elevación del precio de los terrenos adyacentes. Fue José de Yarza Echenique, también entonces arquitecto municipal, quien en 1913 propuso la traza que finalmente prosperó, al prescindir de la rectitud de la calle para sortear el colegio escolapio. Consecuente con el contexto esbozado anteriormente, la Memoria incorporaba un análisis económico de lo que comportaría la apertura, recomendando al Ayuntamiento acogerse a los beneficios de la Ley de 1895 o al proyecto mismo de 1913 basado en la Ley de Expropiación Forzosa de 1879. Fue la consideración del largo plazo que requeriría la apertura completa de la calle (de hecho, desde 1917, sólo se terminó de abrir el tramo final veinte años después, en 1938), imposible para una empresa privada, la que terminó recomendando el cumplimiento de la de 1879, para intentar favorecer las inversiones a corto plazo. Por descontado, como siempre sucedió con estas operaciones de apertura, y a pesar de que las calles transversales fueron también ensanchadas y realineadas, a la diferencia volumétrica que planteaban las ordenanzas -fijando la altura máxima de 24m respecto al resto del barrio seccionado- hubo que sumar el contraste que supusieron las nuevas funciones acogidas por una calle más propia ya de una urbe moderna que de un barrio medieval corregido. Cuanto de novedoso ofrecieron las Gran Vías, cuanto de extraño encerraron sus imágenes, no hicieron más que evidenciar la rápida modernización de una nueva sociedad de masas, con el consiguiente cambio en el paisaje urbano del centro de sus ciudades.

Si como decía Walter Benjamin la ciudad viene a ser un libro donde poder leer su historia, igual que hubo un momento en el que William Morris empezó a considerar la doble página, y no la aislada, como el problema compositivo gráfico a resolver, también la ciudad dejó de pensarse “por calles” para hacerse por zonas más extensas. Lo más relevante de este momento es que, además de proponerse la apertura o el ensanchamiento de una calle con la rectificación de sus alineaciones, comenzó a trabajarse con su capacidad estructurante sobre las adyacentes en un entorno más o menos amplio. De manera que, con esta nueva comprensión, la antigua franja a expropiar paralela a la nueva alineación pasó a configurar manzanas más o menos regulares desde el punto de vista formal, tal como evidenció el Plan de Reforma Interior de 1939 de Regino Borobio y José Beltrán. Fue este el Plan que por primera vez vino a planificar el conjunto del casco antiguo, incorporando proyectos de reformas interiores parciales y demorados. Sus aportaciones más importantes en relación al barrio de San Blas fueron el ensanchamiento de la calle San Blas -de manera que la conexión este-oeste quedó jerárquicamente ordenada por la calle Portillo/General Franco continuando el Coso, la calle Predicadores siguiendo la traza del decumano máximo romano (hoy calles Mayor, Espoz y Mina y Manifestación), en el extremo norte, y la calle San Blas y su prolongación Cereros entre el Mercado y María Agustín, entre ambas mayores-, y la reconfiguración del extremo de los conventos, llegando al Portillo. Con la aprobación de la Junta Central en 1942 quedó consagrado el entendimiento global del casco histórico y la necesidad de pensar su reestructuración de forma única.

Si Cerdá pautó en su Teoría de la Viabilidad Urbana cómo abordar los problemas que requerían mayor atención (“*La Ciencia ha levantado ya su prepotente voz, y en adelante para las reformas de las grandes poblaciones laberínticas que en los pasados siglos nos han legado, o par su engrandecimiento cuando la excesiva acumulación de pobladores aconseje su ensanche, o para la fundación de algunas nuevas cuando especiales circunstancias lo aconsejen... En todas ellas se deberá consultar a esa misma Ciencia amiga y protectora constante de la humanidad*”), las Memorias de gran parte de los proyectos zaragozanos que desde entonces se fueron sucediendo vinieron a corroborarlo. El proyecto de Reforma Interior planteado por José de Yarza Echenique en 1914 clarificó cuanto cabía exigir a la nueva ciudad: “... *debe cumplir: comodidad, salubridad y decoración que se traducen en este caso en lo que la ley llama vialidad, higiene y ornato público*”. Años después, en su Plan de Reforma Interior Parcial por zonas de 1937, también Regino Borobio fijó sus propósitos en “*mejorar la salubridad de algunos sectores, facilitar el tráfico en el centro de la población y realzar los edificios de interés artístico o histórico*”.

Queremos decir, en definitiva, que en mayor o menor medida, tanto considerando estos problemas como estrictamente cuantitativos como si lo hiciéramos sopesando los avances que en cada campo se fueron produciendo, no parecen haber variado desde entonces ni las dificultades de las ciudades para avanzar acorde con los incesantes nuevos tiempos ni los planes propuestos para solucionarlas. Cabe considerar la habitabilidad, la movilidad y el patrimonio los objetivos con los que seguir manteniendo, adaptando y mejorando nuestras ciudades. Desde luego así ha sido y sigue siendo en un barrio tan determinante en la historia de Zaragoza como es San Pablo.



01 CÉSAR AUGUSTO, UNA VÍA RECUPERADA | *CÉSAR AUGUSTO, A RECOVERED ROAD*

Isabel Ezquerro Alcázar

El estudio realizado sobre la evolución de la histórica Vía Imperial de la ciudad de Zaragoza, transformada en la actual avenida de César Augusto, desvela cómo esta vía ha logrado en los últimos años recuperar las principales cualidades que la acompañaron a lo largo de su historia.

Vuelve a ser plaza, como lo era la antigua plaza de Lanuza, vacío articulador entre los primeros trazados de la ciudad durante todos los siglos en los que el mercado al aire libre se ubicó en ese espacio de representatividad de la ciudad. Además es hoy una de las principales llegadas al centro histórico, su fachada, como lo fuese la Puerta de Toledo. El Mercado preside el espacio, de acuerdo con el rol de equipamiento novedoso y funcional con el que fue creado. Aunque con una dudosa función para la ciudad es, hoy en día, uno de sus edificios con mayor valor arquitectónico e histórico. César Augusto asume también el papel de vía arterial para la ciudad en un doble sentido: para el transporte privado, en el tramo comprendido entre la Puerta del Carmen y el Coso, y para el público, entre el Coso y el Puente de Santiago, con el tranvía como un medio limpio y respetuoso que conecta los últimos crecimientos de esta ciudad y su centro.

This study on the evolution of the historical *Vía Imperial* of Zaragoza —currently *César Augusto* Avenue— explains how this road has achieved, in these last years, a recovery of the main qualities that accompanied it throughout its history.

It is a square again, as old Lanuza square was, in its role as a void that articulated the early gridding systems of the city throughout all those centuries where the market was located in that landmark space. Nowadays, it is also one of the main entries into the old town: its facade, as *Puerta de Toledo* was before. The Market presides this space, as the new and functional equipment it was designed to be. In spite of its dubious role in the city, it is one of the buildings with a recognized architectural and historical value. César Augusto also assumes the role of an arterial road for the city in a double sense: for private vehicles, between *Puerta del Carmen* and *Coso*, and for public transport, between *Coso* and *Santiago* bridge, with the new tram as a clean and friendly means of transportation that connects the recent suburbs with its center.

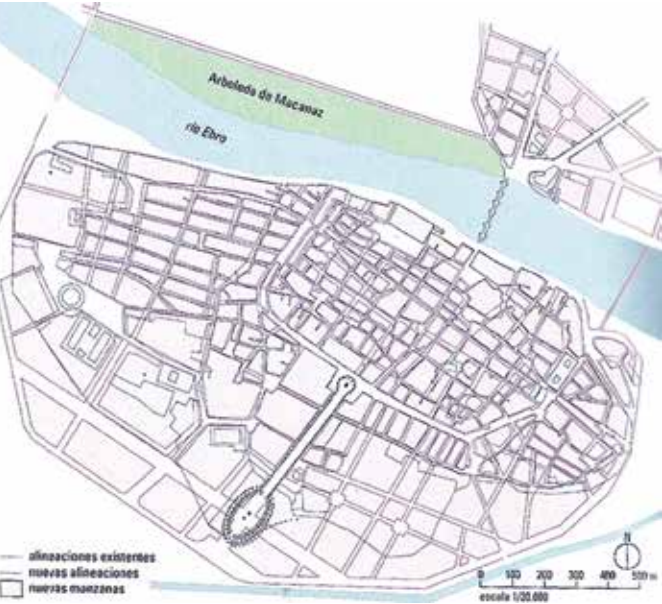


02 LA APERTURA DE LA CALLE DEL PORTILLO Y EL PLANO GEOMÉTRICO DE YARZA | THE OPENING OF PORTILLO STREET AND YARZA’S GEOMETRICAL PLAN

Alicia María Gracia Aguilar

La apertura de la Calle del Portillo (1917) es una de las numerosas intervenciones que a lo largo del siglo XX se han desarrollado en el centro histórico de Zaragoza y el Plano Geométrico de Yarza el instrumento básico para su ejecución. Por un lado, el proyecto fue un plano integrador, capaz de representar en él mismo todas las intervenciones que se proyectaban para la ciudad, y por otro lado, fue un plano burgués, debido a la sucesión de decisiones que favorecían los intereses de la clase pudiente frente a las evidentes necesidades de higienización y reordenación que sufría el interior de la ciudad. Y además, fue un plano de falso ensanche que se preocupó más de la colmatación interior que de una verdadera expansión de la ciudad. Esta política de ordenación urbana, en cierto modo predispuesta a la especulación, no dista tanto del interés actual por aprovechar al máximo el suelo edificable. Sin embargo, los criterios urbanísticos deberían responder a otras cuestiones como la responsabilidad de construir una ciudad habitable, dinámica y adecuada a las necesidades de toda la población sin olvidar que es imprescindible promover su desarrollo tecnológico y económico para adaptarse a la sociedad cambiante que la habita.

The opening of Portillo Street (1917) is one of the many interventions that have been done throughout the twentieth century in the Zaragoza’s historical centre, and Yarza’s Geometrical Plan was its indispensable instrument. On the one hand, the project was able to integrate all the interventions that were planned for the city. On the other, it was a bourgeois design due to the amount of decisions that favored the interests of the high-class against the obvious sanitary and planning needs that the city was demanding. Moreover, it was a false planning expansion that was concerned more with the inner consolidation than with a true development of the city. This policy of urban planning, in some way predisposed to speculation, is not far from the current interest in maximizing the buildable land. However, the planning principles should answer other questions such as the responsibility of planning an adequate living and dynamic city for its inhabitants, without forgetting that it is essential to promote technological and economic development to accommodate the changing society that inhabits it.





### 03 LA PROLONGACIÓN DEL PASEO DE LA INDEPENDENCIA Y LA CUESTIÓN DE LA «PROTECCIÓN CULTURAL» | THE EXTENSION OF *PASEO DE LA INDEPENDENCIA* AND THE QUESTION OF «CULTURAL PROTECTION»

Beatriz Jara Beltrán

Desde que en 1812 se inaugurase el Paseo Imperial, que luego pasaría a llamarse Paseo Independencia, el debate sobre la prolongación del mismo hasta la Plaza del Pilar, o incluso hasta la ribera del Ebro, ha sido una cuestión recurrente que culminará con la construcción de Puerta Cinegia in 2004. Detrás quedan dos siglos de tendencias urbanísticas –en ocasiones heredaras, con cierto retraso, de las grandes corrientes europeas– utilizadas como referencias para actuaciones urbanas que o bien se posicionaban a favor de mantener la integridad de los centros antiguos de las ciudades con historia o bien en pro de la remodelación de estos centros.

En el caso de la ciudad de Zaragoza, la declaración como «Conjunto Histórico Artístico» de su centro histórico supuso un punto de inflexión. Desde ese momento se optó por apostar por la integridad del conjunto y desistir en la realización del proyecto. No corrieron la misma suerte conjuntos urbanos como el de Ferrol in La Coruña que no tramitaron a tiempo la declaración de sus centros originarios como conjuntos históricos. Otros casos, como el del Cabanyal in Valencia la declaración de «Bien de Interés Cultural» no fue suficiente para evitar la aprobación y desarrollo de un proyecto que amenaza los valores del barrio. Estos casos certifican el déficit que aun hoy tiene la legislación, tanto urbanística como patrimonial.

Since the *Paseo Imperial* —later renamed as *Paseo Independencia*— was opened in 1812, the debate about its extension up to *Plaza del Pilar*, or even to the Ebro River, has been a recurrent question that would end with the construction of *Puerta Cinegia* in 2004. Two centuries of numerous and diverse urban tendencies lied behind: tendencies —sometimes inherited, with some delay, from the major European currents— used as the inspiration for a series of urban interventions that either favored preserving the integrity and historical values of the old town, or its complete renovation.

In the case of Zaragoza, the classification of its old town as a «Historical Artistic Area» was a turning point. From that point onwards, the city center was protected and the extension of *Paseo de la Independencia* was abandoned. This did not happen in other urban areas, such as Ferrol in La Coruña, where the paperwork needed to be declared as «Historical Artistic Area» was not processed in time. Other cases, like the Cabanyal in Valencia were declared as «*Bien de Interés Cultural*», however that was not enough to prevent the development of an urban plan that threatens the values of the neighborhood. These cases exemplify the important legal void, both urban and patrimonial, that still persists in the legislation nowadays.

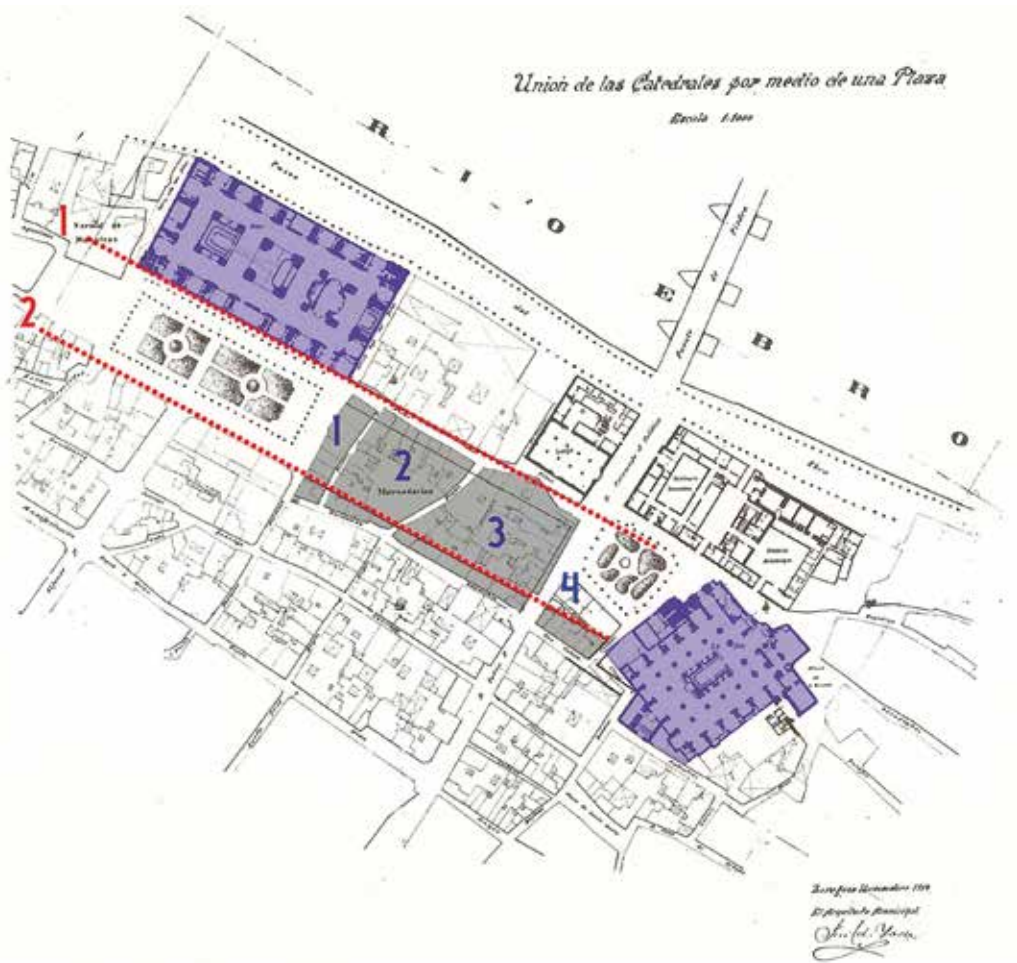


### 04 PLAZA DE NUESTRA SEÑORA DEL PILAR O LA PLAZA QUE QUISO SER AVENIDA | PLAZA *NUESTRA SEÑORA DEL PILAR* OR THE SQUARE THAT WANTED TO BECOME AN AVENUE

Cristina Jiménez Izquierdo

A lo largo de los años varios proyectos urbanos fueron definiendo la morfología de la Plaza del Pilar hasta llegar a la plaza tal y como hoy la conocemos. Sin duda el proyecto germen de la configuración actual es el proyecto de unión de las plazas del Pilar y de La Seo de Regino Borobio de 1937: «Proyecto Avenida de Nuestra Señora del Pilar». Otros proyectos anteriores intentaron dotar a la plaza de un aspecto nuevo más regular y uniforme, como el proyecto de 1879 de Ricardo Magdalena, «Proyecto de alineación de la Plaza del Pilar» y, posteriormente, el proyecto de José de Yarza en 1914, «Unión de las plazas del Pilar y de La Seo», pero por diversas causas no se llevaron a cabo en su totalidad. El proyecto de Regino Borobio pretendía configurar este espacio como el de una avenida, compitiendo con la ordenación original de plaza. Este punto es el inicio de la investigación que analiza el concepto ideal de avenida frente al de plaza. El estudio comienza con el análisis del concepto lineal de espacio que fluye y avanza a través del análisis de los elementos que configuran el lugar hacia un concepto más cerrado.

Over the years there were several projects that shaped the morphology of the square of *Nuestra Señora del Pilar* until it gained its current configuration. There is no doubt that its origin was the project proposed by the architect Regino Borobio in 1937, which unified the squares of *El Pilar* and *La Seo*: «*Proyecto Avenida de Nuestra Señora del Pilar*». Earlier projects tried to design a new, regular and uniform appearance for *El Pilar*. These were the design proposed by Ricardo Magdalena in 1879, «*Proyecto de alineación de la Plaza del Pilar*», and later, the one by José de Yarza in 1914, «*Unión de las plazas del Pilar y de La Seo*». However, for several reasons they were not carried out completely. The aim of Regino Borobio’s project was to configure this urban space as an avenue, in contrast with its original organization as a square. This is the starting point for this research, which analyzes the ideal concept of *avenue* and *plaza*. The study starts by exploring the concept of linear place and continues analyzing those elements that organize the urban scene and turn it into a *plaza*.





05 UNA CALLE QUE NO ES LO QUE PARECE. CALLE DE LA YEDRA O SAN VICENTE DE PAÚL | A STREET THAT IS NOT WHAT IT SEEMS TO BE. YEDRA STREET OR *SAN VICENTE DE PAÚL*

José López Garrido

La calle San Vicente de Paúl es el resultado de un largo y tortuoso devenir de proyectos para la apertura y ampliación de la Calle de la Yedra, con el objetivo de unir el Coso con el Paseo del Ebro –actual Paseo de Echegaray y Caballero–.

Tres proyectos sucesivos –realizados en 1888, 1905, y 1937 por los arquitectos Eusebio Lidón, Ricardo Magdalena y Miguel Ángel Navarro con Regino Borobio–, fueron necesarios para abrir la calle en 1940 con la morfología que hoy conocemos, cuando cambió su nombre por el de San Vicente de Paúl. Tan diversos proyectos con tan diversas motivaciones tuvieron como resultado una calle que no es lo que parece, y que por sus características adolece de una falta de atractivo y funcionamiento, y que se ha convertido en una calle de paso para vehículos longitudinalmente y una frontera transversalmente. La desproporción entre la presencia de vehículos y la escasa disposición de espacio para el peatón hacen de esta calle un fracaso en lo que respecta a la actitud comercial de la misma en planta baja. Igualmente, el hecho de que los centros docentes que hay en ella hayan perdido protagonismo es signo de otra debilidad de la calle y a su vez una oportunidad al poder disponerse de los mismos.

*San Vicente de Paúl* street is the result of a long and complex series of projects aimed at opening and extending Yedra street with the ultimate goal of connecting *El Coso* with *Paseo del Ebro* —currently called *Paseo de Echegaray y Caballero*.

Three consecutive projects —in 1888, 1905 and 1937 by architects Eusebio Lidón, Ricardo Magdalena and Miguel Ángel Navarro in collaboration with Regino Borobio—, were needed to finally open the street in 1940 with the shape that we know today, when its name changed to *San Vicente de Paúl*. Such different projects with such different motivations had as a result a street that is not what it seems to be, that lacks both interest and functionality, and has become, longitudinally, a mere traffic artery, and, transversally, a barrier. Moreover, the imbalance between the amount of traffic and the scarcity of the space devoted to pedestrians results in a failure in terms of the use of the commercial areas located on the ground floor. In addition, the fact that the old educational buildings lost their main role in the street, adds another weakness to the street that is also an opportunity nowadays, as they could be re-used.



06 CALLE ALFONSO I, SU APERTURA | ALFONSO I STREET, ITS OPENING

Inmaculada Ferreira Gimeno

El urbanismo de una ciudad no es, en muchos casos, sino el reflejo de su historia. En el siglo XIX, la expansión de las nuevas ideas heredadas fundamentalmente de la Revolución Francesa favoreció la liberalización de los factores de producción. Consecuentemente, la industrialización trajo consigo la modernización de la sociedad y su urbanismo. La apertura y trazado de amplias calles rectilíneas, que clarifiquen la estructura urbana existente, es una operación paradigmática del urbanismo de este siglo.

La aprobación de la apertura de la calle de Alfonso data de 1861. El principal problema a resolver era el elevado número de intrincados callejones que entorpecían considerablemente la comunicación entre el Coso y la Plaza del Pilar, verdadero centro religioso de la ciudad. La apertura de esta nueva arteria supuso la mejora de las condiciones higiénicas y del tráfico rodado y, además, el asentamiento de locales comerciales. Las ordenanzas de las nuevas construcciones y la utilización de elementos comunes en la composición de las fachadas dieron un carácter de unidad y armonía arquitectónica al conjunto que acabaría por ser representativa de nueva burguesía de la ciudad.

Generally, the planning of a city reflects its history. In the nineteenth century, the expansion of the new ideas that sprang from the French Revolution prompted the liberalization of production means. Consequently, industrialization brought about the modernization both of society and urban planning. The opening and tracing of new linear streets that clarify the existing urban structure is an archetypal procedure of urban planning in the Nineteenth Century.

The opening of Alfonso I Street began in 1861. The problem to solve was the high number of intricate alleyways that impeded the access between *El Coso* and *Plaza del Pilar*, the religious center of the city. The opening of this new artery supposed the improvement of the health standards and the traffic of the area, and even the creation of commercial areas. The city's regulations for new buildings and the use of a series of common elements in the design of their facades provided the street with an architectural unity and harmony that would ultimately become representative of the new bourgeoisie of the city.





07 1969 CONCURSO DE IDEAS PARA LA REMODELACIÓN URBANÍSTICA DEL CENTRO ANTIGUO DE ZARAGOZA. CUATRO MIRADAS A LA CIUDAD ANTIGUA | 1969, COMPETITION FOR A PRELIMINARY DESIGN FOR THE URBAN RESTRUCTURING OF ZARAGOZA'S HISTORICAL CENTRE. FOUR GLANCES TO THE OLD CITY

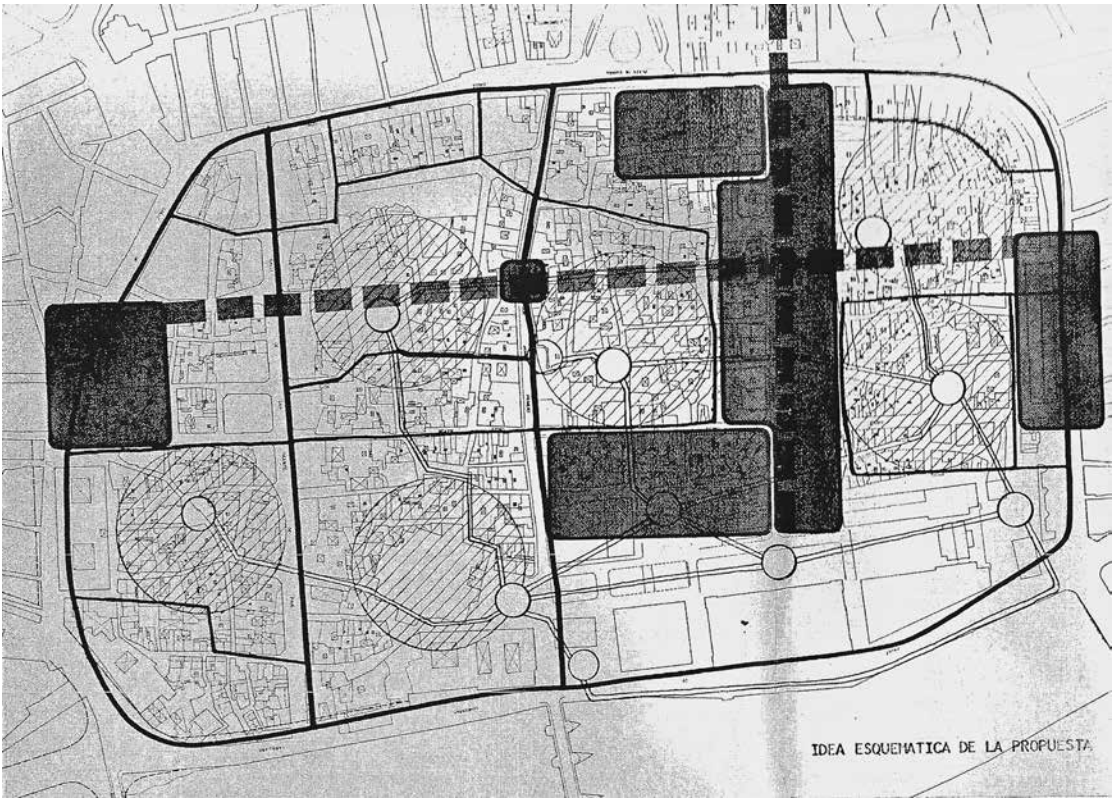
Elena Martínez Litargo

Al enfrentarse a un Centro Antiguo se debe reflexionar profundamente y enfrentarse a la dualidad del camino de la conservación o el de la remodelación. A esta dualidad se enfrentaron los participantes en el Concurso de Ideas para la Remodelación Urbanística del Centro Antiguo de la Ciudad de Zaragoza del año 1969 buscando la solución óptima a la zona comprendida entre las calles de Alfonso I, Coso, Plaza de España, Don Jaime I y Plaza del Pilar. Tal y como indicó el fallo del jurado, las diecisiete propuestas presentadas podían agruparse en tres categorías: prolongación del Paseo de la Independencia, conservación y remodelación total o «casi» total.

Un estudio de las cuatro propuestas ganadoras muestra las tendencias de la época. La primera, de Francisco F. Longoria, defiende una intervención coherente en todo el conjunto histórico. Mientras, la segunda propuesta, de Rafael Moneo y Manuel De Solá-Morales, se posiciona en el lugar con la creación de un nuevo edificio nexa entre lo antiguo y lo nuevo. Por otro lado, la tercera propuesta, de Juan Enrique de Balbín Behrmann y Juan López Jaén, propone la creación de una arteria principal subterránea —reminiscencia de las New Town inglesas—, con respeto absoluto por la trama antigua del Casco Histórico. Y por último, Regino Borobio Navarro, plantea una mega-estructura modulada a lo largo de un eje comercial de forma que se articula el ágora —en este caso la Plaza del Pilar—, la zona comercial y de negocios.

Intervening in an old town means to think and face the duality between conservation or restructuring. This is the duality faced by the teams that took part in the 1969 Competition for a preliminary design for the urban restructuring of Zaragoza's historical centre, looking for an optimum solution for the area located in between *Alfonso I*, *Coso*, *Plaza España*, *Don Jaime I* and *Plaza España*. As stated by the jury, the seventeen proposals could be grouped into three categories: the extension of the *Paseo de la Independencia*, the conservation of the old city centre, and the total or «almost total» restructuring of the old town.

A carefully analysis of the four winning proposals shows the urban planning trends of the moment. In the first one, Francisco F. Longoria defended a consistent intervention in the whole historical centre. Meanwhile, the second proposal, by Rafael Moneo and Manuel De Solá-Morales, proposed a new building that worked as a link between the new city and the old town. On the other hand, Juan Enrique de Balbín Behrmann and Juan López Jaén's proposal designed a main underground road —reminiscent of the English New Towns— that scrupulously respected the trace of the old town. Finally, Regino Borobio Navarro proposed a modular mega-structure sitting on a commercial axis that articulated the agora —in this case, the *Plaza del Pilar*—, the commercial area and the business district.



08 CESAR AUGUSTO: LA RUPTURA DE UN TEJIDO EXISTENTE | *CESAR AUGUSTO*: A RUPTURE IN AN EXISTING WEAVE

Sandra Pilar Liarte Romero

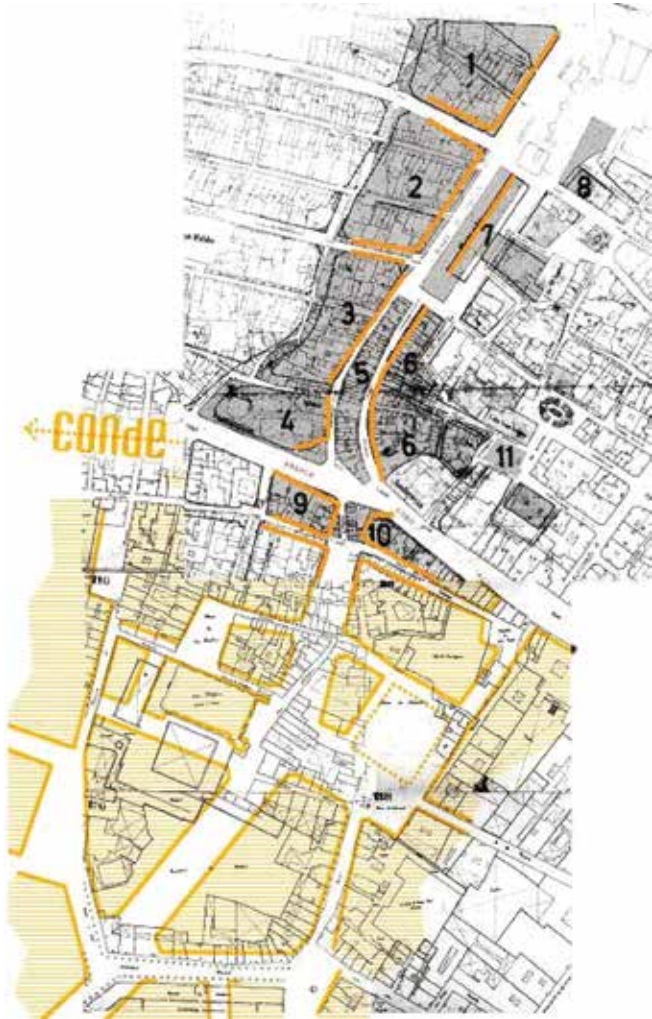
A lo largo de la historia abundan actuaciones que transforman la ciudad mediante la construcción de calles principales e influyentes. La Avenida César Augusto se trata de una de ellas, un nuevo corte en la ciudad existente que se realizó durante el transcurso de cuatro décadas.

Es en la redacción del «Plan de Reforma Interior» donde se observa por primera vez el trazado de esta avenida. No tuvo materialización directa, pero sí una clara influencia en los planes desarrollados posteriormente. Su transformación física se lleva a cabo mediante el «Plan Parcial Especial para el Sector de San Ildefonso» y «Plan Especial Vía Imperial». El tráfico y su solución fue su objetivo principal; rompió el tejido urbano existente y se distanció de la naturalidad de aquellas propuestas como la Avenida Nevsky. Una calle para el coche, un mort a la rue como diría Le Corbusier.

Pero, ¿realmente ha cumplido dicha función? La avenida César Augusto desemboca en un punto muerto para ese tráfico, un colapso debido al estrechamiento que produce el Mercado Central. Incluso se ha vuelto a disponer el tranvía, tal y como ocurría antes de la ejecución de la propia reforma. Como diría Jacobs: «*Automobiles are often conveniently tagged as the villains responsible for the ills of cities and the disappointments and futilities of city planning. But the destructive effect of automobiles are much less a cause than a symptom of our incompetence at city building*».

Throughout History, there have been many projects that transformed the city by building main, influential streets. The César Augusto Avenue is one of them, a cut on the existing city made in the course of four decades. The «*Plan de Reforma Interior*» was the document where the design of this avenue was revealed for the first time. It had no direct materialization, but it had a clear influence on the following plans. Its morphology was carried out at the «*Plan Parcial Especial para el Sector de San Ildefonso*» and the «*Plan Especial Vía Imperial*». The solution of traffic problems was its main goal; it broke the existing urban fabric and distanced itself from the naturalness of other proposals such as Nevsky Avenue. As Le Corbusier would say it was a street for the car, a mort a la rue.

However, has it really fulfilled this role? The *César Augusto* Avenue ends in a stalemate for that traffic, a collapse due to the narrowing of the Central Market. The tram was even rebuilt as it was before the reform. As Jacobs says: «*Automobiles are often conveniently tagged as the villains responsible for the ills of cities and the disappointments and futilities of city planning. But the destructive effect of automobiles are much less a cause than a symptom of our incompetence at city building*».







REHABILITAR UN LOCAL PARA REVITALIZAR UN BARRIO:  
APRENDIZAJE BASADO EN UN CASO REAL  
REFURBISHING PREMISES TO HELP REVITALISE A NEIGHBORHOOD:  
REAL CASE-BASED LEARNING

Begoña Genua y Belinda López-Mesa

**BEGOÑA GENUA  
BELINDA LÓPEZ-MESA**

Rehabilitar un local para revitalizar  
un barrio: aprendizaje basado en  
un caso real

Refurbishing premises to help  
revitalise a neighborhood:  
real case-based learning

The reasons why current architecture decides to reuse existing buildings are diverse. Buildings with heritage value have traditionally been kept. Recently, the decision to reuse also depends on other values inherent in the existing construction, some of which are studied in the examples below.

In the original design for the Can Framis Museum in Barcelona, which won the competition, Jordi Badia proposed demolishing the existing building. Located in the Poble Nou district, Barcelona’s production hub, it was the first factory built in the area. Pressure from residents made the architect reconsider the importance of the building in collective memory; although it was of scant architectural interest, its symbolic value made it worth keeping, since it was the first of many factories that had made Modernism possible in the city.

Another impetus for recycling buildings comes from their type and construction value. This is the case of the Water Tower in Soest, Holland, whose use was changed between 2002 and 2004 by the architectural firm Zecc Architecten Utrecht. Since the 1931 industrial monument, designed by H.F. Mertens, had become obsolete in 1984, it was transformed after much consideration of housing types into a nine-storey house with a circular plan.

Tate Modern, by the Swiss architects Herzog & de Meuron, which opened in London in 2000, represents another example of industrial recycling. The old Bankside Power Plant, originally designed by Sir Giles Gilbert Scott, built in two phases between 1947 and 1963, became obsolete in 1981. The Swiss architects’ project was situated in Southwark, a degraded but strategically placed area in the centre of London with good public transport links. The construction of Tate Modern significantly boosted the economic and cultural development of the area. It is considered an example of how to develop degraded areas in cities and transform them into new dynamic focal points for growth and economic development.

Recycling buildings can also be motivated by the simple fact that buildings exist and recycling allows their spaces and grey energy to be reused. Recycling consciousness is part of a new productive and cultural model based on the balance between social, environmental and economic factors. Architecture is not oblivious to this trend. Reusing buildings has environmental advantages in comparison with recycling or reusing materials. Recycling construction materials requires transport and processing to obtain raw materials. Both involve the use of energy. Reusing construction materials eliminates processing, although it does throw up other problems: availability of materials, suitability for the project, disassembly and transport. However, reusing empty buildings does not require transport; the materials are right where they are needed. Reusing buildings is a sustainable construction practice because it extends the building materials’ service life and, therefore, the environmental impact of the annualised grey energy is lower. This is the case of the refurbishment of an old sawmill by the firm AH Arquitectos to transform it into its own office. The original structure and envelope were kept, and exterior insulation and galvanised steel sheet were installed. This solution makes the most of the thermal inertia of the original materials at a low price. Inside the building, contemporary architectural language is confronted with the aesthetics of traditional construction. As this case highlights, although unused buildings may initially look unpleasant, they can encompass hidden plastic potential.

To conclude, reusing buildings can offer several advantages. These include: upgrading the built heritage; the symbolic value of buildings; the structural or typological interest; the artistic potential of traditional construction; the strategic location; the development of degraded areas in a city; and the use of grey energy.

In the practical sessions of the course Materials and techniques: producing designs and refurbishments of the University Master’s Degree in Architecture, which represents 50% of the total mark, students in the academic year 2013/14 were set the task of refurbishing and metamorphosing the spaces in a warehouse located at 59 San Pablo Street , in the district of the same name in Zaragoza, in which Juan Rubio, the Chief Architect of the Refurbishment Department of the Public Society *Zaragoza Vivienda*, acted as the project’s client. Students were faced with the challenge of intervening in a building with a broad range of pathologies, in a vulnerable district in the city of Zaragoza, in spaces with traditional construction solutions and high formal potential, the possibility of views of the Church of San Pablo (St Paul) and an open programme that needed to revitalise the district.

During this first year of the Master’s Degree in Architecture, the Public Society *Zaragoza Vivienda*, a usual collaborator with the University of Zaragoza and the owner of properties throughout the city needing rehabilitation, provided us

Los motivos por los que la arquitectura actual decide reutilizar la edificación existente son diversos. Los edificios con reconocido valor patrimonial se han mantenido tradicionalmente. Recientemente, la decisión de reutilizar radica asimismo en otros valores inherentes a la construcción existente, algunos de los cuales estudiamos a continuación a través de ejemplos.

Jordi Badia proponía en el proyecto original del museo Can Framis de Barcelona, con el que ganó el concurso, derribar el edificio original. El edificio se situaba en el Barrio del Poble Nou, motor productivo de la ciudad de Barcelona, y constituía la primera fábrica que había existido en la zona. La presión vecinal hizo recapacitar al arquitecto sobre los valores de memoria del edificio existente, que a pesar de ser un recinto industrial sin ningún interés arquitectónico, tenía un importante valor simbólico que mereció la pena conservar por ser la primera fábrica de entre muchas que hicieron posible el Modernismo en la ciudad de Barcelona.

El valor tipológico y constructivo de los edificios es otro motor que puede impulsar el reciclaje de la edificación. Es el caso de la Torre del Agua en Soest, Holanda, convertida en vivienda en 2002-2004, por la firma de arquitectura Zecc Architecten Utrecht. El monumento industrial de 1931, diseñado por H.F. Mertens, que había quedado obsoleto en 1984, se transforma en un hogar de planta circular con 9 plantas, que requiere una reflexión sobre la tipología de la vivienda.

El Tate Modern, de los arquitectos suizos Herzog & de Meuron, inaugurado en el año 2000 en Londres, representa también un ejemplo de reciclaje industrial de la antigua central de energía de Bankside, originalmente diseñada por Sir Giles Gilbert Scott, construida en dos fases entre 1947 y 1963, y que había quedado obsoleta en 1981. El proyecto de los arquitectos suizos se situaba en Southwark una zona degradada de la ciudad, pero con una situación privilegiada en el centro de Londres y una buena accesibilidad mediante transporte público. La construcción de Tate Modern ha supuesto un impulso al desarrollo económico y cultural del área en la que se sitúa. Se considera un ejemplo como forma de desarrollar zonas degradadas de la ciudad y convertirlas en nuevos focos dinámicos de crecimiento y de desarrollo económico.

Asimismo, el reciclaje de la edificación puede estar motivado simplemente porque el edificio existe y permite el aprovechamiento de sus espacios y de su energía gris. La conciencia de la reutilización es parte de un nuevo modelo productivo y cultural basado en el equilibrio entre los factores sociales, ambientales y económicos. La Arquitectura no es ajena a este movimiento. La reutilización de edificios en comparación con el reciclaje o reutilización de materiales presenta ventajas sostenibles. El reciclaje de un material constructivo requiere de un proceso de tratamiento para obtener la materia prima así como de desplazamientos. Ambos procesos requieren un gasto de energía. La reutilización de materiales constructivos evita la energía del proceso de transformación, pero se enfrenta a otros problemas: disponibilidad de los materiales, adecuación al proyecto, desmontaje y transporte. Sin embargo, la reutilización de edificios en desuso no requiere desplazamientos. Los materiales se encuentran en el lugar para sacarles su mejor partido. Reutilizar edificios es una práctica constructiva sostenible porque prolonga la vida útil de los materiales originales, con lo que la incidencia ambiental de su energía gris anualizada es menor. Es el caso de la rehabilitación integral de una antigua serrería por la firma AH Arquitectos para transformarla en su propia oficina. Conservando su estructura y cerramiento perimetral actuales, se aísla por el exterior y se reviste con chapa de acero galvanizado, aprovechando la inercia térmica de los materiales originales y resolviendo la obra con una gran economía de medios. En el interior, el lenguaje de la modernidad se enfrenta a la estética de las soluciones constructivas tradicionales. Esta obra es un ejemplo de que los edificios en desuso pueden estar inicialmente mostrándonos un rostro ingrato, pero tener un alto potencial plástico oculto.

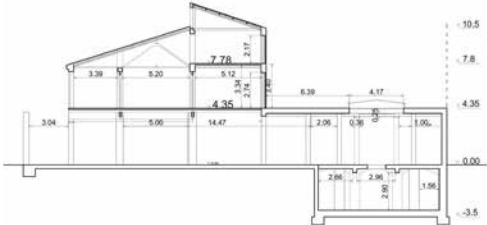
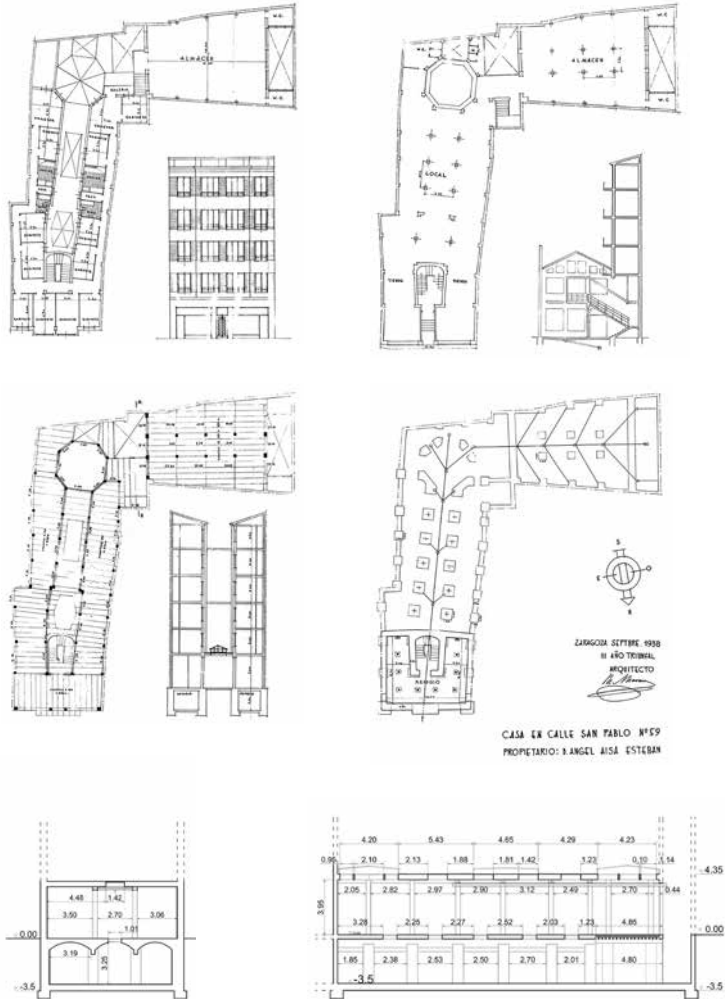
Por tanto podemos decir que la reutilización de edificios en desuso puede ofrecer ventajas diversas, incluyendo la puesta en valor del patrimonio inmueble, de la carga simbólica de un edificio, del interés tipológico o constructivo, del potencial artístico de la construcción tradicional, de la localización estratégica, el desarrollo de zonas degradadas de la ciudad y el aprovechamiento de la energía gris.

En las sesiones prácticas de la asignatura *Técnica y Materia: generación del Proyecto y Rehabilitación* del Máster Universitario en Arquitectura –que representan un 50% de la nota– en el curso 2013/14 se ha propuesto a los alumnos llevar a cabo una operación de rehabilitación y metamorfosis de los espacios de un antiguo almacén situado en el nº 59 de la calle San Pablo del barrio del mismo nombre de Zaragoza, en la que Juan Rubio, arquitecto jefe del Área de Rehabilitación de la Sociedad Municipal *Zaragoza Vivienda*, ha actuado como cliente del proyecto. Los alumnos se enfrentan al reto de intervenir en un edificio que presenta un amplio cuadro de patologías, en un barrio vulnerable de





Visión desde la entrada | View from the entrance



Levantamiento | Building survey

with an ideal location, accessible to students and with good safety conditions. The society even allowed us to use their showroom to present and explain the results of our work to those interested in improving activity in the district and its heritage.

To collaborate with other modules in the Master's Degree, we selected the refurbishment of the shop and warehouse of the company *Montajes Eléctricos Coca*, located in the heart of the San Pablo district, among other reasons because the Integrated Urban and Landscape Projects course was working on this urban environment. Their in-depth analysis of the district provided us with a good basis for the choice of appropriate and compatible uses in the refurbishment of the building.

The students' topic comprised a site of almost 1000 m<sup>2</sup> consisting of the basement and the ground floor of a residential building together with a large warehouse with a ground floor, first floor and attic. These uses were already in the original design by the architect Miguel Ángel Navarro, drafted in 1942, in the post-war period. The students consulted the original documentation, which explains the reason for the singular solution of the basement, with towering columns that actually form the foundations of the building but moved one floor below, since in the design the basement consisted exclusively in the bomb shelter under the stair core. The site has two entrances from San Pablo street, right in front of the square, and several light wells.



Imágenes del local | Photographs of the facilities

la ciudad de Zaragoza, con espacios con soluciones constructivas tradicionales con un alto potencial formal, la posibilidad de vistas a la iglesia de San Pablo y con un programa abierto que debe dinamizar el barrio.

Durante este primer año del Máster Universitario en Arquitectura, la Sociedad Municipal *Zaragoza Vivienda SLU*, habitual colaboradora de la Universidad de Zaragoza y poseedora de inmuebles repartidos por toda la ciudad que están esperando ser rehabilitados, nos ha proporcionado un emplazamiento idóneo, accesible para los alumnos y con buenas condiciones de seguridad. Incluso nos ha facilitado su sala de exposiciones para mostrar y explicar el resultado de los trabajos a las personas interesadas en dinamizar la actividad del barrio y su patrimonio.

Buscando la colaboración con las demás asignaturas del Máster, se eligió la rehabilitación del local y la nave de la empresa *Montajes Eléctricos Coca*, situada en el corazón del barrio de San Pablo, entre otras razones porque en la asignatura *Proyectos urbanos y paisajísticos integrados* se estaba trabajando en ese entorno urbano. El profundo análisis del barrio que han llevado a cabo nos ha permitido tener un buen soporte para la elección de los usos adecuados y compatibles en la rehabilitación del edificio.

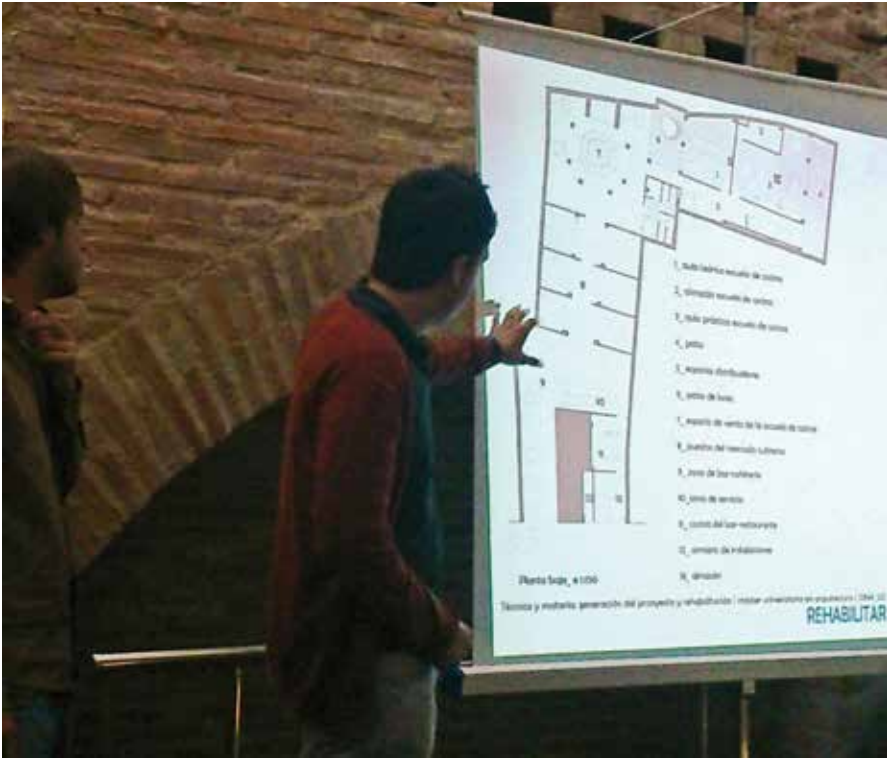
El tema al que se han enfrentado es un local de prácticamente 1000 m<sup>2</sup> formado por el sótano y la planta baja de un edificio de viviendas unido a un gran almacén de planta baja+p1+altillo. Esta dotación estaba ya en el proyecto ori-



Exposicion en Zaragoza Vivienda | Exhibition at Zaragoza Vivienda

The experience of this first academic year has indeed proved that practical work on an existing building provides possibilities that theoretical case analysis or exercises using hypothetical scenarios cannot improve upon. We believe that with this practical work based on using a real activity, the objectives we were seeking have been met:

- Ensuring students perceive the refurbishment project as an inclusive process.
- Providing the possibility of acquiring knowledge from situations that supply students with real information and material that they have to learn “to perceive” with all their potential and problems.
- Helping students understand that techniques and materials not only culminate in the project but also make it possible and boost it.
- Providing students with the possibility of presenting and defending their work in a setting that differs from the university and in front of potential clients, in an almost professional sphere.



ginal del arquitecto Miguel Ángel Navarro, redactado en 1942, en plena postguerra. Los alumnos han consultado la documentación original del proyecto, de la que se deduce la explicación de la singular solución del sótano, con unas imponentes columnas que no son sino la cimentación del edificio trasladada una planta más abajo, ya que en proyecto el sótano se reducía al refugio antiaéreo situado bajo al núcleo de escaleras. El local tiene dos accesos desde la calle San Pablo, justo enfrente de la plaza, y varios patios de luces.

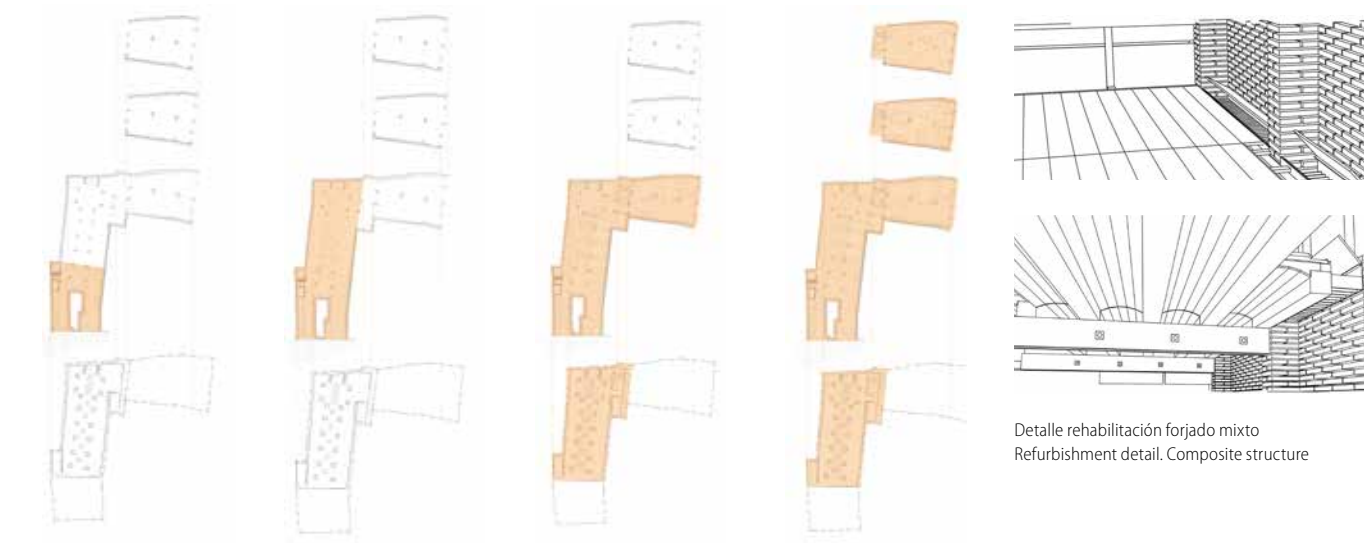
La experiencia de este primer curso ha servido para verificar que realizar las prácticas sobre un edificio existente proporciona unas posibilidades que el análisis de casos teóricos o los ejercicios sobre situaciones hipotéticas no pueden mejorar. Creemos que con estas prácticas basadas en utilizar una actividad auténtica hemos alcanzado los objetivos propuestos:

- Conseguir que el alumno perciba el proyecto de rehabilitación como un proceso integrador.
- Proporcionarle la posibilidad de adquirir conocimientos sobre la realidad, que es la que suministra la información, dándole un material de trabajo que los alumnos han aprendido a “ver”, con su potencial y sus problemas.
- Contribuir a que el alumno comprenda que las técnicas y la materia no sólo encuentran su culminación en el proyecto sino que lo posibilitan y lo estimulan.
- Proporcionar al alumno la posibilidad de exponer y defender su trabajo en un ámbito distinto al de la Universidad y ante potenciales clientes, en una experiencia cercana a la práctica profesional.



## 01 CO-GA. CO-GRAPHIC ARTS

Isabel Ezquerro Alcázar, Diego García Yagüe, Alejandro Lezcano Maestre



Detalle rehabilitación forjado mixto  
Refurbishment detail. Composite structure



Fases | Stages

Es una intervención profundamente consciente de la dificultad de actuar en los momentos de crisis que vivimos. Propone actuar por fases, de manera que cada actividad vaya generando nuevas necesidades y oportunidades, que culminen en la rehabilitación y puesta en funcionamiento de todo el local. El objetivo final es lograr un centro especializado en trabajos relacionados con las artes gráficas y el desarrollo de la imagen. Se establecen las siguientes fases:

Fase 1. Cafetería-biblioteca, la puerta e imagen del nuevo establecimiento, punto de encuentro entre interesados y con el barrio. Es punto de partida para, con una inversión limitada, generar los ingresos que activen las siguientes fases.

Fase 2. Fab-lab. Taller de experimentación en la producción de elementos que se pueden ir utilizando para la transformación del edificio. Abierto al barrio tanto para necesidades básicas como artísticas.

Fase 3. Co-working. El taller se desplaza al sótano y el espacio se convierte en un lugar de trabajo en común construido in-situ, con espacios para desarrollo de imagen, estaciones de autoedición y postproducción. Para hacer proyecciones y difusión al aire libre se aprovecha el patio de manzana, susceptible de unirse con otros y generar una circulación que penetre en el barrio para superar la barrera psicológica de la plaza.

Fase 4. Una vez alcanzado el punto máximo de demanda y actividad, una pequeña residencia temporal para los profesionales y artistas que estén trabajando en las instalaciones.

As this intervention is deeply aware of the difficulties we face in this current time of crisis, the proposal unfolds in stages. Each activity generates new needs and opportunities, culminating in the refurbishment and operation of the whole complex. The ultimate goal is to achieve a centre specialised in graphic arts and image development. These stages are as follows:

Stage 1. Cafeteria-Library. The door and image of the new establishment, the meeting point between interested participants and the district. It is the starting point for generating revenues with a limited investment, which, in turn, will activate the following phases.

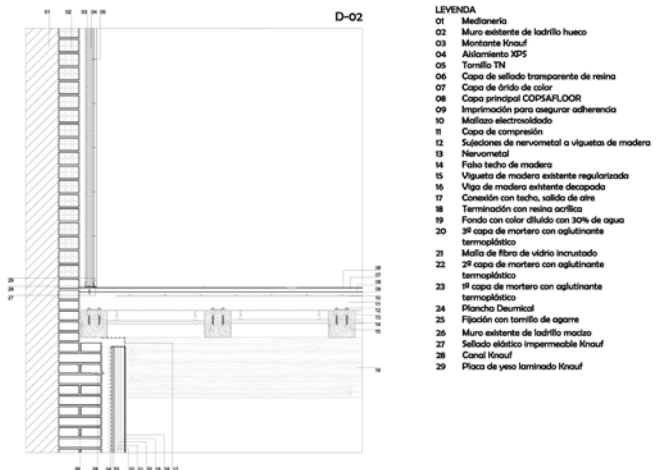
Stage 2. Fab-lab. Experimental workshop for producing elements that can be used to transform the building. Open to the district for both basic and artistic needs.

Stage 3. Co-working. The workshop moves to the basement and the space becomes a built-in-situ shared workplace, with spaces for image development, desktop publishing and post-production stations. The inner courtyard inside the block is used for outdoor screening and broadcasting, as it can link with others and generate a movement of people into the district to overcome the psychological barrier of the square.

Stage 4. Once peak demand and activity are reached, a small temporary residence for professionals and artists working at the facilities will be provided.

## 02 ESPACIO CULINARIO EN SAN PABLO | CULINARY SPACE IN SAN PABLO

Alejandro Alda García, Daniel Esabén Boldova, Paula Gordo Gregorio, Javier Sancho Melús



Es un espacio educativo abierto a toda la ciudad. Incluye cafetería, zona de degustación, puestos para venta de comida recién preparada y comida ofrecida por los alumnos de la escuela a precios económicos. En el sótano, una bodega-restaurante que se aprovecha de la singularidad del espacio, completa el programa. La escuela gastronómica se articula en dos piezas: la que da a la calle contiene los espacios destinados al consumo y en el almacén se sitúan las aulas teóricas y prácticas, con su correspondiente uso administrativo en el altillo.

Los elementos de comunicación vertical no interfieren en el patio interior, que queda libre y se introduce hasta la planta baja, para proporcionar una entrada de luz adicional que es la rótula entre las dos zonas. Se cuida especialmente la privacidad de los vecinos para que la nueva actividad no interfiera en la convivencia.

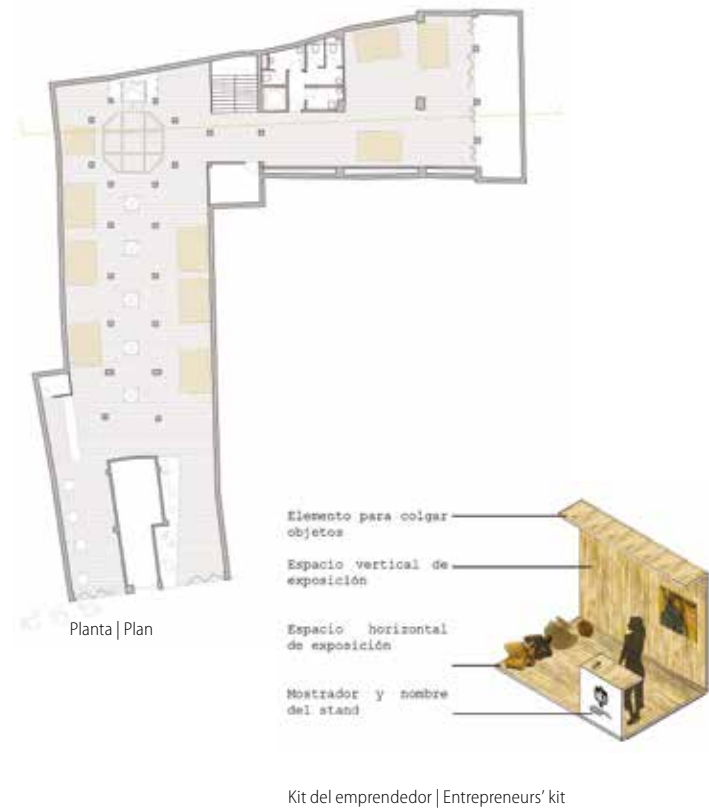


This is an educational space open to the entire city. It includes a coffee shop, tasting area, stalls selling freshly prepared food and food offered by the school's students at affordable prices. In the basement, a wine cellar restaurant takes advantage of the unique nature of the space to complete the programme. The culinary school is divided into two parts: the one facing the street contains the eating spaces, whilst the classrooms for theoretical and practical classes are located in the warehouse; their administrative counterparts are located in the attic.

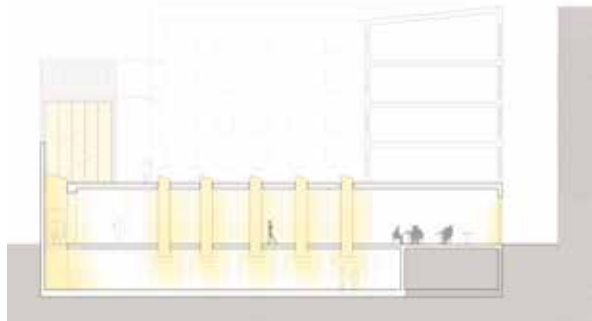
The core communication areas do not interfere with the inner courtyard, which remains untouched and extends to the ground floor to provide an additional source of light joining the two areas together. Special care has been taken to ensure the privacy of residents so that the new activity will not interfere in their lives.

03 CENTRAL DEL GANCHO | EL GANCHO CENTRE<sup>1</sup>

Inés Benito Lasaoa, Silvia Castán Castrillo, Lucía Ferrer Gómez, Azucena Guerrero Sobreviola



Visión galería en el sótano | View of the gallery in the basement



Sección | Section

La propuesta plantea la creación de un taller de arte cooperativo donde intercambiar experiencias, mostrar las creaciones de cada uno y organizar un sistema de co-vending. También busca la prolongación del espacio público del barrio, con la total transparencia de la fachada y alicientes para introducir al viandante en el nuevo local.

La propuesta formal recupera el valor industrial original del antiguo taller con su materialidad y la máxima diafanidad espacial. Se pretende conseguir un contenedor versátil en el que se colocan estructuras ligeras y efímeras, como piezas de mobiliario que puedan adaptarse a las necesidades de cada usuario. Es el kit del emprendedor: un módulo de madera mínimo, evolucionable y automontable que se puede alquilar y personalizar, agrupar... incluso sacar a la plaza.

En el sótano se ubica un espacio expositivo con óptimas condiciones de luz natural tamizada.

The proposal is to create a cooperative art workshop to exchange experiences, display each participant's creations and organise a co-vending system. It also seeks to extend the public space in the district with a completely transparent facade and incentives to bring passers-by into the new premises.

The formal proposal recovers the original industrial value of the old workshop with its materiality and maximum clear space. The aim is for it to be a versatile container of light ephemeral structures, such as pieces of furniture that can adapt to each user's needs. This is the entrepreneur's kit: a minimum, developable and assemble-it-yourself wooden module that can be rented, customised and grouped together ... and even taken out into the square.

An exhibition space with optimal conditions of filtered natural light is located in the basement.

<sup>1</sup> San Pablo is also known as El Gancho, which means "the hook".

04 REHABILITACIONES CON GANCHO | EFFECTIVE REFURBISHMENT

Sergio García Pérez, Ana González Taratiel, Alicia Gracia Aguilar, Sandra Pilar Liarie Romero



Estudio de actividad del Barrio | Study of the activity of the district



Estudio de la rentabilidad | Study of the profitability

El proyecto busca la cohesión social del barrio mediante la oferta de actividades que fomenten la convivencia y la educación. Tras un análisis de las dotaciones, se detecta que hay un déficit de guarderías en la zona por lo que en torno a esa actividad y al niño en general se organizan otras complementarias con la intención de involucrar a todo el barrio.

Es un espacio complejo y flexible, con cafetería, librería infantil, aulas y talleres para la formación de adultos en temas relacionados con niños, espacios para proyecciones representaciones de espectáculos infantiles... En el sótano, un gimnasio para los alumnos, pero abierto al público en función de los horarios.

Se busca que la rentabilidad de algunas actividades ayude al sostenimiento de otras menos lucrativas, con la gestión equilibrada de todas ellas de manera que el beneficio final sea social.



Visión del aula y el patio | View of the classroom and the courtyard



The aim of the project is the social cohesion of the district by offering activities that promote coexistence and education. An analysis of the services in the area found a shortage of nurseries, so other activities are organised around this one and children in general with the intention of involving the entire district.

It is a complex and flexible space with a cafeteria, children's library, classrooms and workshops for training adults in issues related to children, spaces for screenings, performances of children's shows, and so on. In the basement, there is a gym for students, although it is sometimes open to the public.

The idea is for the profits from some of the activities to help run others that are not as lucrative. The balanced management of all of them ensures that the ultimate benefit is social.





TALLER SAN PABLO-ZGZ.  
UNA EXPERIENCIA ACADÉMICA DE REGENERACIÓN URBANA  
SAN PABLO (ZARAGOZA) WORKSHOP.  
AN ACADEMIC EXPERIENCE IN URBAN REGENERATION

Francisco Berruete, Pablo de la Cal y Miriam García

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
DEVELOPMENT PROJECTS

Enrique Cano y Juan Antonio Ros



**FRANCISCO BERRUETE**  
**PABLO DE LA CAL**  
**MIRIAM GARCÍA**

Taller San Pablo-Zgz.  
Una experiencia académica  
de regeneración urbana

San Pablo (Zaragoza) workshop.  
An academic experience in urban  
regeneration

El barrio de San Pablo en el plano  
de calificación del suelo del  
PGOU vigente.

San Pablo district in the Zaragoza  
Master Plan. Classification and  
land use map.



In recent decades, urban regeneration processes have gradually received more acknowledgement as an urban planning discipline and are now regarded as indispensable in contemporary city management. These processes, which started in historic centres as a first investment in the renovation of traditional issues, are now strategies that are also implemented in districts built in the mid twentieth century whose social and spatial features are desperately in need of regeneration. As a result, the complexity of urban regeneration processes has increased; added to the analysis of the morphology, infrastructures and habitability of the dwelling are other equally important concerns in the contemporary city experience. These include improving environmental, scenic and landscape quality, and fostering integration, self-management and social empowerment aspects, among others.

In this context of reformulating the practice of urban regeneration, the main challenge for Schools of Architecture is how to address it from the perspective of disciplines such as urban development, which tools and methodological bases we should convey to students to help them integrate in multidisciplinary design and urban management teams, and how can spatial planning allow city agents to form part of a shared resilient and supportive project.

Whilst it is true that deadlines for academic exercises compress the time needed to collate data and to sort available information, academic experiences also represent an experimental and creative potential that makes them excellent opportunities for collaborating with the agents in charge of urban regeneration processes. This is the case of our experience during the 2013–2014 academic year in the subject “Integrated urban and landscape projects”, as part of the Master’s Degree in Architecture at the School of Engineering and Architecture of the University of Zaragoza<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> Four teachers in charge of the subject, Javier Monclús, Pablo de la Cal, Francisco Berruete and Miriam García and 16 students took part in the workshop. The students are: Alejandro Alda, Sivia Castán Daniel Estabén, Isabel Ezquerria, Lucía Ferrer, Diego García, Sergio García, Paula Gordo, Alicia Gracia, Alejandro Lezcano, Sandra Pilar Liarte, Cristina Palacio, Beatriz Palacios, Javier Sancho, María Pilar Viamonte and Pilar Villuendas.

Los procesos de regeneración urbana han adquirido en las últimas décadas y de una manera progresiva mayor reconocimiento desde la disciplina urbanística, configurándose como un proceso imprescindible en la gestión de la ciudad contemporánea. Comenzaron en los cascos históricos, como primera apuesta por la renovación de los tejidos tradicionales, pero en nuestros días estas estrategias se aplican también en barrios construidos a mediados del siglo XX que requieren intensos procesos de regeneración espacial y social. Como resultado, los procesos de regeneración urbana han incrementado su grado de complejidad, de tal modo que al análisis de la morfología, las infraestructuras y la habitabilidad de la vivienda se le han sumado otras cuestiones igualmente importantes en la experiencia contemporánea de la ciudad, como la mejora de la calidad ambiental, escénica y paisajística o la integración, autogestión y el empoderamiento social, entre otros.

En este contexto de reformulación de la práctica de la regeneración urbana, uno de los retos actuales de las Escuelas de Arquitectura es cómo abordarla desde disciplinas como el urbanismo, qué herramientas y fundamentos metodológicos transmitir a los alumnos para favorecer su inserción en equipos multidisciplinares de diseño y gestión urbana, y cómo la planificación espacial posibilita la integración de los agentes de la ciudad en un proyecto resiliente, compartido y solidario.

Si bien es cierto que el plazo de un ejercicio académico comprime el tiempo para la obtención de información y para la necesaria decantación de la información disponible, no es menos cierto que las experiencias académicas poseen un potencial experimental y creativo que los convierte en excelentes oportunidades para la colaboración con los agentes responsables de procesos de regeneración urbana. Este es el caso de nuestra experiencia del curso 2013-2014 de la asignatura Proyectos urbanos y paisajísticos integrados, del Máster en Arquitectura en la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza<sup>1</sup> donde se ha desarrollado un Taller de regeneración urbana en el barrio de San Pablo en Zaragoza. Este barrio posee un elevado índice de vulnerabilidad urbana, reseñado a nivel nacional en los primeros trabajos que afrontan esta materia desde el Ministerio de Fomento<sup>2</sup>. Más que en ningún otro de la ciudad, en el barrio de San Pablo se concentra una intensa actividad asociativa y reivindicativa que pone sobre la mesa no solo problemas, sino también alternativas y oportunidades para mejorar la calidad de vida en el mismo. Por último, aunque no menos importante, es también un barrio en el que se vienen desarrollando propuestas de regeneración urbana desde el año 1997 a través del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza PICH 1997-2004. Una vez ejecutado el programa de renovación de este Plan, para el periodo 2005-2012, la Oficina del Plan Integral afronta en la actualidad la revisión del Plan para el periodo 2013-2020. Todas estas cuestiones hacen de San Pablo un laboratorio vivo de técnicas y tendencias contemporáneas de regeneración urbana en el que un taller académico puede resultar muy válido si se asienta sobre una colaboración estrecha con los agentes gestores.

En un ejercicio de cuatro meses, los alumnos organizados en equipos de trabajo pero integrados en el equipo Taller como si de un equipo redactor profesional se tratase, deben “aterrizar” lo más rápidamente posible en la problemática concreta del barrio. Este reto se afrontó desde una triple dimensión: teórica-documental, de experiencia transmitida y de experiencia directa. La dimensión teórica-documental corrió de la mano de los profesores responsables de la asignatura, que persiguieron mostrar una visión retrospectiva y crítica de la renovación urbana dentro y fuera de nuestro país. Los alumnos realizan, a título personal, reflexiones sobre textos imprescindibles de intervención en la ciudad consolidada (Sutcliffe, Campos Venuti, Jacobs, Gehl, etc.) y extraen enseñanzas útiles para el caso del centro histórico de Zaragoza y el barrio de San Pablo. El análisis de planes como el Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza o de documentos de prospectiva urbana como “Zaragoza 2016. La cultura transforma el centro” resultan también imprescindibles para tener un panorama amplio del marco teórico de partida.

Estas sesiones teóricas se combinaron con otras, impartidas por los protagonistas de la gestión en el barrio, que sirvieron para obtener informaciones cruzadas, situadas en planos que de otra manera hubiera sido imposible abordar y “tomar el pulso” de la percepción del funcionamiento del mismo. Los arquitectos Fernando e Ignacio Aguerri, redac-

<sup>1</sup> El Taller ha estado integrado por cuatro profesores responsables de la asignatura, Javier Monclús, Pablo de la Cal, Francisco Berruete y Miriam García, y por 16 alumnos: Alejandro Alda, Sivia Castán Daniel Estabén, Isabel Ezquerria, Lucía Ferrer, Diego García, Sergio García, Paula Gordo, Alicia Gracia, Alejandro Lezcano, Sandra Pilar Liarte, Cristina Palacio, Beatriz Palacios, Javier Sancho, María Pilar Viamonte, Pilar Villuendas.

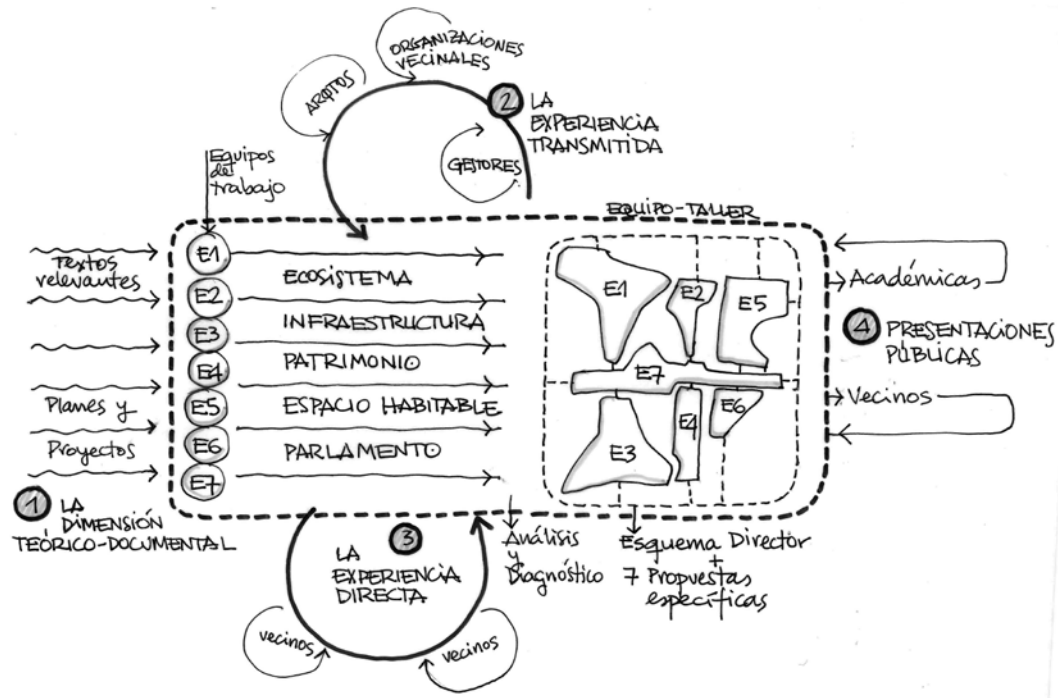
<sup>2</sup> *Atlas de la Vulnerabilidad Urbana en España*. Ministerio de Fomento, Gobierno de España. Edición, Enero de 2012.



FRANCISCO BERRUETE  
PABLO DE LA CAL  
MIRIAM GARCÍA

Taller San Pablo-Zgz.  
Una experiencia académica  
de regeneración urbana

San Pablo (Zaragoza) workshop.  
An academic experience in urban  
regeneration



Esquema metodológico del Taller de regeneración urbana San Pablo-Zaragoza.

Methodological scheme of the San Pablo urban regeneration workshop, Zaragoza.

where we conducted an urban regeneration workshop on the district of San Pablo. This district has a high rate of urban vulnerability as described, at national level, in the first document addressing this topic produced by the Ministry of Development<sup>2</sup>. More than any other district in the city, San Pablo has witnessed intense associative and protest activity. This activism not only highlights problems, but also proposes alternatives and opportunities to improve the quality of life in the area. Last, but not least, San Pablo is also a district where urban regeneration proposals have been implemented since 1997, following the directives of the Comprehensive Plan for the Historic Centre of Zaragoza, PICH 1997–2004. After completing this plan's renovation programme for the 2005–2012 period, the Comprehensive Plan Office is today facing the task of revising the Plan for the 2013–2020 period. All these issues have transformed San Pablo into a living laboratory for experimenting with contemporary techniques and trends in urban regeneration; therefore, in this case, introducing a workshop turned out to be very relevant if based on close collaboration with the managing agents.

During a four-month exercise, the students were organised into work teams that were integrated in the main workshop team at the same time as if they were a professional drafting team. Meanwhile they received an overview of the district's specific problems. This challenge was addressed from a triple dimension: theoretical-documentary, transmitted experience and direct experience. The theoretical-documentary dimension was provided by the course tutors and traced urban regeneration processes in a critical retrospective both in Spain and outside our country. The students individually studied indispensable texts relating to interventions in the consolidated city (Sutcliffe, Campos Venuti, Jacobs and Gehl, among others) and extracted useful lessons regarding the historic centre of Zaragoza and the district of San Pablo. They also analysed different plans, including the Integrated Plan for the Historic Centre of Zaragoza, and documents on long-term urban plans such as “Zaragoza 2016. Culture transforms the centre”, which is essential to gain a broad understanding on which to base the theoretical framework from the start.

<sup>2</sup> *Atlas of Urban vulnerability in Spain*. Ministry of Development, Government of Spain. Edition, January 2012.



Pizarra del Taller. Selección de emplazamientos para los proyectos específicos.

Sketch on the board. Sites selection for the specific projects.

tores del Plan Especial de la manzana de Las Armas, nos hicieron partícipes de su particular experiencia en el barrio, de las voluntades, las oportunidades y las dificultades a las que tuvieron que enfrentarse, de la gestión de la manzana, de su habitabilidad y de su aceptación ciudadana. La sensibilidad del movimiento vecinal organizado fue aportada por Pedro Santisteve, abogado y miembro de la plataforma que impulsa el proyecto para la reutilización del edificio, hoy cerrado, del antiguo instituto Luis Buñuel, junto con el arquitecto municipal José Javier Gallardo. Ana Sanromán, directora de la Oficina del Plan Integral del Casco Histórico, nos transmitió la realidad social del barrio y los planteamientos actuales en el marco de la acción pública, y el arquitecto Juan Rubio, de la sociedad Zaragoza Vivienda, imprescindible soporte de este Taller, nos brindó su experiencia de más de 30 años vinculada a la renovación urbana y al análisis de las luces y sombras de la gestión en Zaragoza y en otras ciudades españolas.

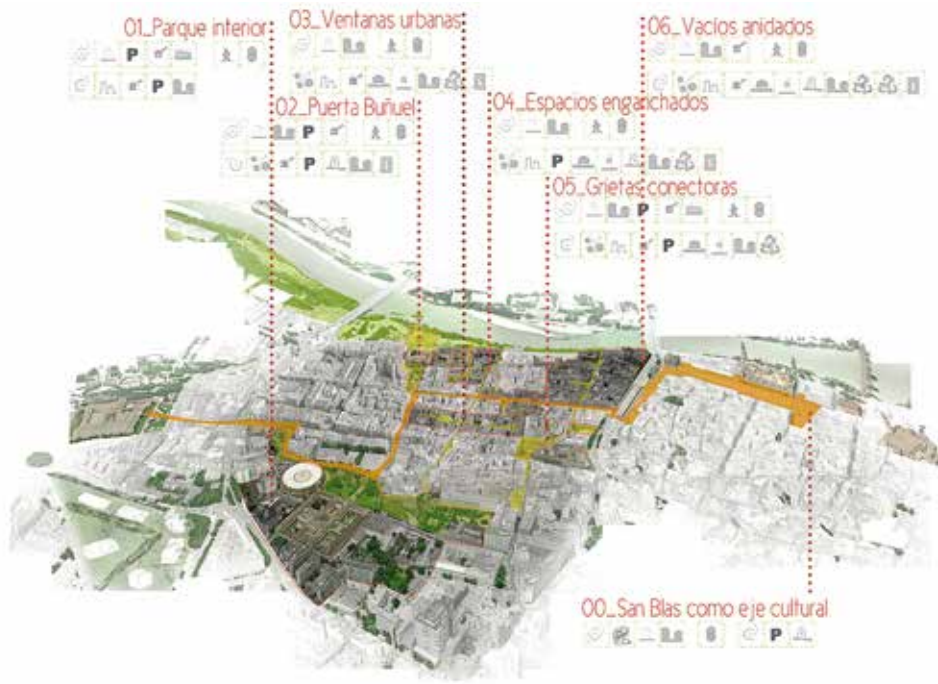
Por último, la dimensión de la experiencia directa de análisis y diagnóstico del barrio corrió, como no podía ser de otra manera, de la mano de los alumnos que, organizados en siete equipos, realizaron un análisis integrado del barrio con el objetivo de generar un diagnóstico evaluativo que atendiera, al menos, a cinco líneas transversales que intentaban abarcar la complejidad a la que antes nos hemos referido:

- San Pablo como Ecosistema. El análisis del sistema de espacios abiertos (públicos o privados), y de manera especial el papel del río Ebro en los espacios verdes que configuran una matriz de valor ambiental y social interconectada a través patios interiores, plazas, jardines, cubiertas y medianeras.
- San Pablo como Infraestructura. Importante cuestión por la condición de barrio circunvalado por grandes avenidas, con una implantación reciente de la Línea 1 del tranvía, ante el reto de una progresiva peatonalización, que debe atender a la vez a cuestiones de vitalidad urbana, accesibilidad, tematización y funcionalidad.
- San Pablo como Patrimonio, que afronta el análisis de los distintos elementos (tangibles e intangibles) de valor identitario y cultural y su relación con la trama humana y urbana de la ciudad.

FRANCISCO BERRUETE  
PABLO DE LA CAL  
MIRIAM GARCÍA

Taller San Pablo-Zgz.  
Una experiencia académica  
de regeneración urbana

San Pablo (Zaragoza) workshop.  
An academic experience in urban  
regeneration



Esquema director: Integrar, Cohesionar, Recualificar San Pablo.

Master plan: “San Pablo Integration, Cohesion and Requalification”.

These theoretical sessions were combined with others given by those involved in the district’s management. They were very useful for exchanging information on different plans that otherwise would have been impossible to extract and test first hand. The architects Fernando and Ignacio Aguerri, the designers of the Special Plan for Las Armas block, invited us to share their particular experience in the district, the aims, opportunities and difficulties they had to face, as well as issues relating to the management of the block, its habitability and residents’ approval. Pedro Santisteve, a lawyer and member of the programme behind the project for the reuse of the former Luis Buñuel School together with the municipal architect José Javier Gallardo, promoted awareness about the district’s movement. Ana Sanromán, the director of the Office of the Integrated Plan for the Historic Centre, described for us the social reality of the district and current approaches as part of public action. The architect Juan Rubio, from the public society Zaragoza Vivienda, was a key figure for the workshop and provided us with insights from over 30 years in the field of urban regeneration and his analysis of the dark and bright sides of urban management in Zaragoza and in other Spanish cities.

Finally, the students analysed and diagnosed the district for the direct experience dimension. They were organised into seven teams to perform an integrated analysis of the district with the objective of producing a diagnostic evaluation of at least five transverse lines to try to encompass the complexity we have referred to above:

- San Pablo as an Ecosystem. The analysis of the open spaces system (public or private), and especially the role of the Ebro river in the green spaces that make up a matrix of environmental and social value through interconnected courtyards, squares, gardens, roofs and walls.
- San Pablo as an Infrastructure. This is an important issue concerning the condition of the district encircled by wide avenues, with the recent implementation of tram line 1, the challenge of a gradual pedestrianisation, which deals with issues of urban vitality, accessibility, functionality and theming.
- San Pablo as Heritage. This addresses the analysis of several tangible and intangible elements of identity and cultural value and the relationship with the human and urban fabric of the city.

- San Pablo como Espacio habitable, que afronta el análisis del tejido residencial, la morfología y el estado de la edificación y de la población residente, la accesibilidad y habitabilidad del espacio residencial, los espacios de vulnerabilidad, junto con otras actividades que cualifican el espacio urbano, como el comercio o los equipamientos.

- Y, por último, San Pablo como Parlamento, que profundiza en la identificación de los agentes (o actantes) sociales, de los espacios de relación y de los elementos, experiencias y prácticas de apropiación del lugar, de los “espacios fríos y espacios calientes”, espacios amables y espacios de conflicto.

Los alumnos, con su “invasión” pacífica del barrio, recabaron datos, testimonios y experiencias que les permitieron construir un diagnóstico personal y renovado. Para conseguir realizar la información y el diagnóstico de forma ágil, pero para avanzar en un proceso integrador, esta fase del taller se llevó a cabo de manera conjunta por todo el grupo. En definitiva, se trataba de efectuar un diagnóstico urbanístico reconociendo problemas y oportunidades de intervención, desde el punto de vista multidisciplinar y multiescalar (ciudad y barrio) atendiendo al funcionamiento la ciudad entendida como un sistema vivo e interrelacionado de factores humanos y no humanos, de sus procesos y de sus potencialidades de cambio.

El diálogo, el pacto y la negociación forman parte del aprendizaje del arquitecto, y por ello las líneas estratégicas en las que debería basarse la intervención fueron consensuadas en el marco del conjunto del Taller, si bien un equipo adquirió la responsabilidad de integrar toda la documentación que tiene el carácter de plan marco o esquema director.

Desde el Taller se planteaba superar la escala del proyecto urbano, y afrontar la necesaria dimensión y alcance del conjunto de intervenciones necesarias. No olvidemos que San Pablo es un barrio complejo, suma de distintas realidades urbanas, pero de espacios públicos escuetos y de manzanas alargadas cuya parcelario medieval ha experimentado un proceso de densificación y crecimiento en altura muy considerable, especialmente en sus bordes, hacia las avenidas perimetrales. Esto ha convertido cada manzana en una isla y el barrio en un archipiélago que a pesar de su emplazamiento central en Zaragoza, junto al casco romano, no posee la suficiente accesibilidad y “gancho” como para garantizar la diversidad económica y social deseada. En nuestros días todos estos problemas se han visto amplificados de la mano de la recesión económica, la desigualdad y la obsolescencia de parte de su tejido e infraestructuras.

En este contexto, el margen para la intervención urbanística desde una dimensión convencional de transformación de las condiciones físicas resulta muy limitado. Por eso, nos pareció necesario profundizar conjuntamente desde la perspectiva de la regeneración urbana y social. Esta cuestión debía ser central en las propuestas urbanas y arquitectónicas, de los alumnos que debían formular estrategias de intervención y perfilar los instrumentos adecuados para su efectiva gestión urbanística. Para ello, cada equipo seleccionó un ámbito de investigación y de diseño desde el que poder trabajar sobre alguno de los problemas urbanos previamente identificados en el esquema director. A su vez, el avance de cada una de los proyectos específicos servía para la reflexión colectiva y para re-pensar los contenidos del esquema director. Este método iterativo de trabajo, pensar, planificar y diseñar desde la escala de ciudad hasta la de la vivienda, pocas veces es posible en este tipo de procesos en la práctica profesional pero, como pudo comprobarse, no es sólo útil, sino necesaria para evitar situaciones indeseables de falta de flexibilidad y coherencia en nuestro planes.

Por otro lado la estructura de calles paralelas del barrio de San Pablo débilmente trabadas por un sistema de calles o callejones transversales ofrecía la oportunidad de convertir precisamente estos enlaces transversales en el argumento de articulación espacial de los distintos proyectos. Así al Oeste del barrio se desarrolla un eje urbano de rango ciudad en el que se apoya el equipo “Puerta Luis Buñuel” al objeto de profundizar en el potencial de la rehabilitación y regeneración del edificio del antiguo instituto y su conexión con el parque del Ebro. Otro equipo, denominado “Parque interior”, con el mismo objetivo de romper las murallas físicas y sociales del barrio, enlaza la calle Mayor al con el sistema de espacios libres del edificio Pignatelli, sede del Gobierno de Aragón. En el sector central, “Ventanas urbanas” y “Espacios enganchados” la condición de eje central de la calle Cerezo sirve a sendos equipos para profundizar en las posibilidades de permeabilidad, recualificación y mejora de las condiciones interiores del tejido residencial, en una estrategia de atención a lo pequeño, a lo doméstico. En el sector Este, “Espacios anidados” aborda las potencialidades que presenta el infrautilizado edificio del Mercado Central y la regeneración del interesante sistema de espacios públicos y privados que enlazan el mercado con la ribera del Ebro. Y “Grietas conectoras” investiga las aperturas o nuevas puertas al barrio, las posibilidades arquitectónicas de los solares estratégicamente dispuestos junto a las grandes avenidas,



**FRANCISCO BERRUETE**  
**PABLO DE LA CAL**  
**MIRIAM GARCÍA**

Taller San Pablo-Zgz.  
 Una experiencia académica  
 de regeneración urbana

San Pablo (Zaragoza) workshop.  
 An academic experience in urban  
 regeneration

- San Pablo as a Living Space. This addresses the residential fabric analysis; the morphology and the state of the building and of the resident population; the accessibility and habitability of residential space; vulnerable spaces; and other activities that qualify the urban space, such as trade or equipment.

- And finally, San Pablo as a Parliament. This delves into the identification of social agents, relationship spaces and the elements, experiences and practices of appropriation of the place, “cool spaces and hot spaces”, friendly spaces and spaces of conflict.

By peacefully “invading” the district, students collected data, testimonies and experiences that allowed them to build an updated and personal diagnosis. To diligently obtain the information and make a diagnosis, but to advance an integrative process, the whole group was involved in this phase of the workshop. In short, the aim was to make an urban diagnosis by recognising problems and opportunities for intervention from a multidisciplinary and multi-scale (city and district) point of view, focusing on the workings of the city, understood as a living and interrelated system of human and non-human factors, its processes and its potential for change.

Dialogue, agreement and negotiation are all part of learning how to be an architect, and therefore the strategic lines on which the intervention should be based were agreed in the framework of the whole workshop, although one team was responsible for integrating all framework plan or master plan documentation.

The workshop proposed to exceed the scale of the urban project and address the dimension necessary and the scope of the set of interventions required. San Pablo is a complex district, a sum of different urban realities, but small public spaces and elongated blocks whose medieval structure has undergone a considerable process of densification and growth in height, especially at its edges to the perimeter avenues. This has transformed each block into an island and the district into an archipelago which, despite its central location in Zaragoza, next to the Roman town, is not accessible or attractive enough to ensure the desired economic and social diversity. Today, all these problems have been amplified by the economic recession, inequality and the obsolescence of its urban fabric and infrastructure.

In this context, the margin for urban intervention based on a conventional dimension of transforming physical conditions is very limited. Therefore, we deemed it necessary to further explore this aspect from the perspective of urban and social regeneration. This question should be central to urban and architectural proposals; students had to define strategies for intervention and specify the appropriate instruments for effective urban management. Consequently, each team selected a sphere of research and design and then worked on some of the urban problems previously identified in the master plan. At the same time, the progress of each of the specific projects helped the group to reflect on and rethink the contents of the master plan. This iterative method of working, thinking, planning and designing from the scale of the city to the scale of housing is rarely possible in this type of process in professional practice; however, as was proved, it is not only useful but necessary to avoid undesirable situations with no flexibility or coherence in the plans.

On the other hand, San Pablo’s structure of parallel streets, weakly interlocked by a secondary system of narrow streets cutting across them, afforded the opportunity of transforming these transverse links into the spatial argument of several projects. As a result, in the west of the district, an urban corridor across the city, in which the “Puerta Luis Buñuel” team relies on, is developed with the objective of furthering the rehabilitation and regeneration potential of the old school building and its connection with Ebro linear park. The “Parque interior” team, with the same objective of breaking down a district’s physical and social barriers, links Mayoral Street with the open spaces near the Pignatelli building (Government of Aragón headquarters). In the central sector, “Ventanas urbanas” and “Espacios enganchados” teams, the condition of Cerezo Street allows both teams to further explore the permeability, requalification and improvement of the inner conditions of the residential fabric, with a strategy that focuses on small domestic aspects. In the East sector, “Espacios anidados” team addresses the potential of the underused Central Market building, and the regeneration of the interesting system of public and private spaces linking the market with the Ebro riverbank. And “Grietas conectoras” team investigates openings and new gates to the district and the architectural possibilities of empty plots strategically located next to major avenues (such as Conde Aranda or César Augusto).

These six interventions are linked by the proposal of transforming San Blas Street into a new commercial and cultural pedestrian hub, and by the job developed by the team managing the master plan, with a triple motto: “San Pablo integration, cohesion and requalification”.



Sesión de trabajo en un bar del barrio.

Work session in a bar in San Pablo.



Cartel de la sesión de presentación “Repensar San Pablo”.

Informative poster of the “Rethinking San Pablo” session.

como Conde Aranda o César Augusto. Estas seis intervenciones quedan articuladas por la propuesta de convertir en un nuevo eje comercial y cultural, de carácter peatonal, la calle San Blas y por el trabajo de “cosido” que desarrolla el equipo encargado del esquema director, con el triple lema “Integrar, Cohesionar, Recualificar San Pablo”.

Queremos referirnos a este plan marco o esquema director porque somos conscientes de que la dimensión de la habitabilidad de la ciudad no implica solo al urbanismo, no puede dar la espalda a otras políticas como la ambiental, la socio-cultural o la económica, aunque tampoco debe sustituirlas. Sin embargo, sí puede servir de soporte cualificado del conjunto de estrategias que referidas a un escenario futuro permita una gestión dinámica, transparente e integrada del barrio. A partir de ahí es cuando cobran sentido las propuestas realizadas y consensuadas por los alumnos para un conjunto de ámbitos específicos, siempre integrados en un planteamiento general, y retroalimentados de las críticas del taller. Esa metodología era el fundamento del Taller: el cómo más que el qué en sí mismo.

Si desarrollar esta metodología y llegar a definir el marco y las propuestas era uno de los objetivos del taller el otro, tan importante era darlo a conocer y someterlo a una reflexión colectiva fuera de las aulas. Los alumnos del Taller tuvieron la oportunidad de presentar los resultados de los trabajos ante arquitectos de reconocido prestigio, como Rafael Moneo<sup>3</sup> y representantes del Ayuntamiento de Zaragoza, como José Manuel Alonso, Concejal Delegado de la Oficina del Plan Integral de Casco Histórico de Zaragoza. Moneo elogió la calidad de las propuestas y la coordinación y competencia profesional del grupo, pero quiso abrir el debate planteando por un lado la excesiva confianza que depositada en unos dibujos tan terminados puede hacernos creer que la regeneración de los problemas detectados ya va a resolverse solo por el hecho de definirlo de esta manera. Y, por otra parte, el conjunto de los trabajos del Taller, presentado en formato de “ejercicio conjunto e integrado”, le hizo anhelar una mayor diversidad de alternativas. Cuestionó por ello si

<sup>3</sup> 16 de enero de 2014: tras la presentación de los trabajos del Taller San Pablo, Rafael Moneo impartió una conferencia en la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza sobre la propuesta que había realizado conjuntamente con Manuel de Solá Morales en 1969 para el Concurso de remodelación del Casco Histórico de Zaragoza. <http://urbanismouz.blogspot.com.es/2014/02/aprendiendo-con-rafael-moneo.html>

**FRANCISCO BERRUETE**  
**PABLO DE LA CAL**  
**MIRIAM GARCÍA**

Taller San Pablo-Zgz.  
Una experiencia académica  
de regeneración urbana

San Pablo (Zaragoza) workshop.  
An academic experience in urban  
regeneration

We refer to this framework plan or master plan because we know that the city’s habitability dimension does not just involve urban development, which cannot turn away from other policies such as environmental, sociocultural or economic ones, although it should not replace them. However, it can serve as a qualified backer for the set of strategies for a future stage and it enables dynamic, transparent and integrated district management. This gives meaning to the proposals students created and agreed on for specific issues, although they were always integrated into a general approach and amended by feedback from workshop reviews. This methodology was the workshop basis: how is more important than what.

If developing this methodology and defining the framework and proposals was one of the workshop’s objectives, the other extremely important one was to share it by submitting it to collective reflection outside the classrooms. Students had the chance of presenting their results to prestigious architects, including Rafael Moneo<sup>3</sup>, and to Zaragoza’s city hall representatives, such as José Manuel Alonso, the councillor for the Comprehensive Plan for the Historic Centre of Zaragoza. Although Moneo praised the quality of the proposals, and the group’s coordination and professional competence, he wanted to start a debate by, on the one hand, highlighting excessive confidence in finished drawings – which can make us think that the regeneration of the problems will be solved just because they have been defined in that way – and, on the other hand, he would have preferred a greater variety of alternatives in the set of projects, presented as a “complete and integrated exercise”. That is the reason why he questioned whether the uniformity was due to students yielding to teachers, and opened the floor for discussion: do we lose our creativity when we try to analyse complexity? The experience of his work and his career as a researcher make us think that behind this “warning” lies another lesson for teachers and students: the “danger” of resigning oneself to a city’s physical transformation to attain its social requalification.

The students’ generosity and commitment did not finish there. Some weeks later they showed their proposals to residents and to some district associations<sup>4</sup>. This second presentation was the perfect counterpoint to the first one, thus completing the last workshop lesson: Moneo asked for more creativity and architecture, while residents asked for more participation and decision-making in local actions. Above all in urban regeneration projects, creativity must be strongly linked to the population’s needs and demands. We have to accept that in an academic workshop such as this, we cannot embrace the complexity of the actions that have to be implemented to requalify a part of the city that has lost its functionality and has serious habitability issues. However, we have proved that it is possible to establish a framework and a “master route” that enable teamwork and urban regeneration processes. Outlining a system of architectural, urban and social measures is more important than producing a concrete solution.

la uniformidad advertida no se debería más bien a un sometimiento de los alumnos a los planteamientos del profesorado, y dejó abierta la puerta a la reflexión ¿acaso cuando pretendemos analizar la complejidad perdemos creatividad? La experiencia de su obra y de su trayectoria investigadora nos hace pensar que tras este “aviso” se esconde otra lección para alumnos y profesores, para todos advirtiendo quizás de los “peligros” de renunciar la transformación física de la ciudad a favor de la transformación social de la misma.

Pero la generosidad y compromiso de los alumnos con el barrio no terminó ahí y semanas más tarde expusieron sus propuestas ante los vecinos y varias asociaciones del barrio<sup>4</sup>. Esta segunda presentación resultó ser un contrapunto perfecto de la primera, cerrando la última lección del Taller: si Moneo pedía más creatividad y arquitectura, los vecinos reclaman más participación y decisión en las actuaciones del barrio. De manera especial en las actuaciones de regeneración urbana, la exigencia de una creatividad propia de nuestra disciplina arquitectónica debe estar firmemente enraizada con las necesidades y voluntades de la población. Es necesario reconocer la imposibilidad de abarcar la complejidad de acciones que han de activarse para aspirar a la recualificación de una parte de la ciudad que ha perdido su funcionalidad y que posee serias dificultades de habitabilidad desde un taller académico como el que hemos presentado. Pero hemos comprobado que sí es posible establecer el “marco” y trazar una “hoja de ruta” que permita el trabajo en equipos y procesos de regeneración urbana, donde quizá no resulte tan importante la formalización de una solución concreta, sino la articulación integrada de un sistema de medidas de enfoque arquitectónico, urbanístico, y social.

3 16 January 2014: After the San Pablo Workshop presentation, Rafael Moneo delivered a lecture at the School of Engineering and Architecture of the University of Zaragoza about the proposal he presented, together with Solá Morales, to the 1969 Contest for the renovation of the historic city of Zaragoza. <http://urbanismouz.blogspot.com.es/2014/02/aprendiendo-con-rafael-moneo.html>

4 27 March 2014: Under the title “Rethinking San Pablo: urban regeneration proposals”, a public session was held at the Teatro del Mercado in Santo Domingo square, the best valued public space in the district. <http://urbanismouz.blogspot.com.es/2014/04/presentacion-y-debate-repensar-san-pablo.html>

4 27 de marzo de 2014: con el título “Repensar San Pablo. Propuestas de regeneración urbana”, se desarrolló una sesión de presentación pública, ante numerosos vecinos del barrio, en el Teatro del Mercado de la plaza de Santo Domingo, el espacio urbano mejor valorado por los vecinos del barrio. <http://urbanismouz.blogspot.com.es/2014/04/presentacion-y-debate-repensar-san-pablo.html>



Creating a city is a long complex process closely-related to social and economic dynamics, which, in today’s highly interconnected world, are global as well as local. Recently, cities have been enlarged as a result of expansion plans, although currently the focus is also on interventions that reinstate and boost urban areas that have become obsolete, degraded or derelict. These districts, the traditional historic centres of European cities, require regeneration schemes through urban redevelopment; in other words, renewals that allow them to regain that central role they played in the initial layout of the city. This is only possible with a precise and accurate analysis that identifies not only each district’s problems, but also the social, cultural and tourist potential that would again enable it to play a substantial role in residents’ lives. The planning and urban development skills employed in these cases must detect the shortcomings in its facilities (public space, equipment and the state of the buildings) and the condition of its urban infrastructures and connections with the rest of the city. Mobility and accessibility also need to be addressed.

Urban redevelopment processes often need technical solutions for two basic aspects: the renewal of the district’s infrastructure and social renewal. Successful cases systematically solve connectivity issues with the rest of the urban layout, improving and optimising pedestrian and vehicular flows. These isolated interventions create cultural, commercial and social activity; in other words they tend to improve the exchanges between people and their quality. Understanding urban redevelopment from this twofold technical and urban viewpoint makes it possible to develop infrastructure solutions that help undo obsolete or marginal situations.

The San Pablo district in Zaragoza was used as an educational experiment. After a process of analysis of the problems and proposals, basic guidelines were established that would allow students to develop ideas into a specific viable solution.

These basic guidelines were split into two large groups: urban design and associated accessibility, on the one hand, and facilities that shape the city’s infrastructure, on the other. An analysis of location and intervention requirements was included.

### Work related to urban design

The students analysed the potential for organising and streamlining urban flows to increase access to the district by improving and upgrading connection points with the city’s existing urban network. In these cases, it is important to pay attention to traffic-calmed areas for pedestrians and vehicles, loading and unloading bays, accesses for emergency vehicles and parking places.

The students estimated the possibilities of consolidating, improving and opening new quality public spaces – green, building-free or mixed types – that would foster walking, social and cultural exchange and make streets and squares look more attractive.

Complying with restrictive accessibility regulations for people with disabilities was mandatory at all times.

Finally, the group decided to promote the district’s identity using quality urban elements. The power of customised, singular, unique, considered and buildable design became apparent in the component each group created for the district. These included tree pits, benches, street lamps, interpretive panels, etc., some of which have been successfully realised.

### Urban infrastructure solutions

Students analysed the techniques, limitations and peculiarities of the urban development of a consolidated city centre focusing on the main utilities and services (water supply, sewer system, public lighting, gas supply, electricity and telecommunications).

They explored the possibilities of implementing a new network of district heating to increase energy efficiency.

Using these guidelines as a basis, every group worked on one of the road axes that had been identified. In each case they addressed the particular conditions of each street, but contributed solutions compatible with an overall integrated solution for the problems detected in the San Pablo district.

Hacer ciudad es un proceso complejo y largo en el tiempo, fuertemente ligado a las dinámicas sociales y económicas, no sólo locales, sino ya globales en un mundo altamente interconectado. En épocas recientes la ampliación de la ciudad se ha desarrollado sobre todo por medio de planes de expansión, pero actualmente la mirada también se vuelve hacia intervenciones que (re)pongan e impulsen zonas urbanas que han quedado obsoletas, degradadas o marginadas. Estas zonas, cascos históricos de la ciudad europea, barrios tradicionales, exigen planteamientos de regeneración a través de la re-urbanización, es decir renovaciones que permitan devolver el papel de centralidad que tuvieron en la configuración inicial de la ciudad. Para ello es necesario un análisis preciso y certero de la problemática de cada zona, plagada de pre-existencias, así como la identificación de sus posibles potencialidades (sociales, culturales, su centralidad) que permitan su re-inclusión como parte sustancial de las dinámicas ciudadanas. Las técnicas de planificación-urbanización aplicadas en estos casos, deben detectar tanto las deficiencias en sus dotaciones (espacio público, equipamientos y estado de los edificios), como en el estado de las infraestructuras urbanas y de sus conexiones con el resto de la ciudad. Se debe intervenir atendiendo a la movilidad y accesibilidad globales.

Los procesos de reurbanización a menudo requieren soluciones técnicas que respondan y den soluciones a dos aspectos básicos: La renovación infraestructural del barrio, y la renovación social. Los casos de éxito resuelven sistemáticamente la conectividad con el resto de la trama urbana, mejorando y optimizando flujos, tanto de personas como de vehículos y a través de actuaciones puntuales crean actividad, de tipo cultural, comercial y social. Es decir que tiendan a mejorar los intercambios entre personas y su calidad. Entendiendo el proyecto de reurbanización desde esta doble óptica técnica-urbana, es posible desarrollar soluciones infraestructurales que coadyuvan a revertir situaciones de obsolescencia o marginalidad.

El barrio de San Pablo en Zaragoza se ha usado como didáctica experimental. Tras un proceso de análisis de las problemáticas y síntesis propositiva, se pasó a fijar las directrices de actuación básicas que permitiesen al alumno pasar de las ideas a la ejecución de una solución concreta y viable.

Estas directrices básicas se han dividido en dos grandes grupos. Por un lado aquellas que hacen referencia al diseño urbano y la accesibilidad asociada y por otro lado, las instalaciones que conforman el soporte infraestructural de la ciudad, con el análisis de su ubicación y necesidades de intervención.

### Trabajos relacionados con el Diseño Urbano

Se analizó el potencial de la ordenación y racionalización de los flujos urbanos, orientados a aumentar la permeabilidad del barrio a través de la mejora y renovación de los puntos de conexión con la red urbana existente de la ciudad. En estos casos es importante atender a la coexistencia calmada de tráfico, cargas y descargas, accesos de vehículos de emergencia y aparcamientos.

Se estimaron las posibilidades de consolidación, mejora y nueva abertura de espacios públicos de calidad, de tipo libre, verde y mixto, que favoreciesen el paseo, el intercambio socio-cultural y que embelleciesen las calles y plazas.

En todo momento fue obligatorio atender a la restrictiva normativa de accesibilidad para ciudadanos con discapacidades.

Finalmente, se quiso potenciar la identidad del barrio por medio de elementos urbanos de calidad. El poder del diseño particularizado, singular, único, reflexionado y construible se puso de manifiesto a través de la pieza que cada grupo creó para el barrio, como alcorques, bancos, luminarias, paneles interpretativos, etcétera, algunos de los cuales se han llevado exitosamente a producción real.

### Resolución de las Infraestructuras Urbanas

Se analizaron las técnicas, limitaciones y peculiaridades de la obra de urbanización de un casco consolidado, en lo relativo a los servicios principales de abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, suministro de gas, electricidad y telecomunicaciones.

Se exploraron las posibilidades de implantar una nueva red de calefacción centralizada para la mejora de la eficiencia energética de la red.

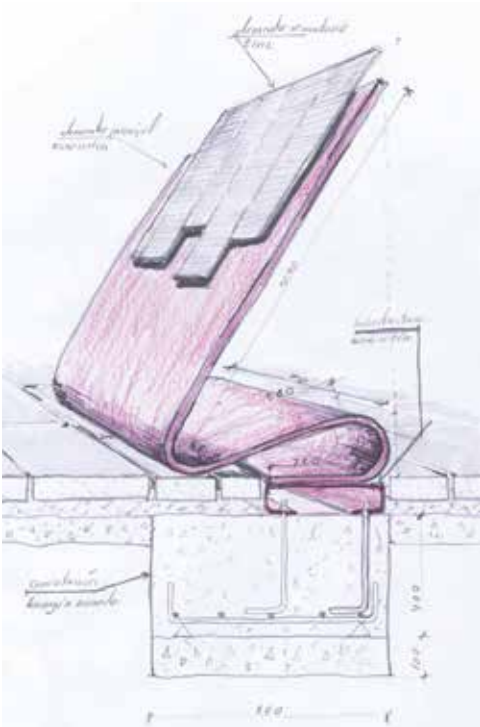
Con estas directrices como base, cada uno de los grupos ha desarrollado uno de los ejes viarios identificados, introduciendo en cada caso las condiciones particulares a cada una de las calles, pero aportando soluciones compatibles con una resolución global e integrada de las problemáticas detectadas en el Barrio de San Pablo.

ENRIQUE CANO  
JUAN ANTONIO ROS

Proyectos de urbanización  
Development projects

Croquis de panel interpretativo.  
Isabel Ezquerro, Diego García,  
Alejandro Lezcano.

Sketch of interpretive panel.  
Isabel Ezquerro, Diego García,  
Alejandro Lezcano.



The groups worked to professional guidelines ensuring that their projects were viable and met design, operation and strict construction quality standards.

Consequently, they produced professionally structured mini projects with a substantiating report and a description of design decisions for a top-quality outcome with minimal uncertainty. We emphasised the need to attach as many documents as necessary to implement the technical solutions correctly.

All the designs therefore include enough drawings with varying levels of detail; in some cases the quality is even the standard of a detailed construction document. The technical specifications were useful for learning the importance of tailoring the technical conditions of works accurately.

Finally, the priced bill of quantities produced using a tried and tested method marked the end of the final document.

This publication puts forward the solutions the students have proposed. These are not limited to a mere graphic proposal or list of interventions and guidelines. Instead, the students' complex multidimensional work first analysed the urban and social problems they encountered. They then managed to outline the proposal to a level of detail that would make direct implementation possible. The documents they submitted had to comply with standards found in professional and legal practice. Using urban planning and management tools and skills, the solutions are compatible with the most advanced practices in urban development and take into account sustainability, and construction, energy and economic efficiency.

By controlling and designing technical solutions for infrastructures and making reasoned and judicious choices of materials and construction techniques for the street in question, the students learned how to execute projects to a high standard of quality which they will be able to carry forward into their future careers in all aspects of urban developments: urban design, techniques and materials, solutions for facilities, urban and administrative management, compliance with regulations, submission of documentation and implementation.

Panel interpretativo ejecutado.  
Juan Antonio Ros, Isabel Ezque-  
rra, Diego García y Alejandro  
Lezcano.

Interpretive panel once installed.  
Juan Antonio Ros, Isabel Ezque-  
rra, Diego García and Alejandro  
Lezcano.



Los grupos han trabajado con criterios profesionales. Los alumnos han tenido que completar sus proyectos en condiciones de calidad de diseño, viabilidad, funcionalidad y rigor constructivo.

Por consiguiente, se desarrollaron semi-proyectos profesionalmente estructurados con la Memoria justificativa y descriptiva de las decisiones proyectuales dirigidas al resultado de máxima calidad y mínima incertidumbre. Se ha insistido en la necesidad de establecer cuantos anejos sean necesarios para la correcta ejecución de las soluciones técnicas adoptadas.

Todos los proyectos contienen suficientes planos con diferentes grados de detalle, alcanzando en algunos casos el grado de documento final constructivo. El pliego de los proyectos sirvió para conocer el papel que juega la correcta y particularizada prescripción de las condiciones técnicas de las obras.

Finalmente, las mediciones y el presupuesto, realizados siguiendo técnicas contrastadas y fiables permitieron cerrar el documento final.

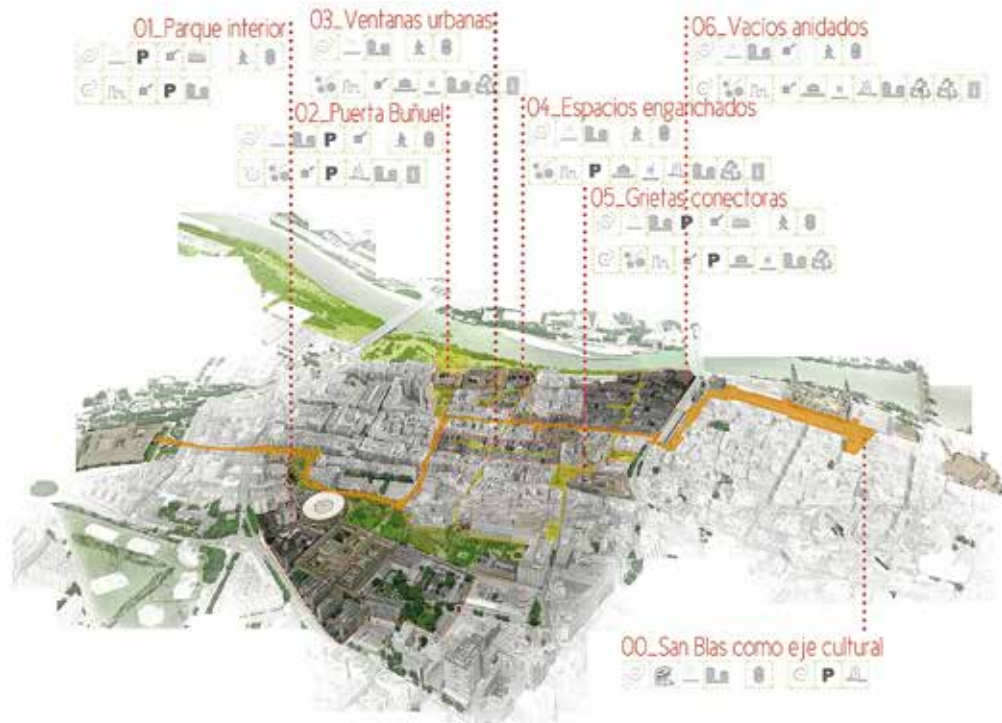
En definitiva, se presentan en la presente publicación las soluciones planteadas por los alumnos, que no se han limitado a una mera propuesta gráfica o enumeración de un conjunto de actuaciones y directrices, sino que han desarrollado un trabajo complejo y multidimensional, en que partiendo de un análisis de las problemáticas urbanas y sociales, han sido capaces de desarrollar la propuesta hasta alcanzar un grado de detalle que permite su implementación directa, a través de su ejecución. Se ha exigido que los documentos generados, sean presentados bajo los criterios establecidos por la práctica profesional y legal. A través de las herramientas y técnicas de la gestión y planeamiento urbano, las soluciones son compatibles con las técnicas más avanzadas en urbanización, atendiendo tanto a su sostenibilidad y eficiencia constructiva y energética como económica.

A través del control y diseño de las soluciones técnicas de las infraestructuras y de una razonada y juiciosa elección de los materiales y técnicas constructivas que componen el vial, los alumnos podrán en su devenir profesional, acometer proyectos y ejecución de urbanizaciones de calidad, tanto desde el punto de vista del diseño urbano, de la funcionalidad técnica y material, de la resolución de las instalaciones, de la gestión urbanística y administrativa, de la normativa exigible, de la documentación presentada y de su ejecución.

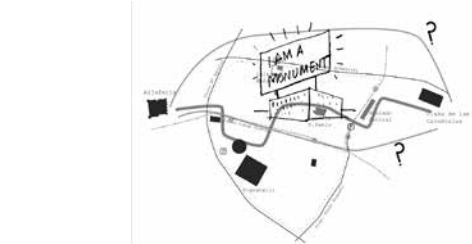


00 INTEGRAR, COHESIONAR, RECUALIFICAR SAN PABLO | SAN PABLO INTEGRATION, COHESION AND REQUALIFICATION

Isabel Ezquerro Alcázar, Diego García Yagüe, Alejandro Lezcano Maestre



Integrar, Cohesionar, Recualificar San Pablo | Integrate, Cohesionate, Requalify San Pablo



Concepto | Concept

Intervenir en la ciudad consolidada es cada vez más necesario en cuanto la ciudad cambia de escala, función, necesidades,... Construir sobre lo construido, es una difícil tarea que requiere conocer lo existente y planificar unos objetivos acordes a sus habitantes y necesidades.

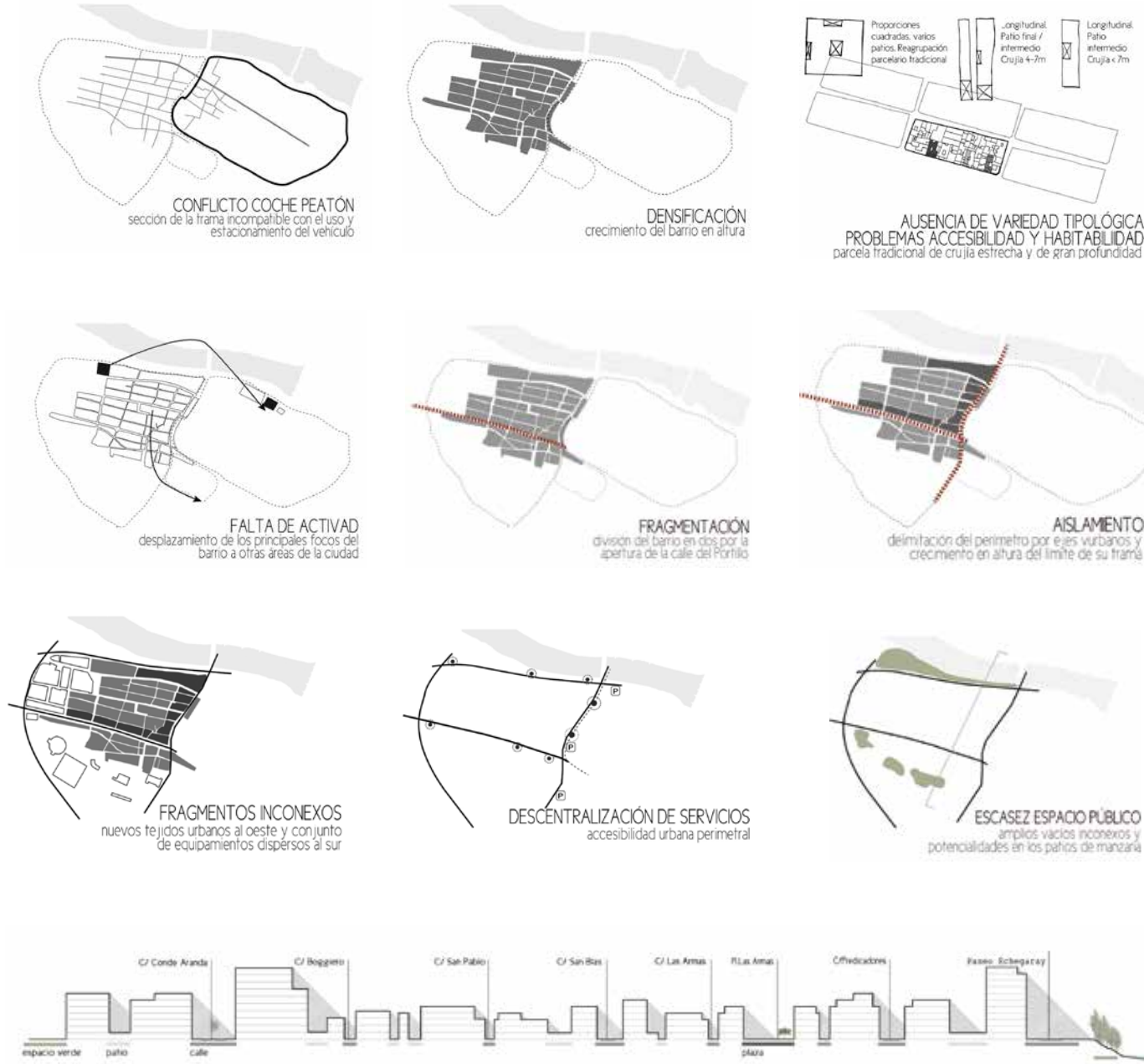
Actualmente, el barrio de San Pablo es uno de los sectores más degradados de la ciudad. Sus antiguas callejuelas se suceden unas a otras sin que exista una comunicación directa con el exterior. Las infraestructuras requieren una intervención urgente tendente a su renovación y ampliación. Los edificios han sufrido un progresivo envejecimiento que ha llevado a un proceso degenerativo del ambiente social, económico y estético del barrio. La población que lo habita está compuesta mayoritariamente por ancianos y por los sectores menos pudientes. La marginación hace de ese problema social el de más difícil solución.



Concepto | Concept

Intervening in a consolidated city is increasingly necessary as its scale, its functions and its requirements alter. Building upon the already built is a difficult task that requires knowledge of the existing structure and the planning of objectives based on the city's inhabitants and their needs.

The San Pablo district is currently one of the most run-down parts of Zaragoza. Its old, narrow, labyrinthine streets offer no direct access to the outside. The district's infrastructures need urgent intervention if they are to be renewed and extended. The buildings have aged badly over the years, which has led to a gradual decline in the district's social, economic and aesthetic appeal. Its residents are mainly the elderly and people who tend to come from society's least affluent strata. Marginalisation makes this a social problem that is difficult to solve.



Diagnóstico | Diagnostic

Tras un análisis que pone de manifiesto las condiciones de marginalidad y aislamiento, una edificación perimetral de mayor altura que acentúa este enclaustramiento en sí mismo, espacios abiertos escasos y de poco interés, transportes perimetrales, infraestructuras deficientes, un tejido residencial que ocupa las plantas bajas evitando la actividad en el punto de contacto con la calle, etc. Se decide intervenir de tal manera que se consiga el reconocimiento de este barrio histórico dentro de la ciudad, se potencie su atractivo turístico, se permeabilice y se generen unas actividades que inviten a nuevos residentes y al ciudadano a entrar en él.

After an analysis that highlighted the marginalisation and social isolation, a perimeter building at a greater height that accentuated the sense of confinement, a lack of open spaces of any interest, peripheral transport services, deficient infrastructures, a residential fabric that occupies the ground floors of buildings preventing activities in the contact point with the street etc., the decision was taken to intervene in such a way that this historic district can be recognised within the city, reinforcing its attractiveness from a tourism perspective and re-establishing and generating activities that invite new residents and people in general to return to the area

### INTEGRAR | INTEGRATE

Abrir el barrio a la ciudad / Creación de puertas potenciando el patrimonio del barrio / Destacar su valor patrimonial mediante un eje este-oeste a través de la calle de San Blas desde la Plaza de las catedrales hasta el Palacio de la Aljafería / Dotar de actividad en la planta baja de este eje. San Blas posee la sección apropiada para ser un foco comercial y turístico / Dotar de una mejora infraestructural y reurbanizar gran parte del barrio / Dotar de aparcamientos perimetrales de uso rotativo que permitan la accesibilidad a visitantes y residentes / Aprobar la línea 2 del tranvía por Conde Aranda potenciando la accesibilidad de la ciudad en sentido este-oeste en transporte urbano.

Open up the district to the city / Create gateways that reinforce and highlight the district's heritage / Highlight its history and culture through an east-west axis taken through San Blas Street from Catedrales Square to the Aljafería Palace / Establish street-level activity along this axis. San Blas is an ideal section to serve as a focus point for commerce and tourism / Improve infrastructures and redevelop a large part of the district / Introduce peripheral rotational parking that allows accessibility for residents and visitors alike / Approve the construction of tram line 2 along Conde Aranda Street, improving urban transport accessibility to the city along an east-west axis.

### COHESIONAR | UNITE

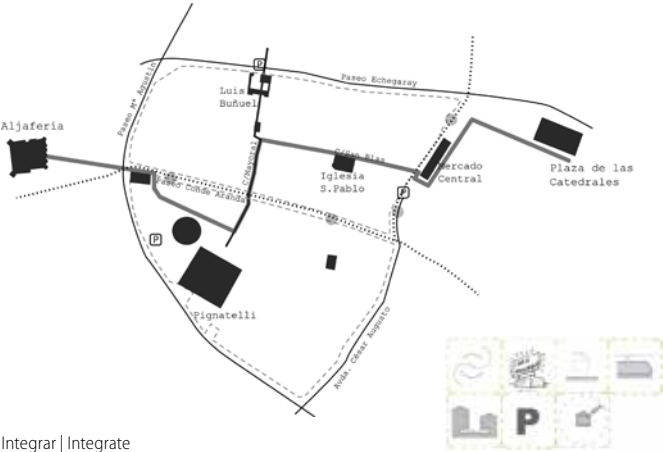
Permeabilizar la trama de San Pablo generando tres ejes norte-sur que, traspasando Conde Aranda desde la ribera del Ebro, lleguen hasta el futuro parque del entorno de Pontoneros y la plaza de toros / Peatonalizar y devolver al ciudadano de a pie la preponderancia en un barrio con una escala adecuada para este y no para el tráfico que se mantiene con un acceso restringido. Destaca la peatonalización de Conde Aranda con la planificación del tranvía y la consiguiente unión entre las dos partes del Ebro.

Clear the San Pablo section by creating three north-south axes which would run from the bank of the river Ebro, cross Conde Aranda Street and continue to the future park in the Pontoneros area and the bullring / Pedestrianise and ensure a people-friendly district where people have priority over traffic, by restricting the access. The pedestrianising of Conde Aranda Street, with the planning for the tram route and the subsequent joining of the two parts of the river Ebro, stands out.

### RECUALIFICAR | REQUALIFICATE

Dotar de equipamientos locales específicos, no olvidando edificios ya existentes a potenciar, como el Mercado Central / Dotar de mayor diversidad tipológica en el ámbito residencial que asegure una diversidad social y económica / Dotar de habitabilidad y accesibilidad a las viviendas existentes mediante la intervención en patios de manzana / Permeabilizar el barrio, posibilidad de utilizar los patios interiores de manzana creando espacios de gestión privada y pública y recuperando con ellos el espacio abierto que no existe en la calle.

Provide specific local services, not forgetting existing buildings to be renovated, such as the Central Market / Ensure greater residential typological diversity in order to ensure greater social and economic diversity / Improve the habitability and accessibility of existing housing through the renovation of block courtyards / Clear the district, allowing interior block courtyards to be used and creating publicly and privately managed spaces in order to recover open spaces which do not exist in the street.



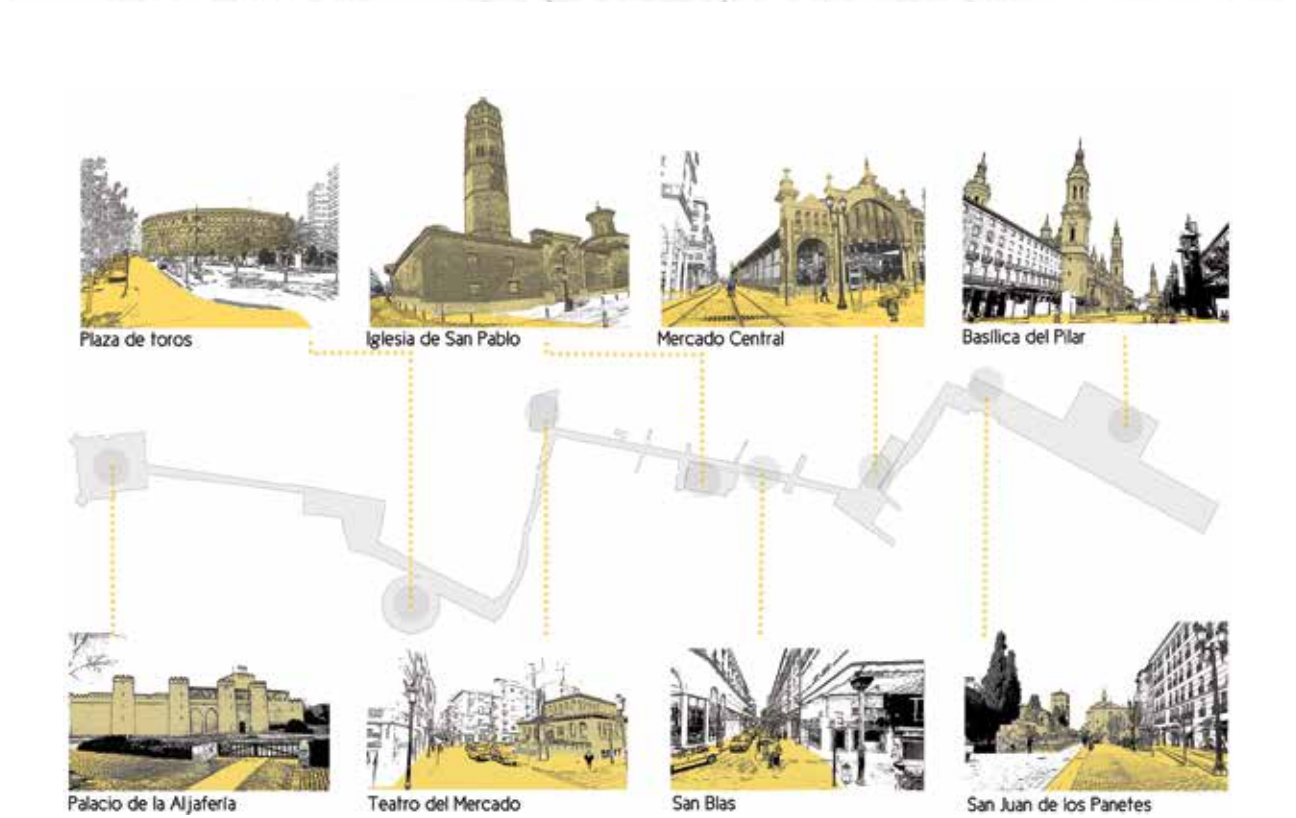
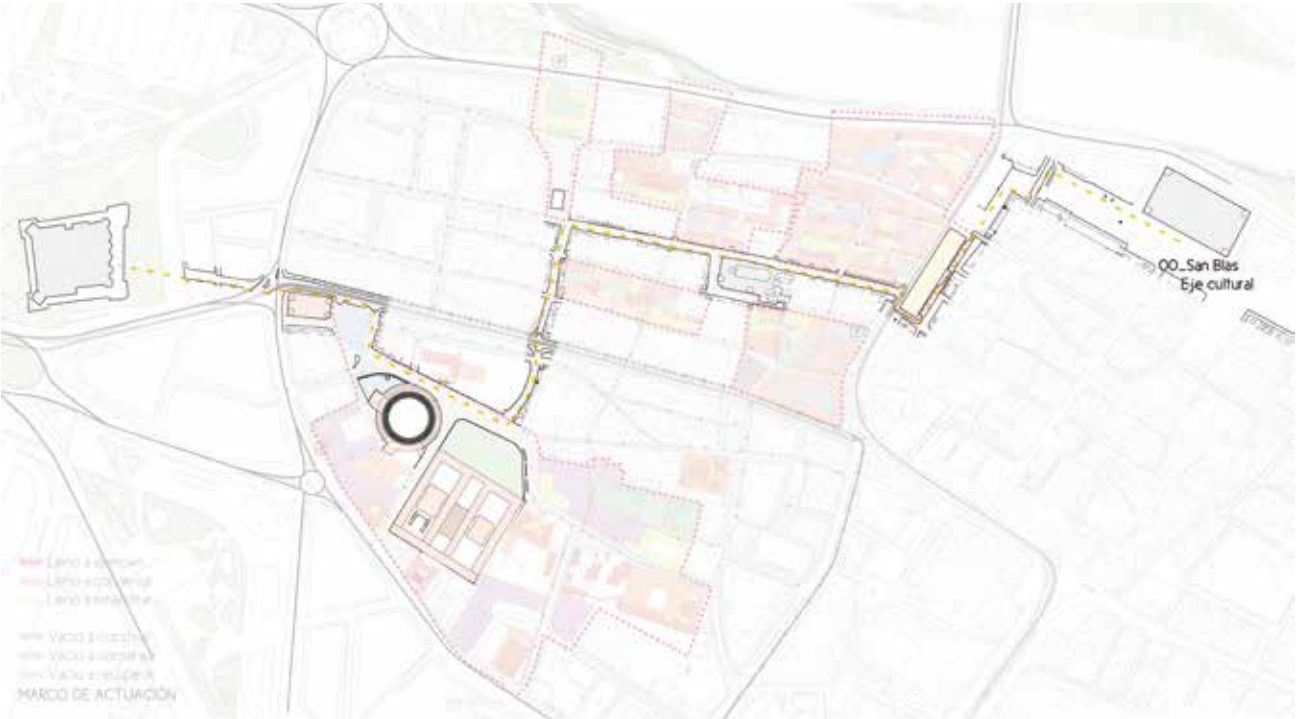
Integrar | Integrate



Cohesionar | Cohesionate



Recualificar | Requalify



Ordenación general y propuesta eje San Blas | General plan and San Blas axis





Pavimentación | Paviment

Se escoge la calle de San Blas por su centralidad dentro del barrio y su sección que, gracias a la reforma que se hizo sobre ella a mediados del siglo XX, es la más generosa de todas las del barrio, igualando la anchura de calles comerciales de referencia en la ciudad como la calle Alfonso. Su transcurso, que conecta los puntos de interés principales dentro de San Pablo es, también, un criterio para tomar decisiones de proyecto.

Se busca así, cambiar el carácter residencial del barrio al menos en esta vía, crear un foco de atracción y una complejidad. Se centra este objetivo en un trabajo de urbanización y planta baja del conjunto edificado, puntos de contacto con el ciudadano, en la que será necesaria una actividad comercial, una riqueza visual y un dinamismo que atraiga a más “movimiento” y más personas.

Se propone generar un espacio peatonal fluido, sin obstáculos espaciales o perceptivos que limite el uso del vehículo reduciéndolo únicamente a carga y descarga y acceso a garajes privados. Para ello, se repavimentará la calle con adoquines de hormigón, sin diferenciar en altura y material en ningún ámbito de la sección de la calle. La única diferencia será la textura superficial, distinguiendo entre un carril central de superficie rugosa de adoquinado, una superficie lisa de adoquinado para los extremos de la calle y una superficie lisa de hormigón “in situ” para resolver el encuentro del pavimento con la superficie edificada si romper ningún adoquín. La superficie del carril central, de una anchura mínima de 3,5 m. (medida mínima para permitir el tránsito del camión de bomberos), está compuesto de pavimento de alta resistencia, de la cual surgen pequeñas isletas, también rugosas, que servirán de desahogo para la parte central posibilitando la carga y descarga.

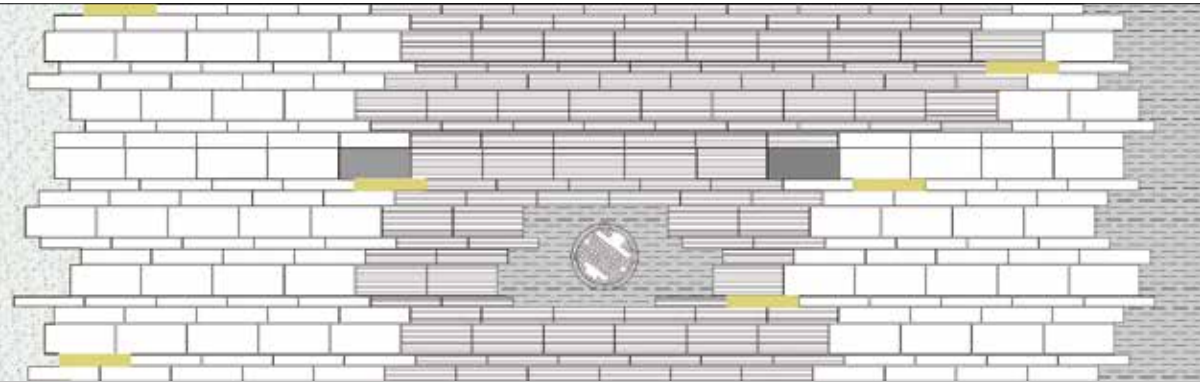
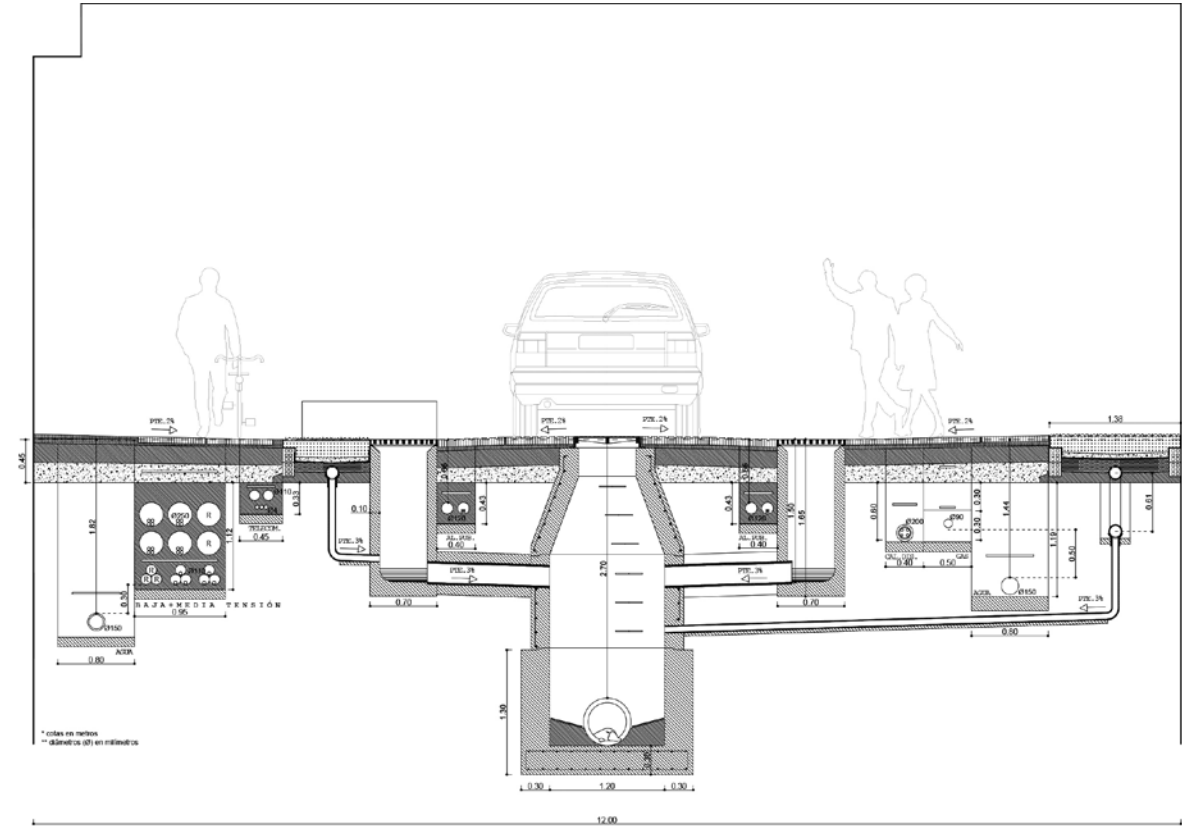
Las superficies de los extremos tendrán la función de distribuir al peatón hacia los diferentes comercios, así como de ubicar en ellas todo el mobiliario urbano, la iluminación y los elementos de jardinería. Todos estos elementos tendrán la función, además de la propia, de delimitar el espacio de esta superficie con el del carril central.

San Blas Street has been chosen for its central location within the district and its road which, thanks to the reform works carried out in the mid-20th century, is the widest in the district, as wide as Zaragoza’s main shopping streets, such as Alfonso Street. Its route, which connects the main points of interest in the San Pablo district, is a key criterion when making project decisions.

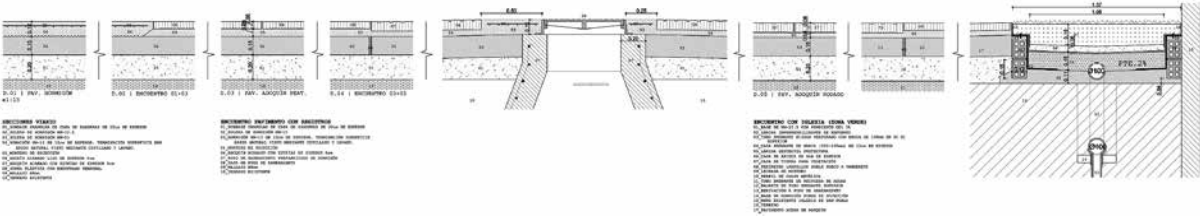
The plan is therefore to change the district’s residential nature, at least along this street, creating an attractive yet complex point of focus. This aim is to be developed within an urban planning and street-level development framework, points of contact with the citizens. It will be necessary to establish commercial activities as well as ensuring it is visually rich and dynamic in order to attract greater “movement” and more people.

The idea is to create a fluid pedestrian space, free of spatial and perceptive obstacles, which limits the use of vehicles to that of loading and unloading and for access to private garages. It will therefore be necessary to repave the street with concrete paving stones, without the need to alter the height or material used in any section of the street. The only difference will be the surface texture, with a central lane with a rough paved surface of paving stones, a smooth paved surface of paving stones at the edges of the street and a smooth “in situ” concrete surface to solve the junction between the paving and the built area, obviating the need to break any paving unit. The surface of the central lane, which will have a minimum width of 3.5 metres (the minimum width to allow a fire engine to pass), will consist in high-strength paving units. Small bays will be added for loading and unloading operations, which will also have a rough paved surface, freeing up the central area.

The surfaces of the edges of the street will direct pedestrians to the various shops along the way, as well as being the location for the various urban fixtures and lighting and garden elements. All such elements will also serve to separate this area of this surface from the central lane.



Sección urbana | Urban section



Detalles sección urbana | Urban section details



## 01 UN PARQUE INTERIOR | AN INTERIOR PARK

Paula Gordo Gregorio y Azucena Guerrero Sobreviela

Bajo la filosofía de otorgar un parque interior para San Pablo, se propone la implantación de un proyecto a escala ciudad que consiga una permeabilidad en la trama urbana que conecte la Ribera del Ebro con elementos como, el Paseo M<sup>o</sup> Agustín como eje de referencia, el entorno del Portillo como nuevo espacio de relevancia para la ciudad, o la Aljafería, elemento de gran interés patrimonial.

El hecho de crear un espacio tan permeable y capaz de relacionar ámbitos tan diversos, actuaría como catalizador para la regeneración de toda la Orla Oeste del Casco Histórico de Zaragoza, un lugar de gran relevancia histórica. Por último, incidir en que de esta propuesta surgen los tres grandes ejes que propiciarán la rehabilitación del conjunto del barrio de San Pablo.

With the aim of providing an interior park for the district of San Pablo, we propose to carry out a city project which gets permeability in the urban grid connecting the green line park along the river Ebro with different landmarks in the city. This park must connect with the Boulevard M<sup>o</sup> Agustin, a referent axis in the city with a large number of monuments, and also with La Aljaferia, building of great heritage interest.

This space with plenty of permeability, would be able to relate such different areas, in order to catalyze the regeneration of the entire West City Center of Zaragoza, an area of historical significance. In addition, on this project emerge three “North-South axes” which will encourage the rehabilitation of the district of San Pablo.

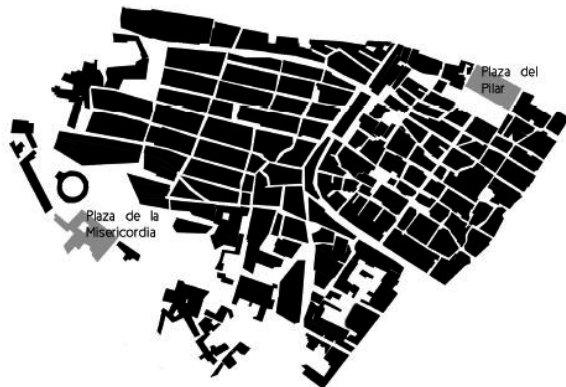


Aljafería



Portillo

### EVOLUCIÓN HISTÓRICA | URBAN-HISTORICAL DEVELOPMENT



Zaragoza 1808. Plazas de entidad | Zaragoza 1808. Important squares



Zaragoza en la actualidad. Paseo Conde Aranda | Zaragoza nowadays. Conde Aranda Street

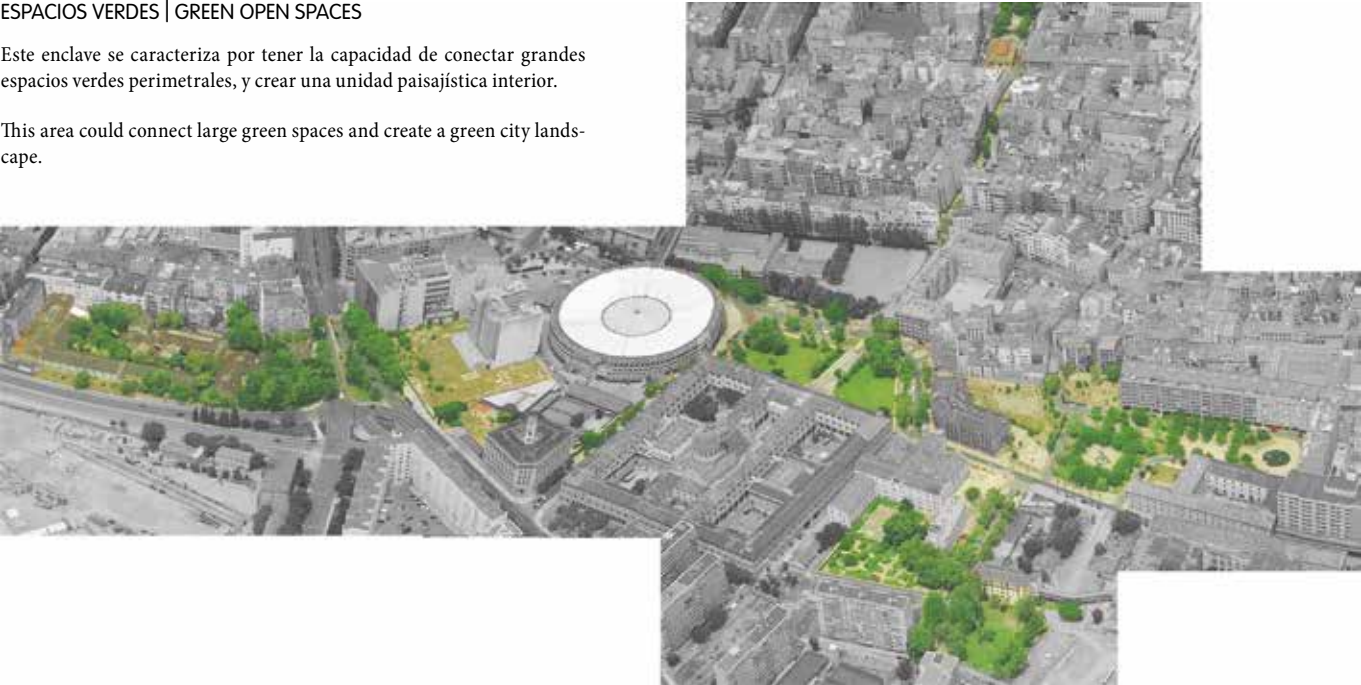


Estrategia general. Un nuevo espacio público | Urban strategy. A new public space

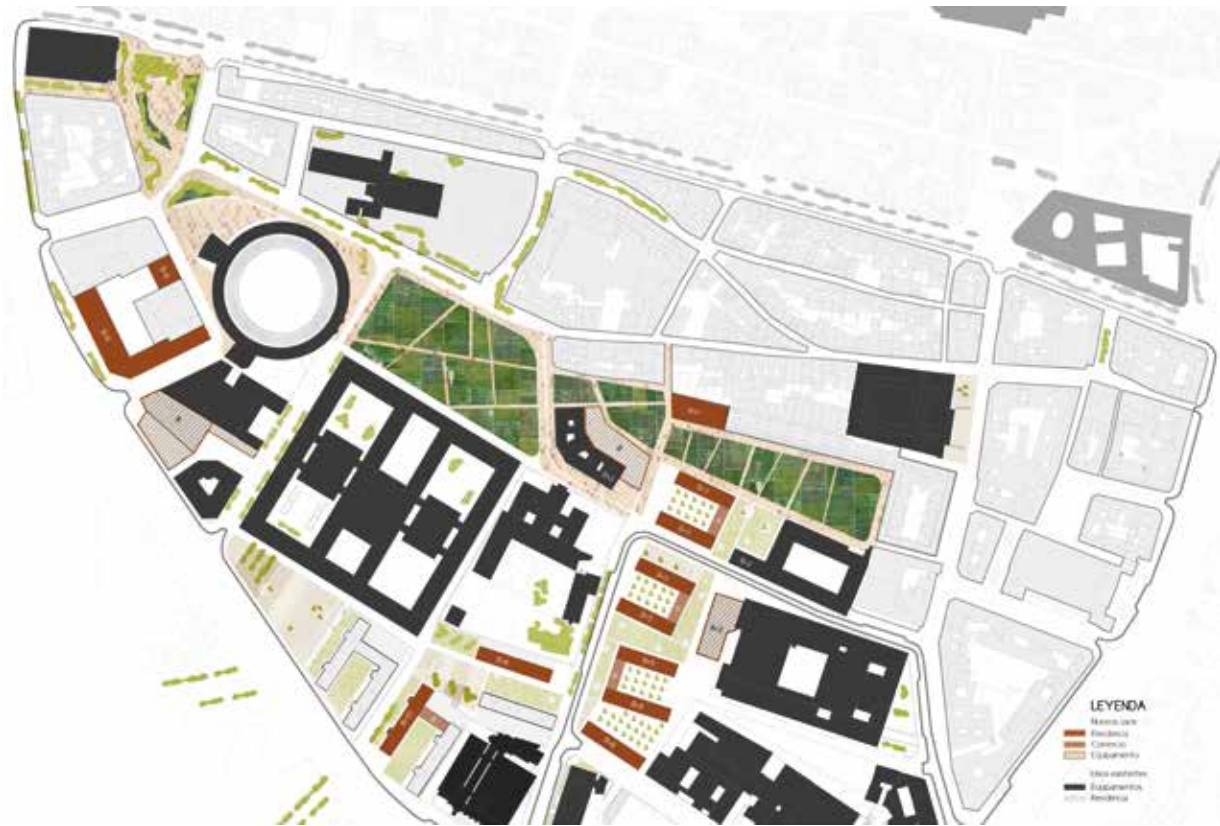
### ESPACIOS VERDES | GREEN OPEN SPACES

Este enclave se caracteriza por tener la capacidad de conectar grandes espacios verdes perimetrales, y crear una unidad paisajística interior.

This area could connect large green spaces and create a green city landscape.



### PLANO DE PROPUESTA. SECTOR PIGNATELLI | MASTERPLAN. PIGNATELLI DISTRICT





La intervención se lleva a cabo mediante la creación de un parque interior que dota de espacio público a esta zona de la ciudad y la configuración de un tejido residencial en cremallera que cose el espacio-brecha existente entre equipamientos. El proyecto residencial se completa con los usos del denominado Territorio Erasmus, que actúa de rótula entre el nuevo tejido residencial y el parque interior.

The project is set up with a new park that gives public space to this area of the city and setting up a residential grid which sews the space-gap existing between civic buildings. This grid would be completed by another project which introduce an Erasmus District connected with this large urban park.

#### INTRODUCIR UN PAISAJE | INTRODUCE A LANDSCAPE

La primera estrategia de actuación sobre el barrio debe ser la de estructurar todos los espacios públicos desligados que caracterizan a este entorno de la ciudad. Es la oportunidad de intervenir sobre el amplio espacio longitudinal, articulando una secuencia de parques y plazas que generen espacios de encuentro y reunión para toda la ciudad.

La introducción del tráfico restringido alrededor de todo el entorno del Pignatelli permite una mejor circulación del ciudadano por estos espacios y favorece su utilización como espacios de ocio y recreo. La implatación de espacios con estas características en pleno centro de la ciudad resultaría beneficioso para el conjunto de la ciudad incluso como incentivo turístico.

Este espacio actuará como pulmón vegetal y mecanismo de unión de las distintas puertas. De él surgiran los distintos ejes que tienen por objetivo la rehabilitación del barrio de San Pablo.

A su vez, en su interior aparecerá el denominado “Territorio Erasmus” un espacio que actúa como rótula entre el ámbito de uso residencial y los espacios públicos. Se introduce por tanto un uso que articula esta transición y trata de recuperar en cierto modo a la geometría del antiguo “Cuartel de Pontoneros”, situado en este mismo ámbito.

The first action strategy for the district should be to structure all the disconnected public spaces that characterise this area of the city. This is the opportunity to carry out work in the wide longitudinal space, by developing a series of parks and squares that offer meeting and gathering spaces for the entire city.

The introduction of traffic restrictions all around El Pignatelli allows for greater circulation of citizens through these spaces and promotes their use as spaces for leisure and recreation.

Introducing a space of this kind in the heart of the city would benefit the city as a whole and would also be a tourist incentive. The space would serve as a green lung and would connect the various gates. Extending out from the space would be the different axes aimed at rehabilitating the district of San Pablo.

In addition, situated in its interior will be the “Erasmus Territory”, a space that will serve as a link between the area for residential use and the public areas. Therefore, a use will be introduced in order to facilitate this transition and to try to recover, to some extent, the geometry of the old barracks, the “Cuartel de Pontoneros”, which is located in the same area.

UN PARQUE INTERIOR | A NEW CITY CENTER PARK



NUEVO TEJIDO RESIDENCIAL | A NEW RESIDENTIAL GRID



#### REHABITAR | REPOPULATE

Una vez proyectado el espacio catalizador y revitalizador de todo el conjunto es el momento de llevar a cabo una intervención que tenga como objetivo completar la trama urbana de todo el conjunto actualmente desestructurado.

Puesto que nos encontramos en un enclave donde la densidad de uso del suelo dotacional es desmesurada, se propone la recalificación de parte de este suelo en uso residencial, y la configuración de un tejido en cremallera que cose este espacio-brecha entre equipamientos y conecte el Paseo M<sup>a</sup> Agustín con la nueva red de espacios públicos al Norte. Como coronación de este nuevo tejido, aparece la residencia estudiantil con bloques de menor escala que relaciona tipológica y funcionalmente los dos únicos edificios vivos del antiguo cuartel.

Por último se construye el solar que cose la plaza Jose María Forqué con la trama medieval de San Pablo, mediante una tipología aterrazada que dialoga con arquitectura a su alrededor.

Once the catalyst and revitalising space of the entire complex has been designed, an action will then be carried out to complete the urban layout of the currently unstructured areas of the complex.

Since the density of non-residential land is disproportionate in this area, it is proposed that some of the land is reclassified for residential use, and to configure a zip-like structure that joins this space-gap between the facilities and connects the Paseo M<sup>a</sup> Agustín with the new network of public spaces to the North. The culmination of this new layout will be the student halls of residence, with smaller-sized blocks, that will typologically and functionally connect the only two buildings of the former barracks that are currently in use.

Lastly, a space will be constructed that will connect Jose María Forqué Square with the medieval part of San Pablo, by means of a terraced typology that interacts with the surrounding architecture.



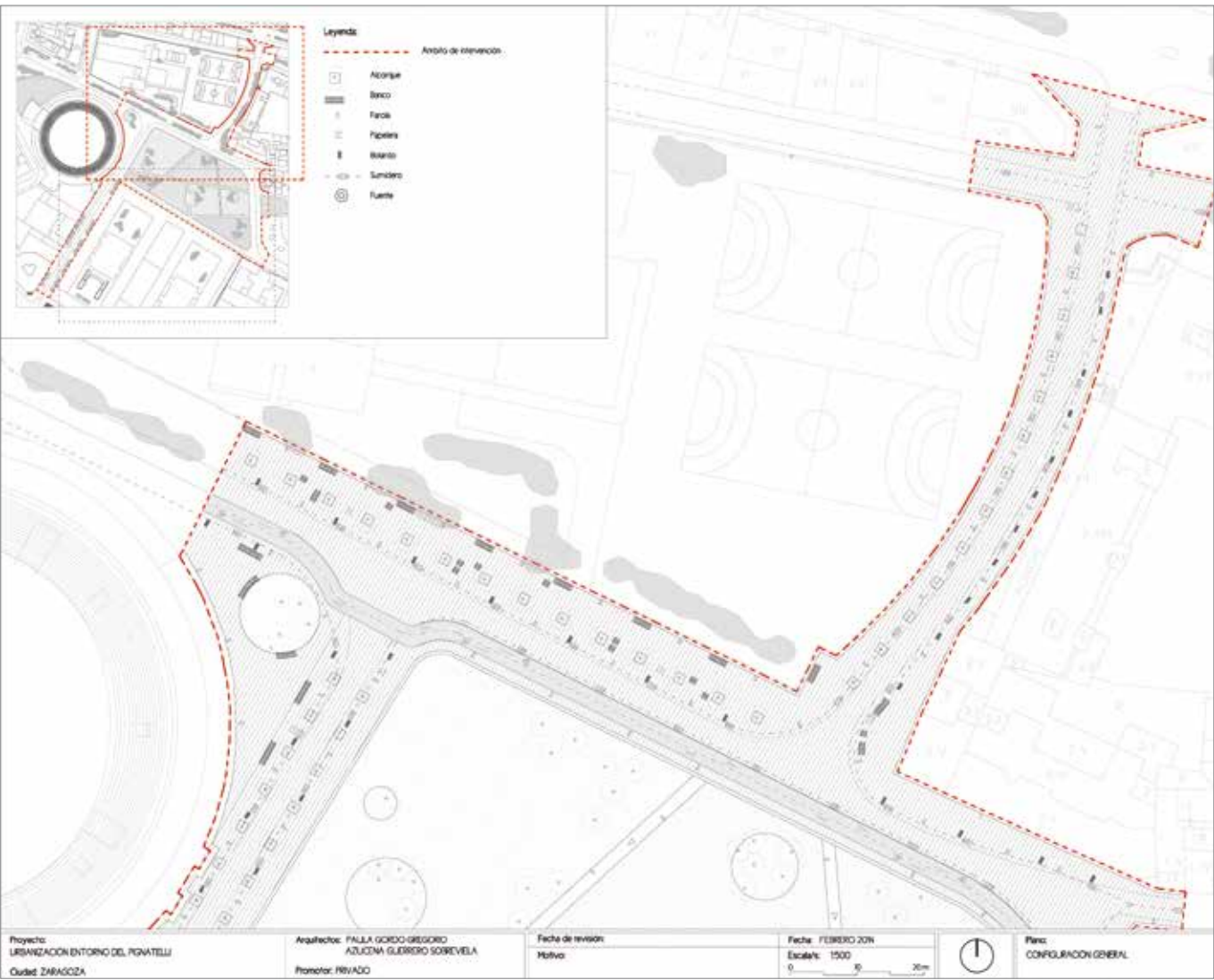


Proyecto de urbanización sobre uno de los ámbitos de intervención en el Sector Pignatelli con la finalidad de completar uno de los múltiples proyectos de urbanización recogidos dentro del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza, perteneciente al Área de Reforma Interior del barrio de San Pablo.

Se pretende reurbanizar las calles Ramon Pignatelli, Madre Rafols, Vicente Gómez Salvo y Mayoral, junto con los jardines Pignatelli, con el objetivo de transformar estos viales en nuevos ejes peatonales con tráfico de vehículos en uso restringido únicamente a residentes. Además se pretende llevar a cabo la apertura de unos nuevos jardines como zona verde de uso público que actualmente se encuentra vallada pese a que el plan general establece que se trata de una zona verde con este mismo uso.

Urban development project on one of the areas belonging to one of the different projects listed inside the City Center Masterplan of Zaragoza, which is called “Sector Pignatelli” located in the district of San Pablo. This project involves an area of Urban Reforms.

It is intended to redevelop the streets Ramon Pignatelli, Madre Rafols, Vicente Gomez Salvo and Mayoral, including Pignatelli gardens, with the aim of transforming these roads in new pedestrian axes with restricted vehicular traffic. It also intends to carry out the opening of a new garden for public use which currently is fenced, despite the general plan provides that it is a green public area.



Plano de Configuración General | Masterplan

#### ALCANCE DEL PROYECTO | SCOPE OF THE PROJECT

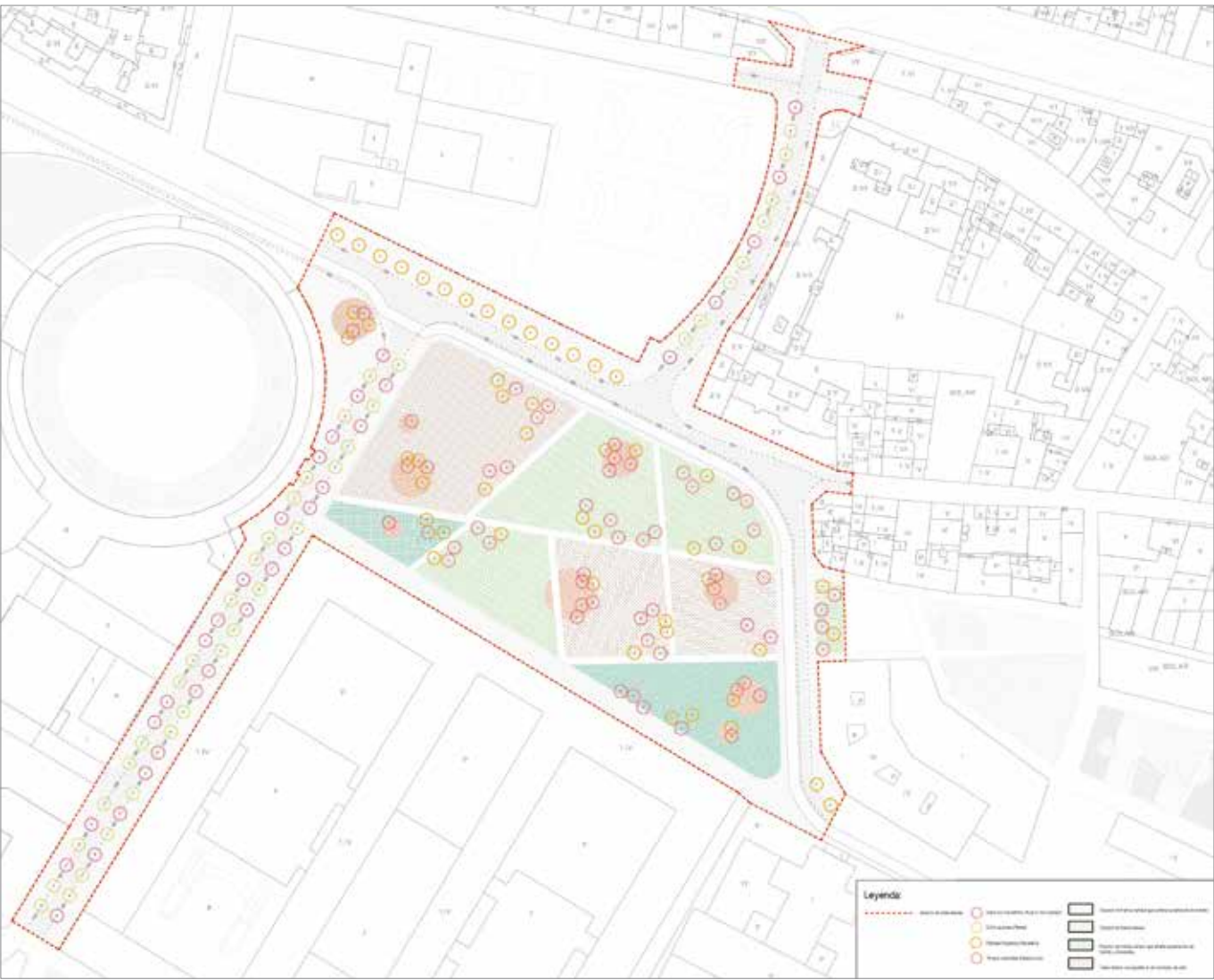
Llevar a cabo una renovación de todo el ámbito con la voluntad de crear una nueva zona verde de uso público que permita ayudar a paliar la escasez de éstas en el barrio de San Pablo y realizar la conexión peatonal con este ámbito, como estrategia de regeneración urbana. La finalidad de esta intervención es además, unir el proyecto de rehabilitación del barrio de San Pablo con el proyecto de un nuevo parque en el Portillo.

To undertake the renovation of the entire area with the aim of creating a new green area for public use to help compensate for the shortage of these areas in the San Pablo district and to create a pedestrian connection with this area, as an urban regeneration strategy. The purpose of this action is also to join the San Pablo district rehabilitation project with the project for a new park in El Portillo.

#### ALCANCE DE LA EJECUCIÓN | SCOPE OF EXECUTION

Demolición del pavimento existente en su totalidad incluyendo la reordenación del tráfico para su posible peatonalización. Además, aparece incluida la demolición del contorno de los jardines del Pignatelli y su reurbanización e introducción de nuevos itinerarios peatonales en su interior así como la renovación de las infraestructuras.

Complete demolition of the existing paving, and traffic restructuring for possible pedestrianisation. Also included is the demolition and redevelopment of the area around the gardens of El Pignatelli, with the introduction of new pedestrian pathways in its interior and the renewal of its infrastructure.



Plano de Zonas Verdes | Green Masterplan



## 02 PUERTA LUIS BUÑUEL | LUIS BUÑUEL GATE

Mª Pilar Villuendas, Cristina Palacios

La propuesta general consiste en convertir la calle de San Blas en el principal eje comercial del barrio y a su vez, actuar sobre las tres transversales que atraviesan San Pablo.

La Puerta Luis Bañuel se encarga de desarrollar la zona norte de la primera transversal, situada en el entorno del antiguo Instituto Luis Buñuel. La estrategia consiste en crear un nuevo eje peatonal a través de la calle Mayoral entendiendo esta como una secuencia de equipamientos. Este eje atraviesa el antiguo Instituto Luis Buñuel con la intención de coser una secuencia de espacios públicos, la plaza de Santo Domingo, el patio del Luis Buñuel y el parque de ribera.

El principal objetivo de este nuevo eje es crear una nueva puerta al barrio a través de los diferentes circulaciones del sector. Por una parte, el flujo peatonal que se general a través de la perforación del patio del Luis Buñuel y que permite crear un paso subterráneo que se abre al parque de Ribera. Por otra parte, el tráfico rodado que es resuelto mediante la creación de un aparcamiento subterráneo y que permite liberar las calles interiores del tráfico rodado.

The general proposal consists in making that San Blas street becomes in the main commercial axis of the neighbourhood and act in the three transverse streets which cross San Pablo.

We have to develop the North area of the first transverse street, which is located where it is the old Luis Buñuel high school. The strategy consists in creating a new pedestrian axis through Mayoral Street understanding it like a guideline of equipments. This axis is going to cross the old Luis Buñuel High School with the aim of sewing a public spaces sequence, Sto Domingo square, Luis Buñuel's Playground and bank park.

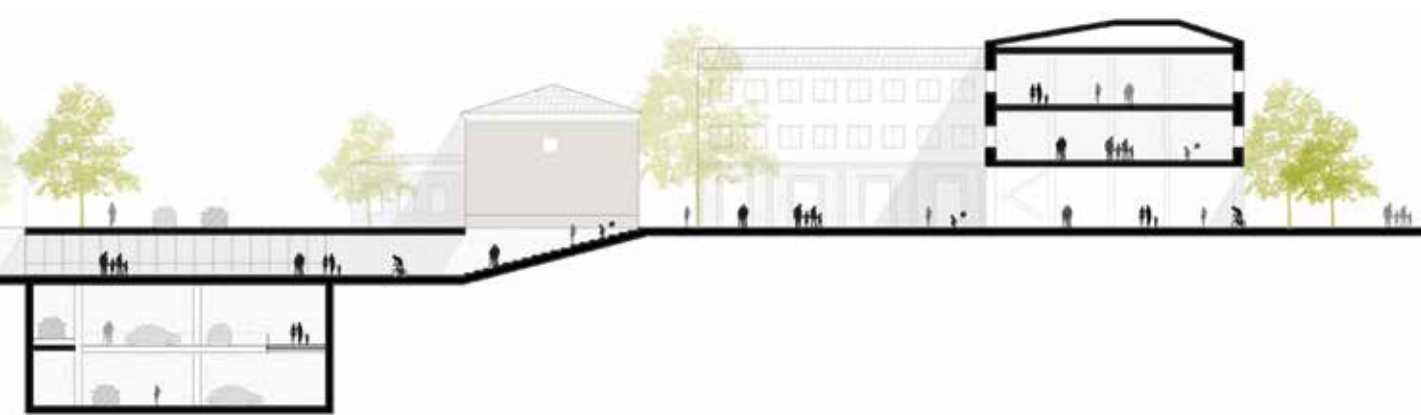
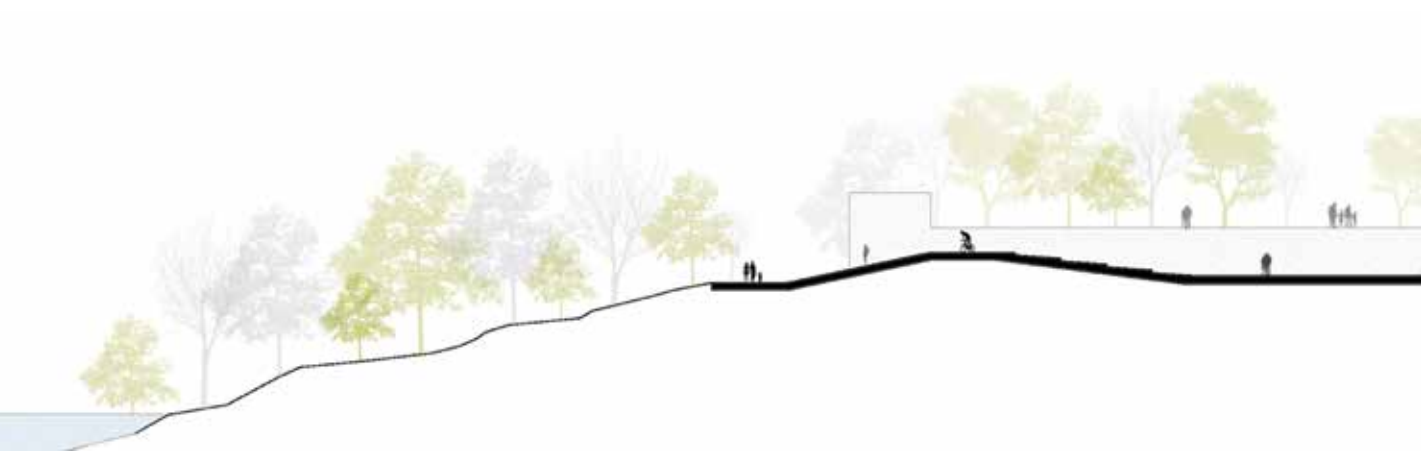
The main objective of this new axis is become a new door for the neighbourhood, taking the new different flows of the area. In the one hand, pedestrian circulation goes through this axis and drill the Buñuel playground to create a subterranean walkway to result in the bank park. In the other hand, vehicular traffic is assumed by a underground parking and that allows to release the inside street from traffic.



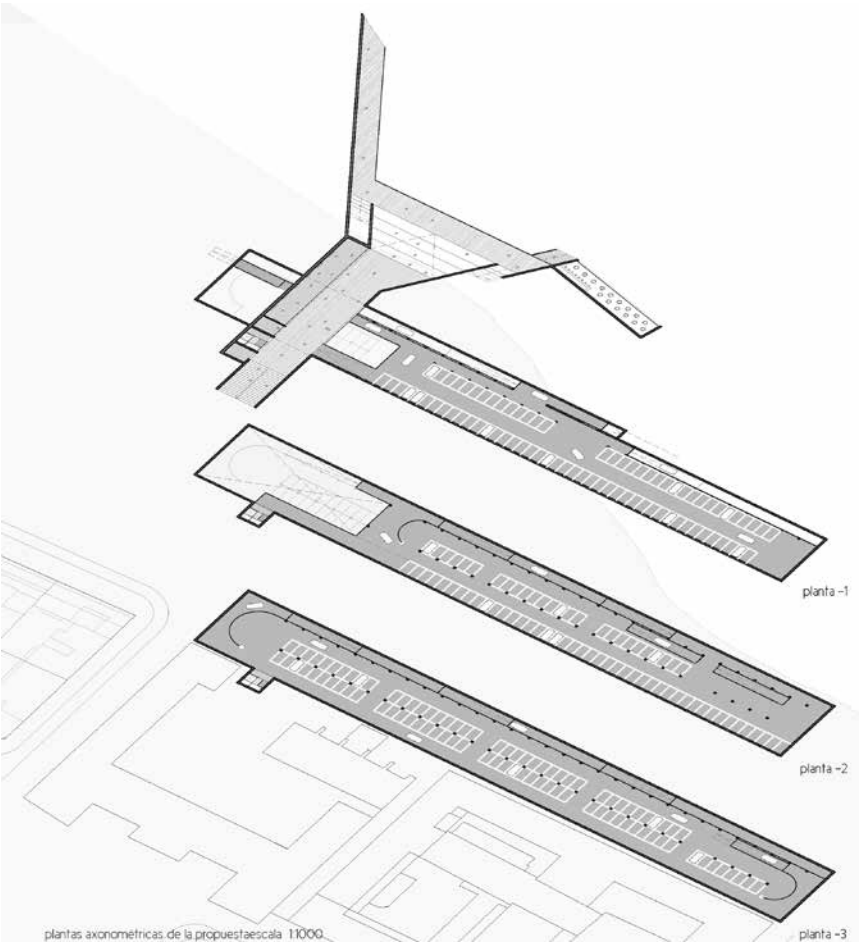
Planta del proyecto Puerta Luis Buñuel | Plan of the Puerta Luis Buñuel project



Vista de la nueva puerta Buñuel desde la ribera del Ebro | View of the new Buñuel gate from the banks of the river Ebro



Sección longitudinal a través de la nueva puerta Buñuel | Longitudinal section through the new Buñuel gate



Reutilización del antiguo Instituto Luis Buñuel | Reuse of the former Luis Buñuel School building



Aparcamiento previsto bajo Paseo Echegaray y Caballero | Parking planned under Paseo Echegaray y Caballero

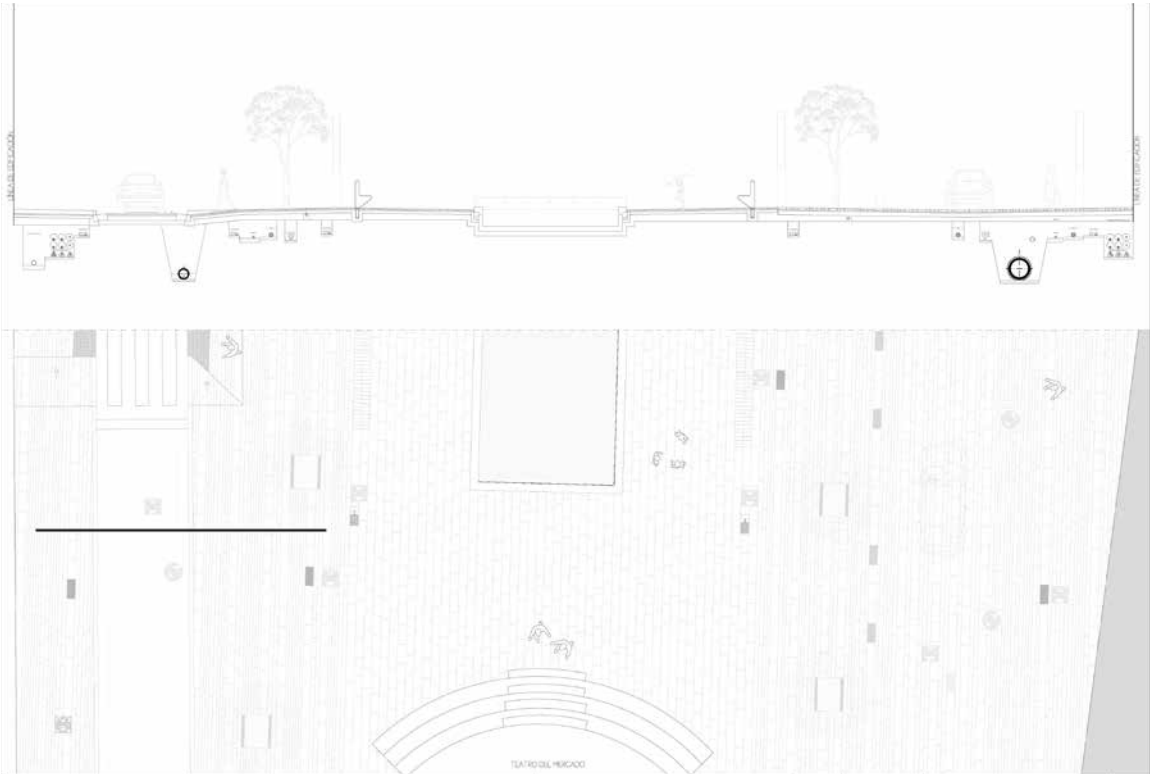


Sección aparcamiento. Alzado Paseo Echegaray\_Puerta Luis Buñuel | Parking area. Elevation Paseo Echegaray\_Puerta Luis Buñuel

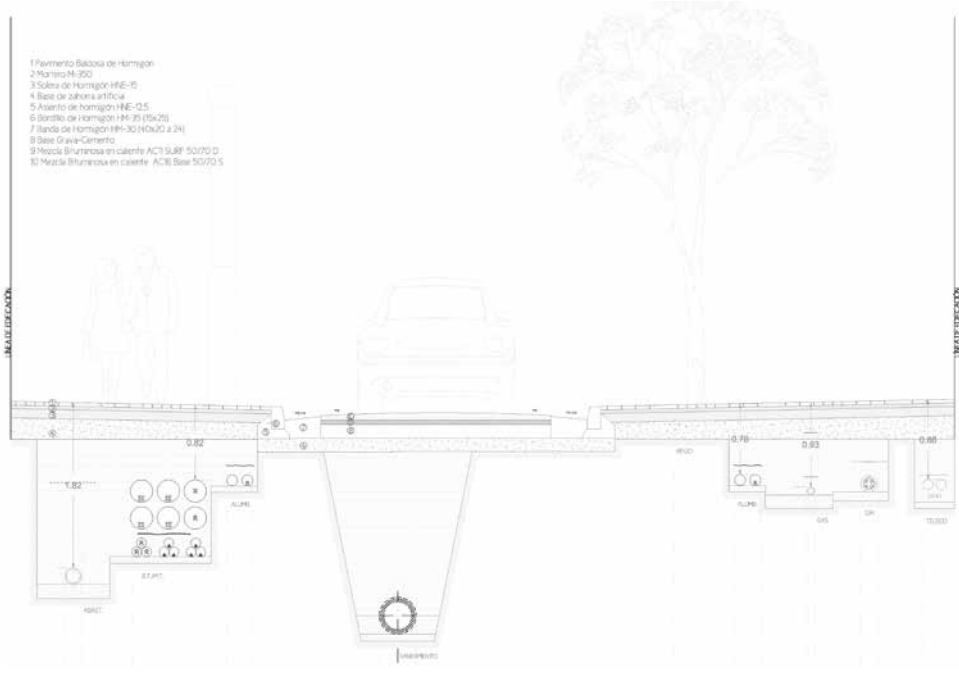




Planta general de propuesta de urbanización Puerta Luis Buñuel | General plan of the Puerta Luis Buñuel urban development proposal



Sección representativa de urbanización. Plaza de Santo Domingo | Representative section of the urban development process. Santo Domingo Square



Detalle de urbanización sección transversal calle Plaza de Santo Domingo | Urban development detail. Cross-sectional section Santo Domingo Square Street

### 03 VENTANAS URBANAS | URBAN WINDOWS

Beatriz Palacios Muñoz, Mª Pilar Viamonte Fernández

La propuesta parte de la intención general de fijar la población tradicional del barrio de San Pablo así como atraer nuevos grupos de residentes que fomenten su activación; consolidando usos residenciales, manteniendo la diversidad social, facilitando la recuperación del comercio tradicional y preservando arquitecturas, tipologías y modos de construir en coexistencia con actuaciones contemporáneas con poder regenerativo prestando especial atención a la escala arquitectónica de los problemas urbanos. Se trabaja en base a tres argumentos: fomentar la creación de un espacio público activo, mejorar la habitabilidad desde la accesibilidad y el espacio libre e insertar elementos regeneradores puntuales que funcionen como catalizadores.

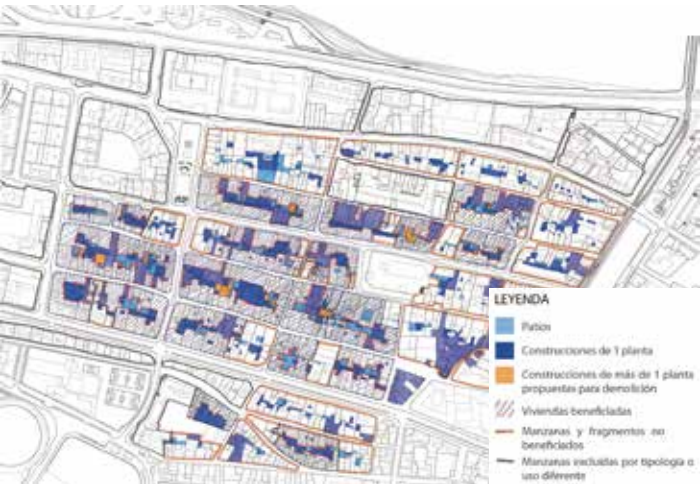
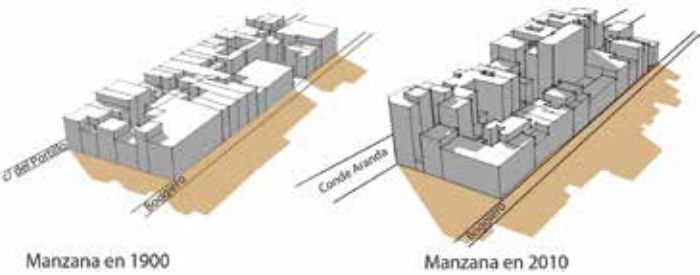
El proyecto trata de enfatizar la estructura compacta existente frente a unos amplios patios interiores de manzana de desahogo. Tras una labor de eliminación de construcciones de escasa entidad presentes en el patio y tomando como modelo la intervención de Lacaton y Vassal en La Chesnaie se idea un sistema de ampliación de las viviendas hacia el interior de la manzana generando un sistema de plataformas que aportan un espacio extra de terraza, mejoran las condiciones climáticas y estéticas de su piel y permiten solucionar la accesibilidad “entrando por el balcón”. Además, se generan elementos de centralización de servicios.

The proposal springs from the general intention to stabilize the traditional population of the San Pablo neighborhood, as well as the aim to attract new resident groups that could foster its activation. This would be achieved by consolidating residential uses, keeping social diversity, supporting the recovery of traditional commercial businesses, and preserving architectures, typologies and traditional construction methods -all those coexisting with contemporary interventions endowed with regenerative abilities, and with a special focus on the architectural scale of urban issues. The work has been developed around three different ideas: fostering the creation of an active public space, improving inhabitability by ameliorating accessibility and free space, and inserting individual regenerative elements that work as catalysts.

The project tries to emphasize the compactness of the existing structure, as opposed to the amplitude of the free courtyards of the city blocks. After a preliminary cleansing work, where minor constructions located in the courtyard are eliminated, the project takes Lacaton & Vassal’s intervention in La Chesnaie as its model, designing a strategy to extend the dwellings towards the inner block area. Thus, a new system of platforms provides extra terrace space, improves the aesthetic and climatic conditions of the building’s skin, and solves accessibility problems by “entering through the balcony”. Also, service-centralization elements are generated in the process.



Situación | Site Plan



Situación y desarrollo de las manzanas | Block state and development



Marco de actuación y plano de propuesta | Intervention area and overall plan of the proposal





Planta baja, planta primera y sección | Ground floor, First floor and section

LEYENDA PLANO PROPUESTA | CAPTIONS

- Nueva construcción
- Calle Mariano Cerezos
- Espacio intersticial
- Recuperación patio de manzana de uso y gestión privados
- Espacio verde comunitario
- Equipamiento comunitario en planta baja
- Local en planta baja
- Edificio multifuncional con paso a patio de manzana
- Residencia rehabilitada
- Residencia de nueva planta
- Edificios del ámbito exentos de intervención

IMPACTO DE LA OPERACIÓN | IMPACT OF THE OPERATION  
(respecto al ámbito analizado)

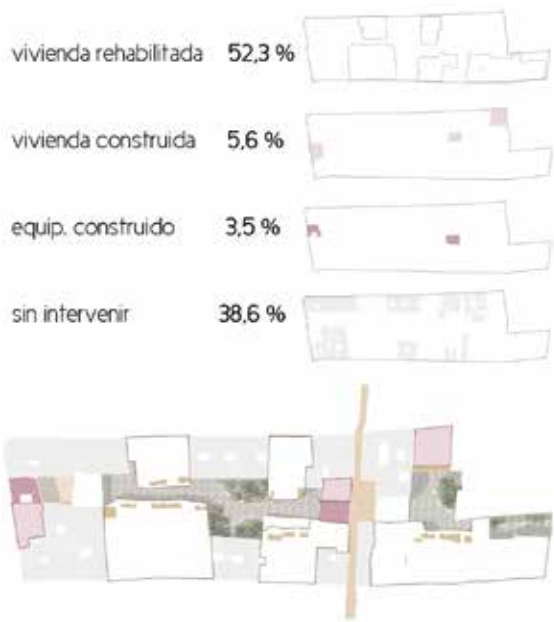
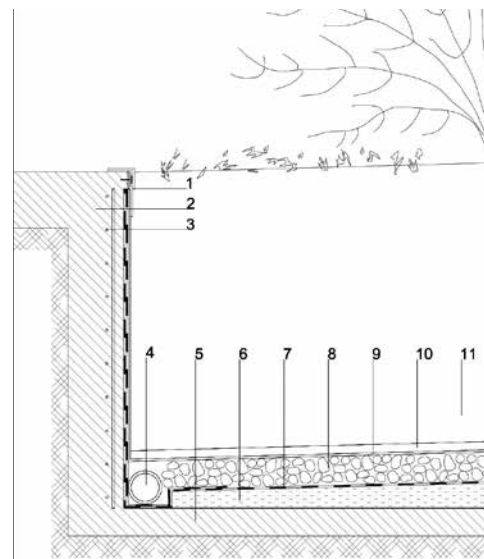


Imagen antes y después de la actuación | After and before the intervention

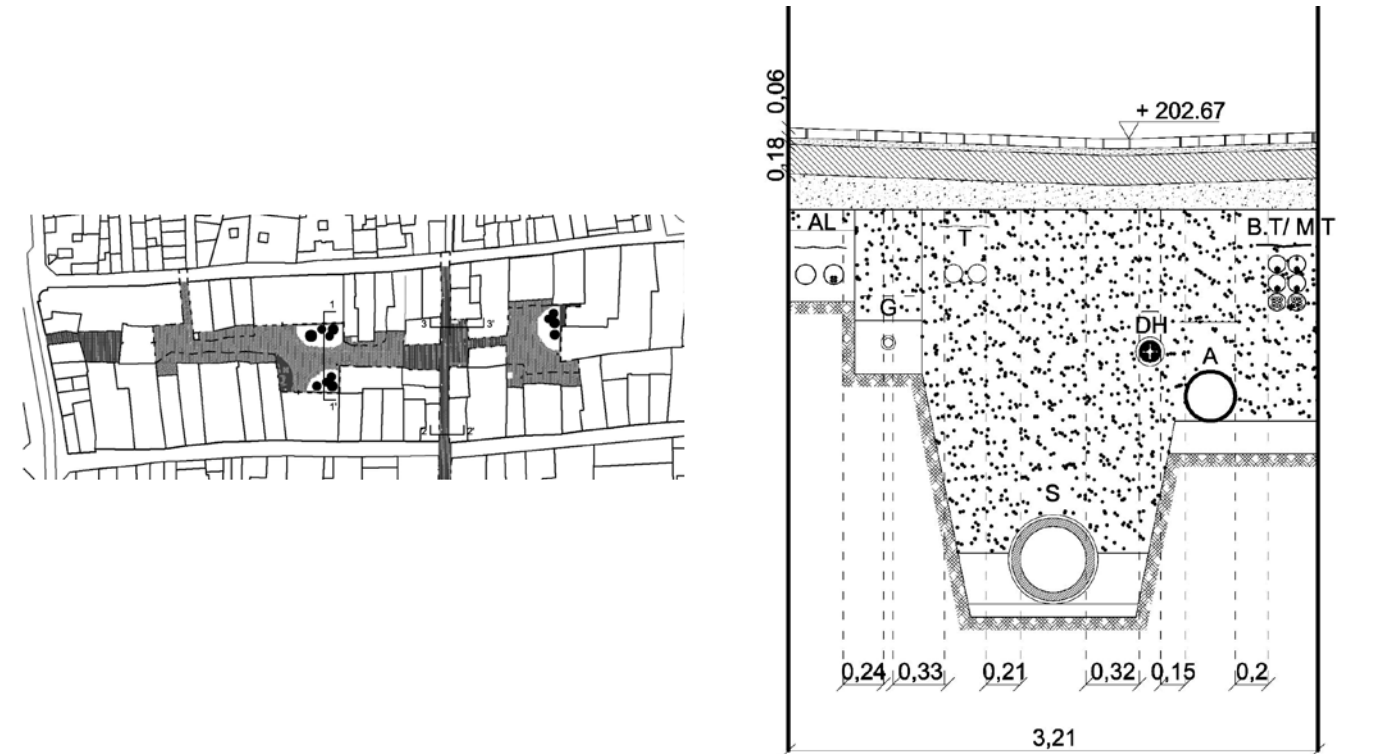


Plano de Implantación | Urban design plan

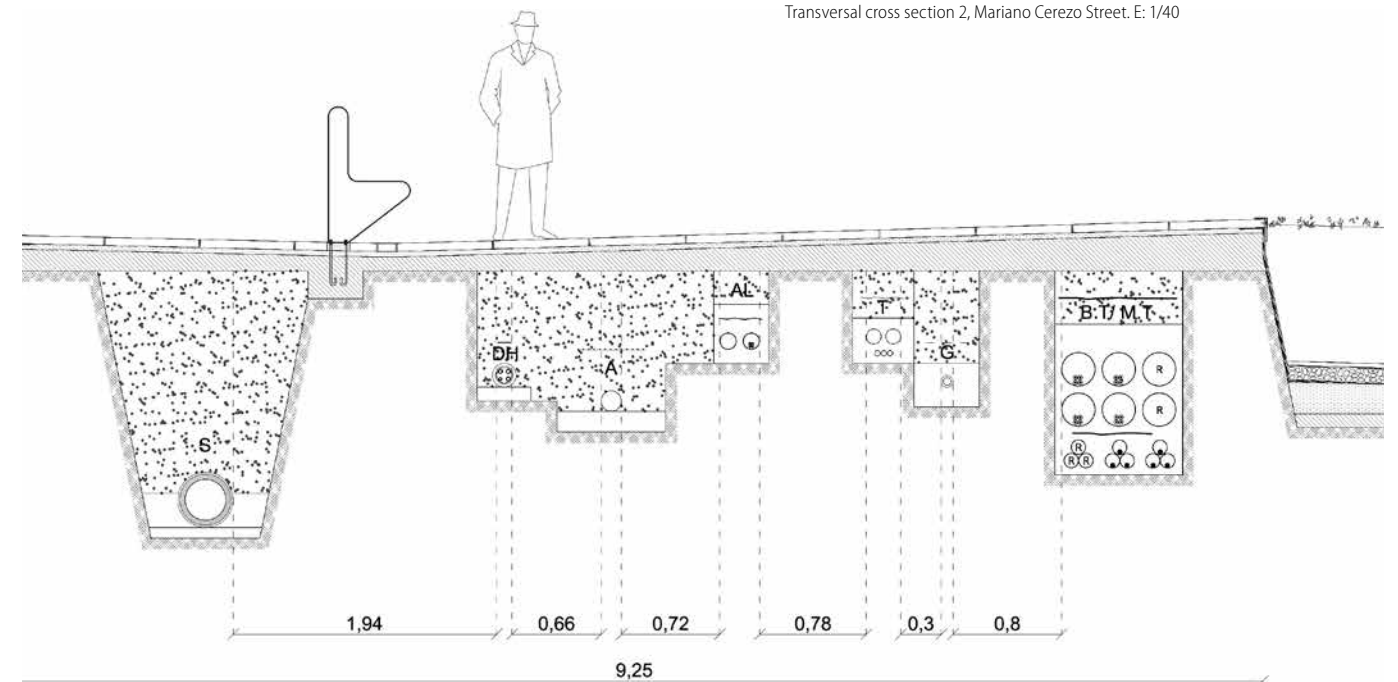


- 1 Chapa metálica de protección inoxidable
- 2 Murete de hormigón, 20cm
- 3 Mallazo antifisuración
- 4 Tubo de drenaje
- 5 Solera de hormigón, 10cm

- 8 Capa de gravas, 12cm  
9 Geotextil filtrante  
10 Capa de arena, 3 cm  
11 Tierra vegetal, 1m  
12 Baldosa de hormigón



Sección transversal 2, Calle Mariano Cerezo. E: 1/40  
Transversal cross section 2, Mariano Cerezo Street. E: 1/40



Sección transversal 1, Plaza enganchada | Transversal cross section 1, 'Hooked' square



04 ESPACIOS ENGANCHADOS | ‘HOOKED’ SPACES

Sergio García Pérez, Alicia Gracia Aguilar, Sandra Pilar Liarte Romero

Nos gusta pensar que el mayor activo del barrio de San Pablo es el poder de su sociedad como identidad autoproclamada El Gancho, con mayor conciencia ciudadana y más vida en sus calles.

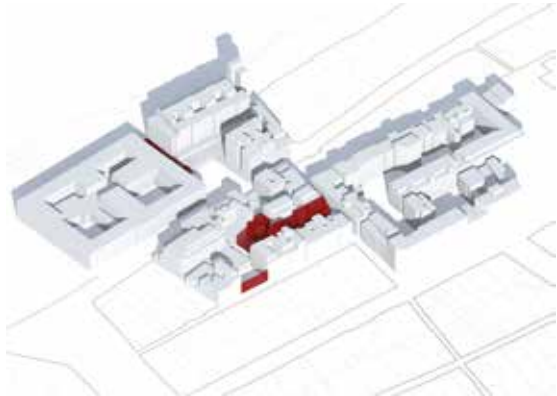
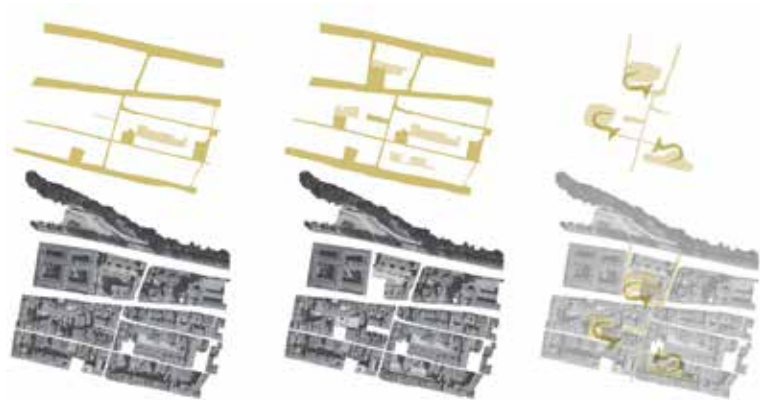
¿Qué entendemos por enganchar un espacio? Enganchar es una estrategia de activación de procesos de regeneración urbana en un campo multidisciplinar que parte desde el diseño del soporte físico e inicia sinergias con lo social y lo económico:

- Habitabilidad: búsqueda de una mayor complejidad social y una mejora de la competitividad del tejido residencial mediante actuaciones tanto de renovación como de rehabilitación en criterios de flexibilidad y generación de diversidad.
- Generación de nuevos espacios de relación: acordes a la realidad social e identitaria del barrio. Espacios por lo tanto soporte de una sociedad capaz de autogestionarlos y controlarlos, y que deben valorarlos como un activo más del actante de regeneración. Espacios que no tienen por qué estar ligados a las plantas bajas y pueden desarrollarse en altura en muchos casos.
- Re-activación de la actividad económica mediante la liberación de las plantas bajas e incluso alzas, actuando con criterios de permeabilidad y transparencia valorando el espacio umbral que se genera entre calle y fachada. Estos criterios generarán variedad y actividad diversa en las calles.
- Jerarquía, secuencialidad y permeabilidad del espacio público con el fin de dotar de una mayor legibilidad y calidad al conjunto del mismo en relación no sólo consigo mismo sino con el resto de la ciudad.

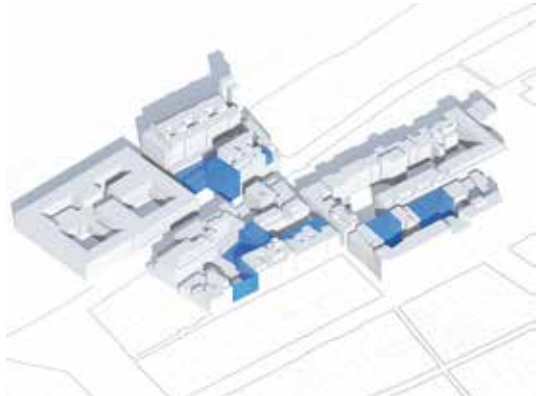
We like to think that the main asset of the San Pablo neighborhood is the self-proclaimed identity of its inhabitants as El Gancho (“The Hook”), which translates as an empowered citizen consciousness and a more active street life.

What do we understand as ‘hooking’ an urban space? Hooking is a strategy to activate processes of urban regeneration on a multi-disciplinary basis that starts by designing the physical stratum and engenders synergies on the social and economic levels:

- Inhabitability: The search for a greater social complexity and an improvement of the residential tissue by means of both renewal and refurbishing interventions that foster flexibility and generate diversity.
- Generation of new social spaces: Spaces in accordance with the social and identity realities of the neighborhood. Therefore, these will be spaces that support a society capable of self-managing and controlling them, which should regard them another asset of the regeneration agency. Spaces that do not need to be attached to the ground floors and can develop vertically in many cases.
- Re-activation of the economic activity by freeing ground and even upper floors, working with criteria of permeability and transparency, and reinforcing the value of the threshold space that appears between the facade and the street. These strategies will generate diversity and varied activities on the streets.
- Hierarchy, sequentiality, and permeability of public space with the aim of endowing the whole with greater legibility and overall quality, not only in terms of itself, but also in its interaction with the rest of the city.



Situación actual (rojo-demolición) | Current state (in red: demolitions)



Situación propuesta (azul-nueva edificación) | Proposed intervention (in blue: new constructions)



Perspectiva del conjunto propuesto | Perspective view of the proposed intervention



Secciones correspondientes a los tres sectores de actuación | Cross sections of the three intervened areas



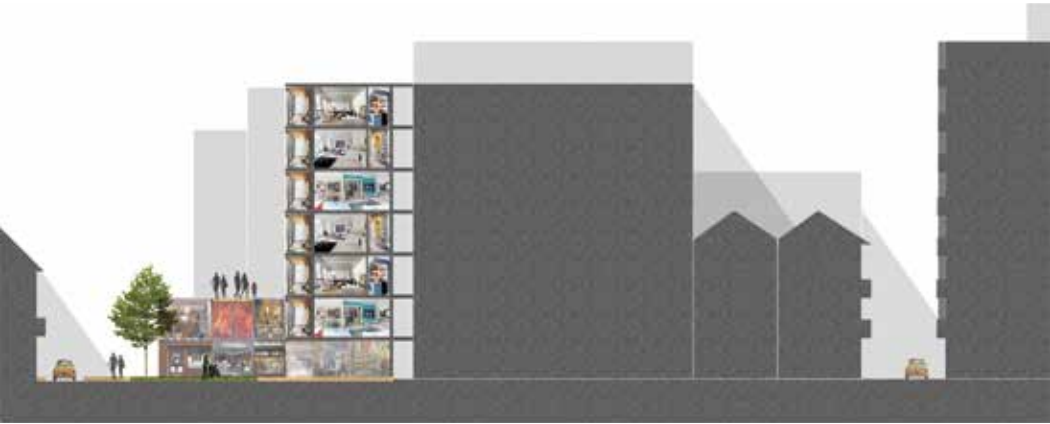
## CASA AMPARO

### Abrir puertas, redescubrir interiores

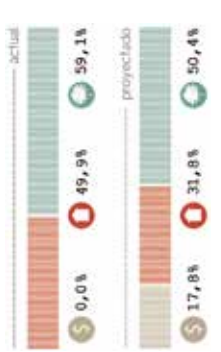
Aprovechando los solares existentes se establece una estrategia de consolidación de los mismos como generación de actividad y reclamo, a la par que se permeabiliza y se consigue nuevas conexiones y aperturas, con el fin de disolver la muralla existente hacia la ribera del Ebro. Se genera nuevo espacio público, además de aprovechar recursos de espacios privados de autogestión en altura logrando siempre una mayor legibilidad del espacio y del eje en su conjunto.

### Opening doors, re-discovering interior spaces

Using the existing plots, the project designs a strategy to consolidate them as a way to generate activity and attract attention, while also increasing their permeability with new connections and openings that dissolve the existing barrier towards the Ebro River bank. A new public space is generated, adding to the revaluation of the resources of self-managed private spaces, and always achieving a better legibility both of the space and of the axis as a whole.



Sección este-oeste, atravesando la nueva plaza y su edificación  
East-West cross section through the new square and its buildings



Equilibrio de usos, aumentando el comercio  
Balance of uses, increasing commerce

## CALLE MORERA | MORERA STREET

### Redescubrir la manzana

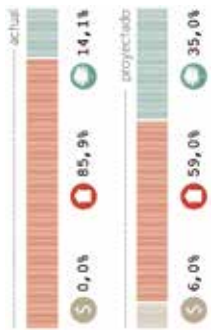
La manzana sobre la que actuar presenta un alto nivel de congestión y falta de vacío. Además, el parcelario original encuentra aquí una irregularidad que será aprovechada para la liberación de espacio público, a la par que se libera la edificación actual de las construcciones anexas al interior, con el fin de por una parte mejorar la habitabilidad y por otra garantizar una nueva accesibilidad generando una nueva galería continua por la fachada interna.

### Rediscovering the block

The housing block subject to the intervention presents a high level of congestion and a lack of free space. Besides, the original lot division finds here an irregularity that will be used as an opportunity to free public space. At the same time, the existing building will be freed from the annexes that have been built in the inner areas, in an attempt to improve inhabitability, on the one hand, and to guarantee a better accessibility by generating a new, continuous gallery that runs through the inner facade, on the other.



Sección este-oeste por calle Morera, atravesando las plazas en altura y la nueva edificación como rótula  
East-West cross section through Morera Street, showing the elevated squares and the new building working as a joint



Equilibrio de usos, aumentando zona verde  
Balance of uses, increasing green area

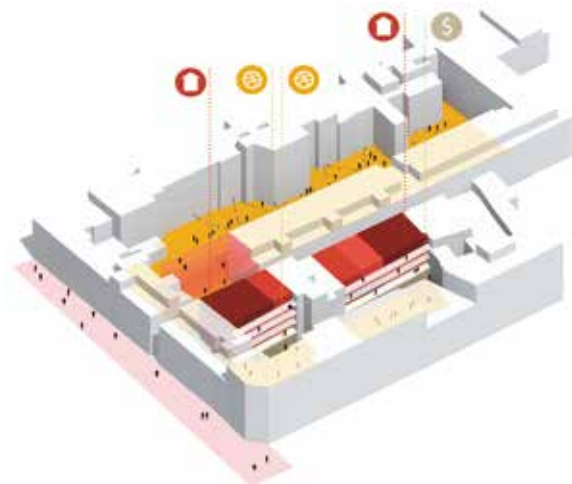
## CALLE LAS ARMAS | LAS ARMAS STREET

### Consolidar el vacío

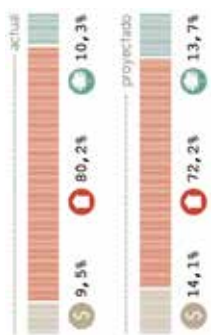
El estado actual de solares bajo la actividad temporal de EstoNoEsUnSolar no constituye una estrategia definitiva de renovación urbana. la propuesta plantea el cierre de la manzana y la liberación del espacio interior de manzana, buscando la mayor permeabilidad posible en la planta baja. Una vivienda configurada con la mayor diversidad tipológica posible ayudará a generar una mayor complejidad social. Se apuesta por la vivienda galería capaz de dar soluciones a las viviendas rehabilitadas adyacentes mejorando a su vez la accesibilidad de las mismas.

### Consolidating the void

The state of the building lots currently subject to the temporary activities of EstoNoEsUnSolar does not constitute a definitive strategy of urban renewal. The project proposes closing the block and freeing the inner courtyard, searching for the greatest possible permeability on the ground floor. A dwelling system configured with the greatest possible diversity will help generate greater social complexity. We choose gallery-accessed housing as a typology able to provide solutions to the adjacent refurbished dwellings by improving their accessibility.



Sección norte-sur, mostrando la permeabilidad del interior de la manzana  
North-South cross section, showing the permeability of the block's inner space



Equilibrio de usos, creación de vivienda  
Balance of uses, creating housing



### Criterios de proyecto

Se busca la mejora de la conectividad y legibilidad, física, social y medioambiental. En primer lugar para ello se ha elegido comúnmente un pavimento propio y específico para el barrio. El mismo aporta nuevas direccionalidades, que desde su discretización y discontinuidad, son capaces de adaptarse a cada una de las situaciones particulares.

Un segundo objetivo es la no especialización de la calle. Para ello, se considera que este pavimento discontinuo debe generarse como un tapiz neutro definido pero no específico consiguiendo así un lugar donde la no definición de actividades concretas da opción a una mayor adaptabilidad del espacio. El espacio y el diseño del mismo se llena de “obstáculos”, es decir, el mobiliario urbano se diseña de acuerdo a un criterio de funcionalidad máximo, y capacidad estética básica, para dejar que en la acción de “apropiación” de cada usuario pueda establecer el uso del mismo que considere oportuno.

Otro criterio pasa por la mejora de la convivencia de usuarios de la vía a través de un diseño que frente a la delimitación de los mismos, sea capaz de delimitar las velocidades que cada usuario deba tener.

Por último se mejora la conectividad de zonas verdes, estudiando la posibilidad de cada una de las calles en pormenorizado. Se es consciente de que una nueva gestión de los recursos hídricos y de riego debe ser exigible. Se opta así por una solución más eficiente desde el diseño de la sección del vial y la elección de la plantación mejorando el ciclo del agua, siempre de acuerdo a las lógicas del propio lugar.

### Project criteria

The goal is to improve physical, social, and environmental connectivity and legibility. The first step has been choosing a specific, common pavement for the neighborhood. This pavement provides new directionalities, which, by means of its ‘discretization’ and discontinuity, are able to adapt to every specific situation.

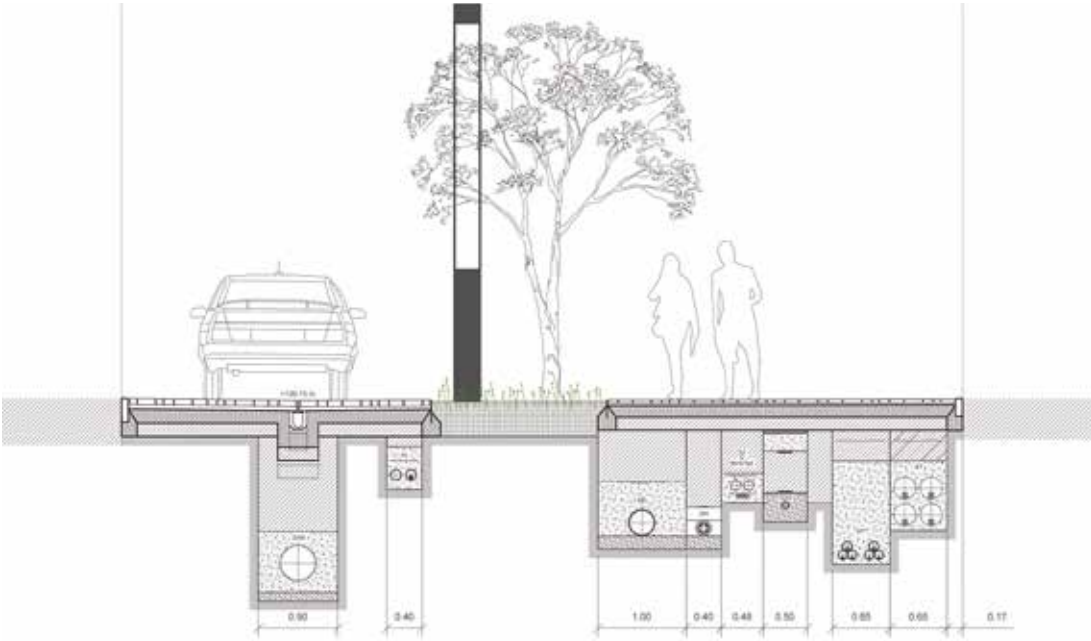
A second goal is the non-specialization of the street. In order to achieve this, we consider that this discontinuous pavement has to appear as a neutral, defined but not specific tapestry, thus generating a place where the non-definition of specific activities endows the space with a greater adaptability. Space and its physical design are filled with ‘obstacles’; that is: urban furniture is designed following maximum-functionality/ basic aesthetic capacity criteria, in order to let each user establish its most convenient use by his own action of ‘appropriation’.

Another criterion focuses on the improvement of the cohabitation of different users within the streets, by using a design which, instead of delimiting those, has the ability to delimit the different speeds each user may have.

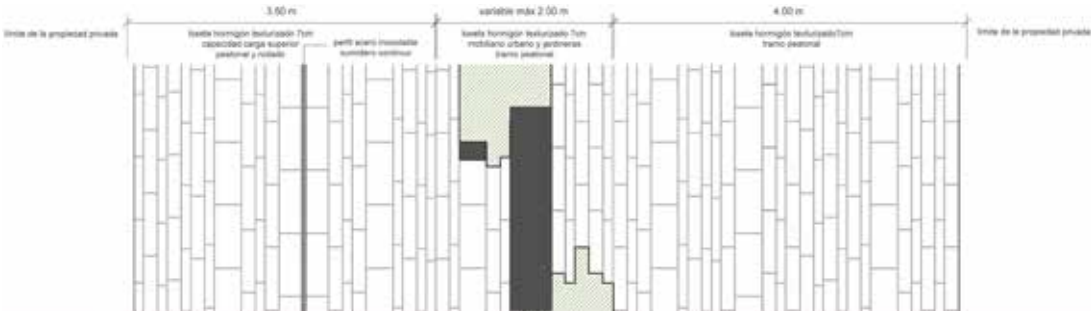
Finally, the project improves the connectivity of green areas, studying the possibilities of each street in detail. We are aware that a new management of hydrological and irrigation resources would be required. Thus, we choose a solution that is more efficient by using the design of the street’s cross section, and by choosing the planted vegetation, which will improve the water cycle, always following the internal logic of the specific site.



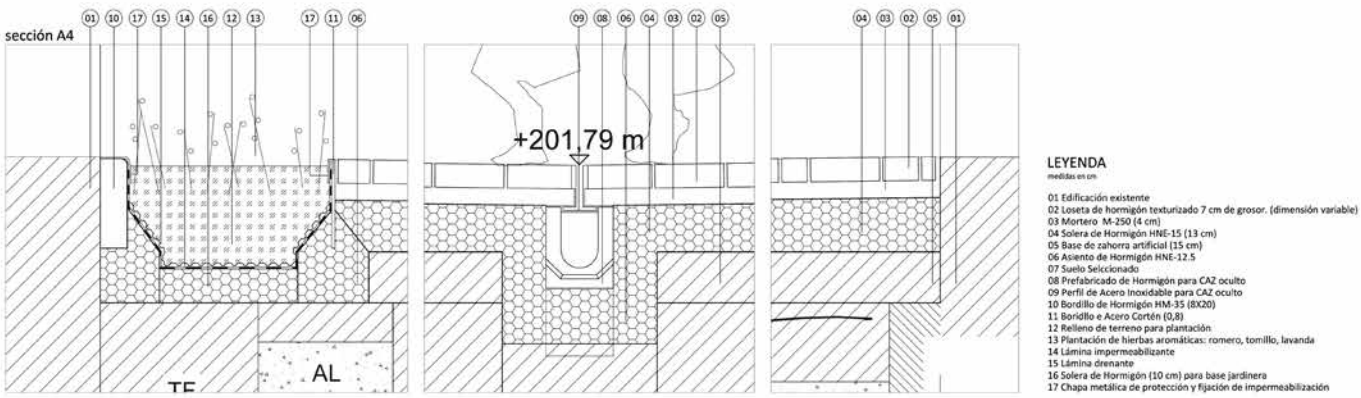
Ámbito de actuación, urbanización de las calles proyectadas | Project area, urban design of projected streets



Sección transversal de la nueva calle | Transversal cross section of the new street



Detalle pavimentación y diseño de la nueva calle | Detail of the pavement and design of the new street



Ámbito de actuación, urbanización de las calles proyectadas | Project area, urban design of projected streets



## 05 GRIETAS CONECTORAS | CONNECTING CRACKS

Silvia Castán Castrillo, Lucía Ferrer Gómez

La propuesta para el sector Cesaraugusto-Conde Aranda trata de consolidar una nueva manzana en el borde del barrio de San Pablo, trabajando sobre las dos avenidas siendo éstas entendidas como vías de extensión del barrio. Nos encontramos edificaciones dispersas e inconexas entre ellas y solares edificables. Así, la intervención tratará de introducirse en ellas, mejorando lo existente y construyendo la manzana para darle coherencia al conjunto. El proyecto será concebido como la creación de una manzana actual que solucione los problemas existentes de habitabilidad, falta de espacio público y creación de una entrada sureste al barrio atractiva para el resto de la ciudad.

### OBJETIVOS

- Cohesionar: norte y sur del barrio salvando el límite de Conde Aranda.
- Abrir: nueva puerta que funcione como acceso Este al barrio.
- Dotar: habitabilidad, espacios públicos, actividad en planta baja, equipamientos globales, aparcamientos.

### ESTRATEGIAS

Los mecanismos de los que nos servimos para llevar a cabo los objetivos anteriores son:

- Compresión-expansión del espacio. Ayuda a la creación de espacio público, trata de evitar los recorridos angostos y potenciar estas sensaciones espaciales a través de voladizos pronunciados.
- Creación de grietas en los edificios. Ayuda a fraccionar la visión de las plantas bajas continuas y a disolver la monotonía de las calles largas y estrechas.
- Apertura de patios. Favorece la ventilación e iluminación de las viviendas existentes y además permiten situar los nuevos edificios en torno a ellos.
- Acceso mediante corredores. A partir de una solución unitaria conseguimos homogeneizar la manzana además de dotar de accesibilidad a las viviendas existentes a través de los núcleos de comunicación de las viviendas de nueva planta.

This proposal for the sector César Augusto-Conde Aranda area tries to consolidate a new block on the limit of the San Pablo neighborhood, working on the two avenues that we understand as the neighborhood's natural expansion ways. In it, we find scattered, disconnected constructions, and empty building lots. Thus, the goal of the intervention will be to work in between them, improving the existing constructions and building the block, in order to endow the whole with consistency. The project will be conceived as the creation of a contemporary block that solves the existing problems regarding inhabitability, the lack of public space, and the creation of an attractive Southwest entrance to the neighborhood from the rest of the city.

### GOALS

- Unite: North and South of the neighborhood, breaking the limit of Conde Aranda.
- Open: a new door that works as the East entrance to the neighborhood.
- Provide: inhabitability, public spaces, activity on the ground floor, global facilities, parking spaces.

### STRATEGIES

The strategies we will use to accomplish these goals are:

- Compression-expansion of space: Promoting the creation of public space, trying to avoid narrow itineraries, and trying to strengthen these spatial sensations by using deep cantilevers.

- Creating cracks on the buildings. It helps split the usual vision of a continuous wall on the ground floor, and eliminates the monotony of narrow, long streets.
- Opening of courtyards. It helps the air circulation of the existing dwellings, and makes it possible to place the new buildings around them.
- Access through corridors. By using a single solution we manage to homogenize the block, as well as to grant accessibility to the existing houses through the communication cores of the new buildings.



Ámbito de actuación: sector Cesaraugusto-Conde Aranda  
Intervention Area: Cesaraugusto-Conde Aranda sector



1. Compresión-expansión | Compression-expansion



2. Grietas en los edificios | Cracks in the building



3. Apertura de patios | Courtyard opening



4. Acceso mediante corredores | Access via corridors



Planta general de la propuesta | Overall Plan of the project

### Proceso formativo de la manzana | Generative process of the block



#### FASE 1 | PHASE 1

##### Mejora de lo existente

Generación de grieta norte-sur que da acceso a los patios. Apertura de éstos para que respiren las viviendas existentes y dotación de accesibilidad a través del núcleo de las nuevas viviendas.

##### Improvement of existing elements

Creation of a North-South crack that grants access to the courtyards. Opening of the aforementioned spaces to let the existing dwellings 'breathe', and granting accessibility via the communication cores of the new dwellings.



#### FASE 2 | PHASE 2

##### El corazón de la manzana

Conexión de dos fragmentos urbanos a través de un pasaje y nuevos edificios que completan el lugar para la generación de un espacio público amplio al que vierten todas las viviendas a modo de corrala.

##### The core of the city block

Connection of two urban fragments through a passageway and new buildings that complete the whole, creating a new, ample public space that all the dwellings overlook, in the way of a traditional *corrala*.



#### FASE 3 | PHASE 3

##### Puerta calle de San Pablo

Generación de una plaza equipada con viviendas, usos terciarios, espacio público y aparcamientos. Visión atractiva desde el exterior del barrio que incita a introducirse por sus calles.

##### Gate of San Pablo Street

Generation of a city square equipped with housing, tertiary spaces, public space, and parking lots. An attractive vision of the neighborhood from the outside that incites citizens to walk through its streets.



#### FASE 4 | PHASE 4

##### Conexión sur del barrio

Conformación del frente de Conde Aranda a través de una pieza permeable, de uso mixto y volcada a su propio patio de manzana.

##### South connection of the neighborhood

Construction of the Conde Aranda facade by inserting a permeable, mixed-use piece that looks onto its own courtyard.





Planta baja espacio público-patios y alzado calle San Pablo, e 1.1000 | Public space-courtyards ground floor plan and San Pablo Street elevation, e 1.1000

En respuesta a la necesidad de regeneración de la actividad del barrio, la propuesta se materializa en una planta baja de locales comerciales pasantes, dominados por la transparencia, facilitando la relación entre el caminante y la vida interior de los edificios. Este hecho permite al mismo tiempo la visión de los patios interiores, mostrando la identidad de la manzana cerrada tradicional del barrio de San Pablo.

Dicha planta baja, se desvincula de las plantas alzadas ayudando a la ampliación del espacio público y creando un recorrido lleno de actividad.

As a response to the need to regenerate the neighborhood's activity, the proposal offers a ground floor consisting of transparent, facade-to-facade commercial spaces that foster the relation between the pedestrians and the inner life of the buildings. It also allows them to see the courtyards, offering a glimpse at the inside of the traditionally opaque perimeter blocks that constitute the identity of the San Pablo neighborhood.

The ground floors are disassociated from the upper floors, providing an extension of public space and creating an itinerary full of activity.

Vista propuesta de la Puerta de la calle San Pablo  
View of the proposed design of the San Pablo Street Gate

Planta tipo viviendas-equipamientos y sección transversal, e 1.1000 | Housing units-service areas typical floor plan and cross section, e 1.1000

La formación de los nuevos volúmenes construidos busca seguir un esquema de adición de pequeñas piezas residenciales que concuerda con el resto de la morfología urbana del barrio, permitiendo cohesionar la edificación dispersa presente en el lugar.

Los nuevos edificios se posicionan de modo que mejoran notablemente la accesibilidad a la edificación preexistente, dotando de ascensor a unas 60 viviendas. Además, se recuperan dos patios de manzana donde se produce la convivencia directa de lo nuevo con lo ya existente.

The creation of the new residential volumes aims at following a strategy of addition of small housing units that fits with the urban morphology of the neighborhood, granting consistency to the scattered constructions we find in the area nowadays.

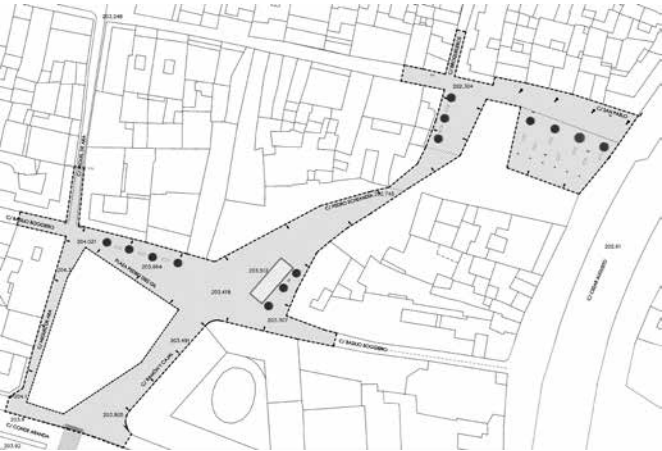
The new buildings take positions that substantially improve the accessibility to the existing buildings, providing around 60 dwellings with access to elevators. In addition, two block courtyards that show the direct cohabitation of preexisting and new constructions are recovered.

Vista propuesta de Conde Aranda, enlace con la parte sur del barrio  
View of the proposed design of Conde Aranda, the connection with the Southern part of the neighborhood

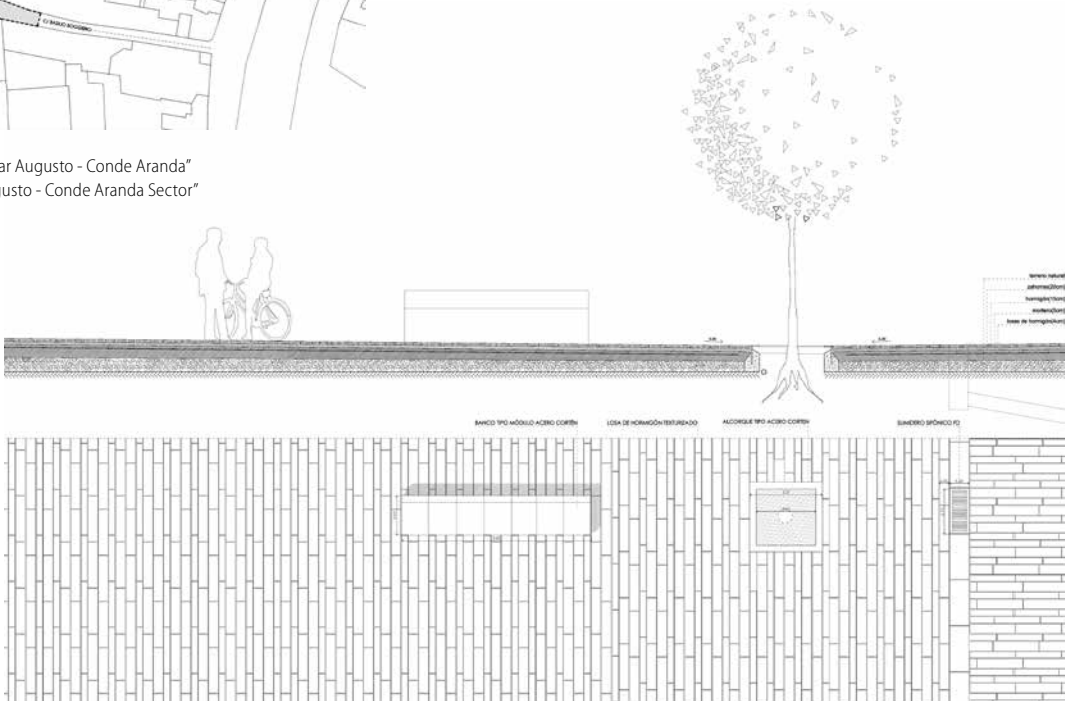
En este apartado de una forma más “técnica” se pretende materializar las ideas iniciales de la propuesta. A continuación se describen brevemente las obras proyectadas, que consisten en la sustitución del pavimento para la peatonalización de las calles de ámbito, la modificación del trazado de las redes de saneamiento y abastecimiento existentes conforme a la edificación proyectada y la equipación de mobiliario urbano y zonas verdes.

El proyecto de urbanización del sector César Augusto-Conde Aranda representa una oportunidad urbanística para resolver los problemas de permeabilidad, acceso y escasez de espacio público en el barrio de San Pablo.

Se plantea así la peatonalización de las calles interiores al barrio incluidas en el ámbito con la intención de potenciar los mecanismos de compresión y expansión del espacio, tradicionales en las calles del entorno, evitando que los recorridos sean angostos y aprovechándolos para la creación de espacio público. Y además acercar el barrio a la ciudad con la situación de espacios urbanos estratégicos que sirvan de “Puertas del Barrio”.



Planta general de la actuación. “Sector Cesar Augusto - Conde Aranda”  
Overall Plan of the intervention. “Cesar Augusto - Conde Aranda Sector”



Sección plaza de acceso. “Puerta de San Pablo” | Cross section through entrance square plaza. “Gate of San Pablo”

The aim of this section is to materialize the original ideas of the proposal in a more ‘technical’ way. Below, there is a brief description of the projected works, which consist of the substitution of the pavement to allow for the pedestrianization of the streets of the area, the modification of the outline of the water supply and sanitation networks according to the projected constructions, and the insertion of urban furniture and green areas.

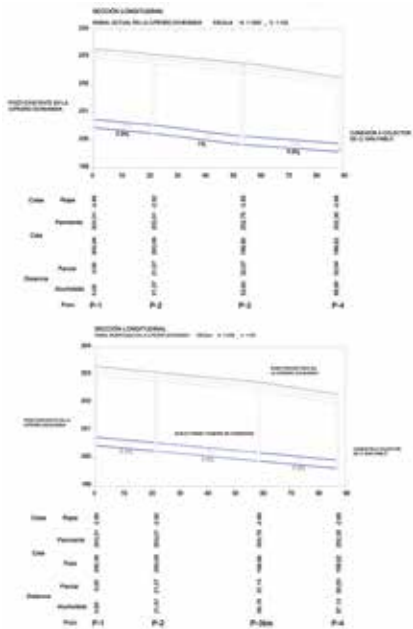
The re-urbanization of the César Augusto-Conde Aranda area represents an urban opportunity to solve the problems of permeability, accessibility, and scarcity of public space of the San Pablo neighborhood.

Thus, the project proposes the pedestrianization of the inner streets of the neighborhood included in the intervention area, with the purpose of strengthening the strategies of compression and expansion of space that are traditional in the neighboring streets, avoiding narrow itineraries and using them to create public space. In addition, it aims at bringing the neighborhood closer to the city by creating strategic urban spaces that work as “Neighborhood Gates”.

## INFRAESTRUCTURAS URBANAS | URBAN INFRASTRUCTURES

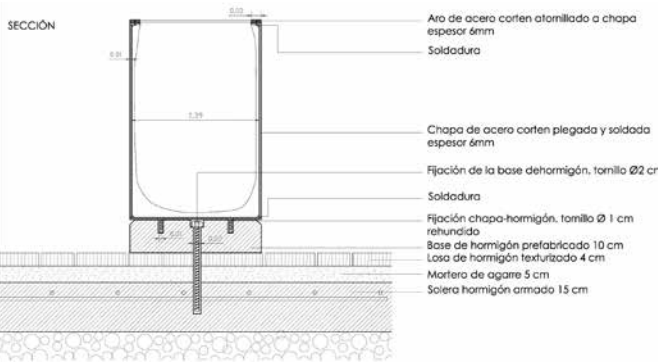
Adaptación de la red de saneamiento

Adaptation of sanitation network

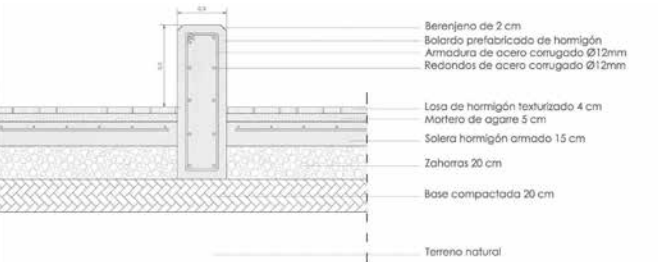


Secciones longitudinales de la red de saneamiento modificada  
Longitudinal cross-sections of the modified sanitation network

## DISEÑO DE MOBILIARIO URBANO | URBAN FURNITURE DESIGN



Pieza de mobiliario 1. Papelera | Furniture piece 1. Litter can

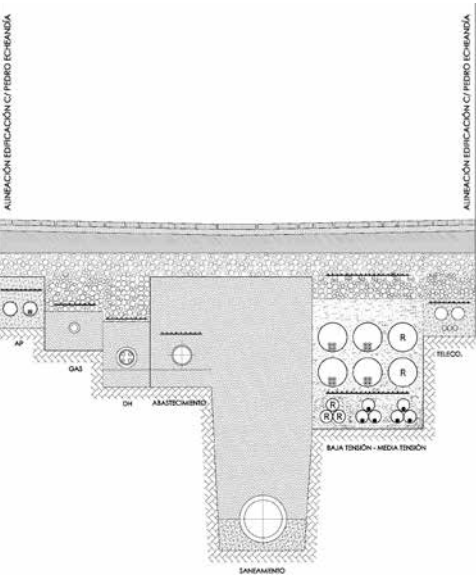


Pieza de mobiliario 2. Bolarlo | Furniture piece 2. Bollard

## INFRAESTRUCTURAS URBANAS | URBAN INFRASTRUCTURES

Sección de la calle Pedro Echeandía

Cross section Pedro Echeandía Street





## 06 ESPACIOS ANIDADOS | TRODDEN SPACES

Alejandro Alda García, Daniel Estabén Boldova, Fco Javier Sancho Melús

Es incuestionable que el diseño urbano tiene consecuencias directas en la calidad urbana y en la vida cotidiana de los ciudadanos, siendo el vacío el elemento estructurador de la ciudad. Por ello, el trabajo se fundamenta en la sucesión de vacíos como espacios públicos y privados desde los que el ciudadano se interrelaciona y percibe la ciudad.

Se propone pues, a lo largo de la calle mosén Pedro Dosset, la articulación de una serie de pequeñas plazas públicas, como una cadena de vacíos de diversos tipos, conectados. Serían plazas agrupadas que proporcionan intimidad en distintos grados en función del entorno proyectado en cada caso. Se piensa en las plazas tal y como las pensaba C.Sitte, para la constitución de una secuencia en base a la concatenación de espacios.

La concatenación de plazas, a través de umbrales y pasos que se contraen y que filtran las perspectivas para después abrirse paulatinamente, busca expandir finalmente la visión hacia el último horizonte: la apertura hacia la ribera del Ebro.

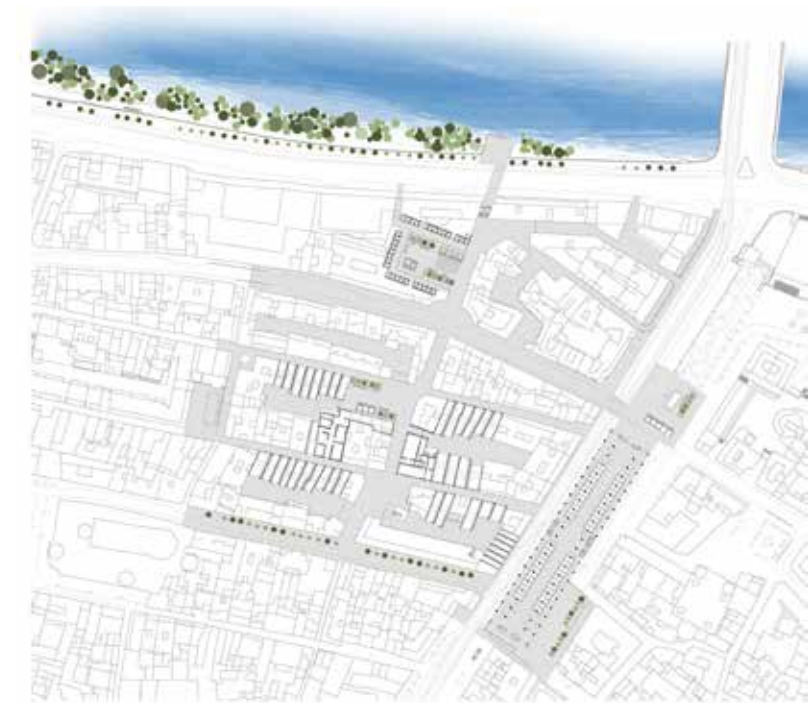
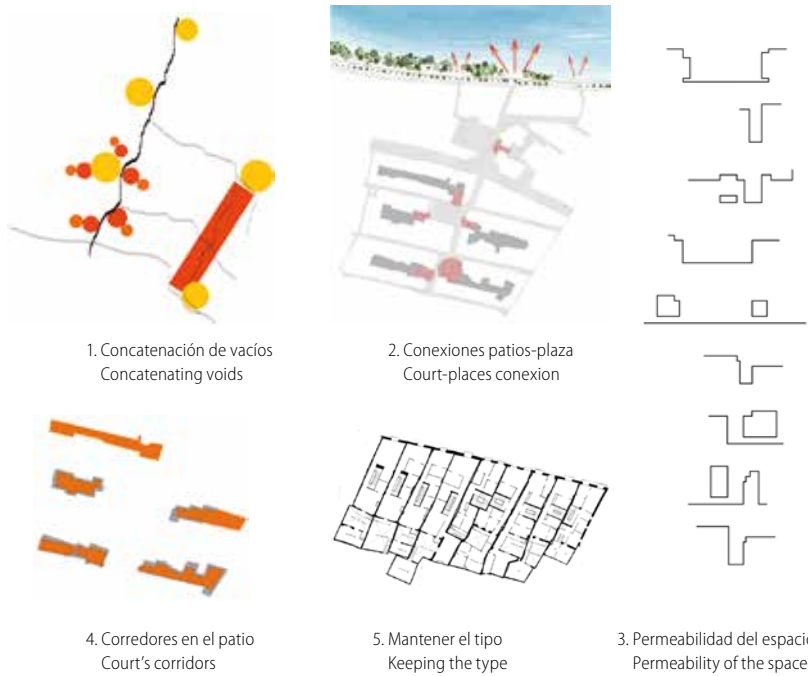
Además, la composición de esta concatenación articula dos escalas, la de las plazas públicas y la del vacío privado propuesto en el interior de las manzanas. Aparecen aquí los espacios “in-between” de Aldo van Eyck, que articulan dos espacios continuos y diferentes al mismo tiempo.

Urban design has direct consequences on urban quality and daily lives of citizens, therefore the void is the structuring element in the cities. The project is based on the succession of public and private spaces in which the citizen interacts and perceives the city.

Consequently are proposed a sequence of controlled public spaces along Mosen Pedro Dosset Street, as sequence of different and interconnected voids. The spaces are grouped providing privacy and diversity in different levels, according to the environment in each case. The spaces are designed in the same sense as Camilo Sitte thought it, establishing a sequence based on the concatenation of spaces.

Through doorways and steps, the concatenation of places contracts and filters the prospects, which are gradually expanded, and finally the view is guided to the last target: the views to the Ebro’s riverside.

In addition, the composition of this concatenation articulates two scales, the public and the private voids, the second inside of the blocks. Appears here the spaces “in-between” of Aldo van Eyck, which articulate continuous and different spaces at the same time.



Plano de actuación | Intervention plan

Lleno a demoler  
Lleno a conservar  
Lleno a rehabilitar

Vacio a construir  
Vacio a conservar  
Vacio a recuperar

Plano de plantas bajas | Ground floor plan

Plaza urbana  
Espacio verde urbano  
Recuperación patio de manzana de uso público y gestión privada  
Recuperación patio de manzana de uso y gestión privados

Garaje público  
Garaje privado

Equipamiento urbano  
Equipamiento comunitario en planta baja

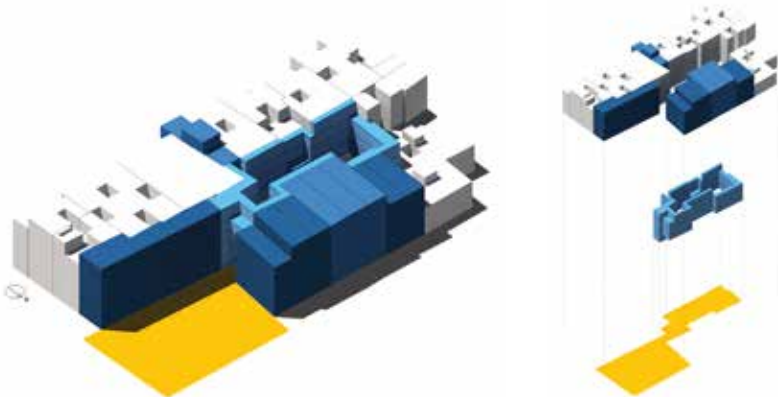
Local pasante  
Sector servicios  
Edificio multifuncional con paso a patio de manzana

Residencia de nueva planta  
Residencia rehabilitada  
Perimetro interior de acceso

Plano de actuación | Intervention plan







Planta 4

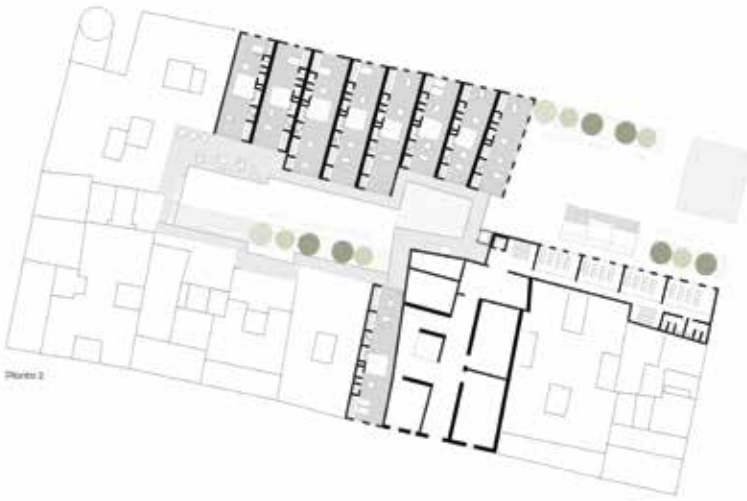
Planta 3

Planta 1

Planta baja



Planta 2



Detalle de intervención sobre manzana | Detail of block intervention



Sección Actual del Mercado Central | Current section of Central Market



Sección Projectada del Mercado Central | Projected Section of Central Market



Planta Actual | Current floor



Imagen Actual | Current image



Planta Projectada del Mercado Central | Projected floor of Central Market

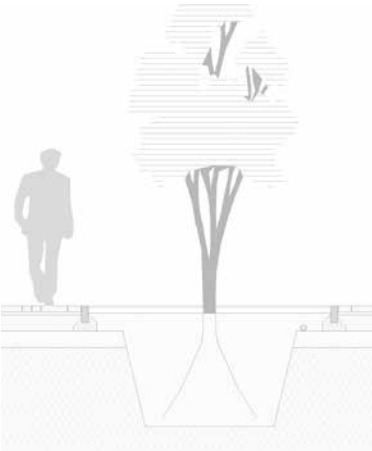


Perspectiva de la actuación planteada | Perspective of the projected intervention

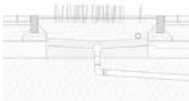




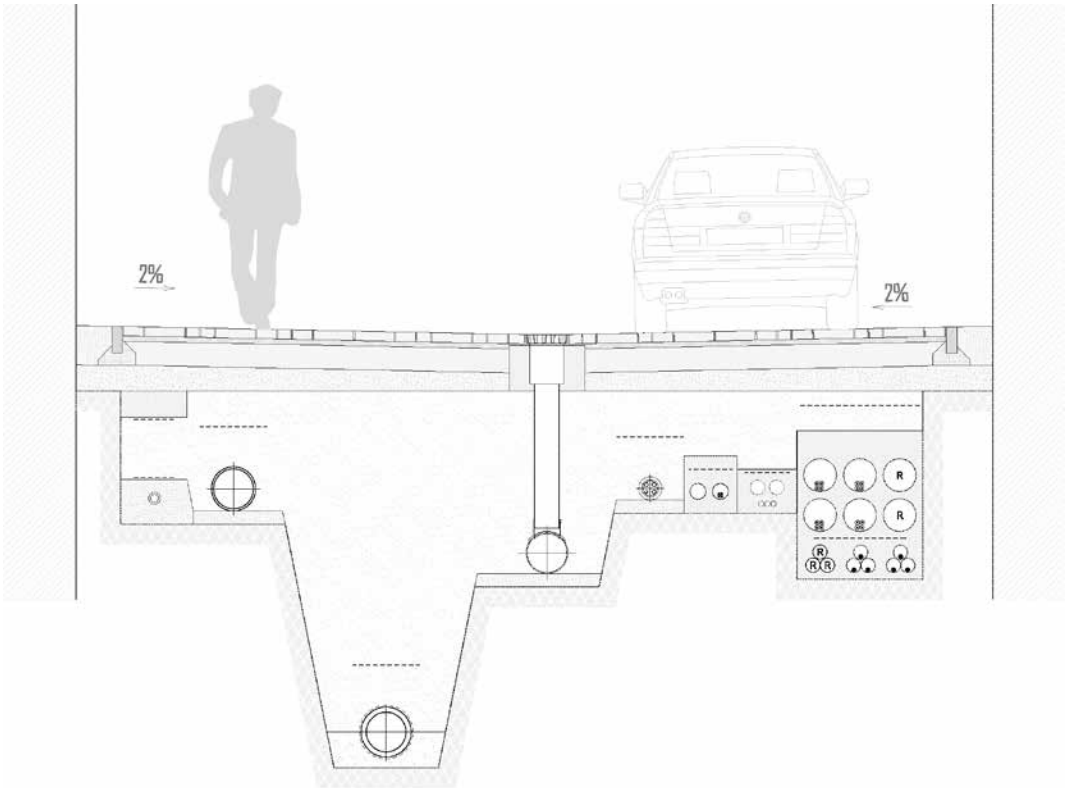
Plano de planta de la plaza propuesta junto a la calle Pedro Dosset | Ground floor plan of the place next to Pedro Dosset street



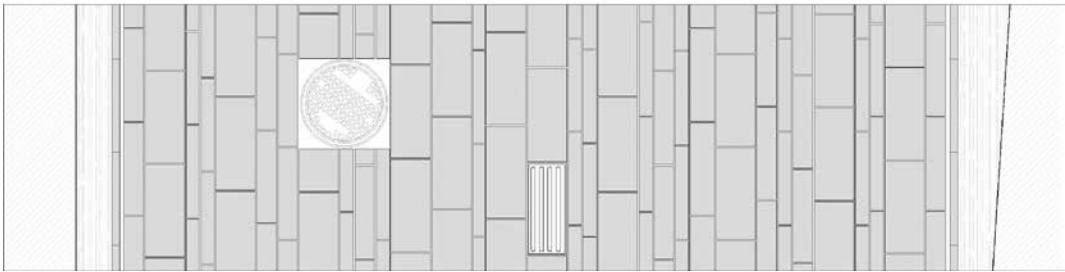
Solución constructiva para los elementos vegetales de la plaza  
Constructive solution to the plants elements of the square



Elemento escultórico dinamizador de la plaza, conmemoración de los bronce de Contrebia Belaisca  
Revitalizing sculptural element of the palce, commemoration of the bronze tablets of Contrebia Belaisca



Sección tipo de la calle Pedro Dosset | Type section of Pedro Dosset Street



Pavimentación de la calle Pedro Dosset | Pavement of the Pedro Dosset Street

- Adoquín de hormigón
- Mortero de cemento
- Solera de hormigón
- Zahorras naturales
- Tierras compactadas
- Asiento de hormigón
- Bordillo de hormigón
- Acera de hormigón cepillado
- Pozo de registro
- Edificios colindantes



Presentación de trabajos en la Escuela de Ingeniería y Arquitectura. Rafael Moneo con los integrantes del Taller San Pablo. 16 de enero de 2014  
Work presentations at the School of Engineering & Architecture. Rafael Moneo with the members of the San Pablo studio. January 16, 2014



Presentación de trabajos en el Teatro del Mercado (Barrio de San Pablo). 27 de marzo de 2014  
Work presentations at Teatro del Mercado (San Pablo neighborhood). March 27, 2014





ESCUELA DE ARQUITECTURA Y POLÍTICA MUNICIPAL

Una conclusión final a raíz de la moción presentada  
en el Ayuntamiento para abrir los jardines del edificio Pignatelli



ESCUELA DE ARQUITECTURA  
Y POLÍTICA MUNICIPAL

Una conclusión final a raíz  
de la moción presentada en  
el Ayuntamiento para abrir los  
jardines del edificio Pignatelli

Los trabajos realizados en el Máster Universitario en Arquitectura de la Escuela de Ingeniería y Arquitectura de la Universidad de Zaragoza se han desarrollado en estrecho contacto con técnicos y responsables políticos del Ayuntamiento de Zaragoza, tanto de la sociedad Zaragoza Vivienda como de la Oficina del Plan Integral del Casco Histórico de Zaragoza (PICH). Creemos que las dos partes, Universidad y Administración, salen reforzadas de esta intensa relación. Los estudiantes de arquitectura deben conocer cómo está organizada la Administración, cómo se adoptan las decisiones de las cuestiones públicas. Y también es deseable que la gestión pública, muy condicionada por las necesidades de corto plazo, del día a día, afronte sus decisiones políticas con una óptica más cultivada y flexible, atenta a la actualidad de los debates y experiencias de la cultura urbanística, en un contexto internacional, en colaboración con la Universidad.

Fruto precisamente de la intensa relación desarrollada entre el Ayuntamiento y la Unidad Departamental de Arquitectura de la Universidad de Zaragoza, ya en las fases finales del curso, se desencadenó en el Ayuntamiento un interesante debate centrado en la consideración de algunas de las propuestas lanzadas por estudiantes y profesores, cuyo comentario bien puede servir como colofón a esta publicación.

En el pleno celebrado el 15 de Abril de 2014, el concejal del grupo municipal de Izquierda Unida, D. José Manuel Alonso, destacó, entre los trabajos presentados, la propuesta de Paula Gordo y Azucena Guerrero consistente en abrir al público los jardines del edificio Pignatelli, sede del Gobierno de Aragón. D. José Manuel Alonso trasladó esta propuesta, y lo hizo casi de una manera literal, al foro de las decisiones políticas municipales, presentando una moción que proponía que el Ayuntamiento de Zaragoza “*instara al Gobierno de Aragón a abrir las vallas de los jardines del edificio Pignatelli, ofreciendo a la ciudadanía un nuevo espacio público*”. El siguiente párrafo recoge parte de su intervención:

*“Miren, entre los problemas que presenta cualquier casco histórico en una ciudad está la dificultad para reservar en él zonas verdes. No es una cosa sencilla. Por eso, pensamos, al hilo de algunas propuestas de arquitectos, que podría ser interesante aprovechar cualquier posibilidad de añadir zonas verdes al casco histórico. Hemos asistido –también algún otro concejal de los que está hoy en el pleno– a la exposición de los trabajos de los alumnos de un Máster de Arquitectura. Esos trabajos eran interesantes, pero creo que, sobre todo, eran atrevidos. Se expusieron ante una audiencia notable. Fue por esta razón, y por mover también un poquito el debate, la discusión y la dialéctica en el barrio, por la que invitamos a esos mismos alumnos a exponer sus trabajos a la ciudadanía del Casco histórico del resto de la ciudad. Así lo hicimos en el Teatro del Mercado. Creemos que se trata de una discusión interesante, a veces posible, a veces utópica, a veces real. Pero evidentemente sirve para impulsar el debate sobre posibles alternativas en el casco histórico. Tengo en las manos un proyecto que se llama “Rehabilitar San Pablo. Un parque interior”, de dos alumnas, Paula Gordo Gregorio y Azucena Guerrero Sobreviela (que va a ser publicado en breve), que se plantean completar el tejido urbano del casco histórico, y recuperar un espacio interior. Plantean un proyecto de estructura longitudinal, de parque interior, que permita enlazar el casco histórico en primer lugar con la zona del Caixa Forum, también con la zona de la Plaza del Portillo, a través de un parque interior. Bajo la filosofía de otorgar un nuevo espacio público para San Pablo, se propone la implantación de un proyecto a escala de ciudad que consiga la permeabilidad de la trama urbana y que lo conecte desde la ribera del Ebro con el Caixa Forum y la Plaza del Portillo. Creo que es un proyecto bonito e interesante. Como, además, creo que la filosofía del edificio Pignatelli ha sido, durante tres siglos, estar abierta a la ciudad. Creo, también, que la separación entre políticos, gestores y ciudadanía no es nunca buena. Y como creo además, que es necesario un espacio verde que abra esos pasillos en el seno del casco histórico, me comprometí con dichos alumnos a presentar en forma de moción su propuesta. Creo que es posible, creo que es fácil, creo que tiene cabida en la filosofía del modelo de ciudad que proponemos, y que ellos proponen. Y creo que, además, es perfectamente factible, porque lo ha sido en otros sitios, en otros lugares. Y, además, estoy convencido de que permitiría escenificar de forma simbólica una posición de rechazo a la habitual separación entre políticos y ciudadanía, algo que, en estos tiempos en los que vivimos, podría producir resultados interesantes. Es por todos estos motivos, por lo que presentamos esta moción a debate.”*

Tras esta presentación, intervino el concejal D. Juan Martín, de la Chunta Aragonesista, introduciendo dos factores más a tener en cuenta en el debate: la consideración de los jardines como elementos vinculados a los edificios históricos y la atención a la dimensión de los mismos. En su discurso reconoció que es difícil estar en contra de una moción que lo que pide es “*que se derrumben las vallas que separan un jardín de la vía pública para que el pueblo soberano acceda a los mismos.*” Pero propuso evaluar la situación en su conjunto, es decir, en el contexto más amplio del barrio de San Pablo: “*Hemos ganado en esta ciudad, en las inmediaciones de San Pablo también, todos los jardines que tienen que ver*

*con la zona de la Aljafería. Hemos ganado elementos importantes de zonas verdes en el conjunto del casco histórico. En este caso yo no me atrevería ni siquiera a llamar zonas verdes a estos jardines, porque lo que hay detrás del Pignatelli no es más, si me permiten el tono jocoso, que una gran maceta. Y no es una cuestión de seguridad, se trata de que estos jardines forman parte históricamente del edificio, de ese edificio que fue en su día un orfanato inaugurado por el obispo Pignatelli. Se trata de que los jardines tienen que ver con la funcionalidad del propio edificio, con su historia, porque les recuerdo que históricamente allí los niños, por ejemplo, tenían huertas que dependían del propio orfanato. Y se trata de que se respete esa visión histórica de un edificio que fue un enorme orfanato público en la ciudad de Zaragoza. Si estuviésemos hablando de la Casa de Campo de Madrid, que tiene hectáreas de extensión, o si estuviésemos hablando de grandes jardines privados dedicados a la administración pública, o si estuviésemos hablando del campo de maniobras de San Gregorio, que tiene un poco de jardín privado, aunque sea muy privado y muy poco jardín, yo le aceptaría la moción, pero es que si entramos en esta dinámica, podemos llegar muy lejos. Y que conste que me parece que como propuesta de trabajo de unos estudiantes de arquitectura está bien. Como hipótesis, despejar la zona también es una buena idea. Pero me parece que hay que dejarla en el formato de idea, y dejar que las instituciones también, y los edificios que representan a las instituciones, conserven su funcionalidad histórica y los elementos históricos que los han adornado desde hace, en este caso ya, al menos dos siglos. Por lo tanto, nosotros nos vamos a negar a que ese jardín deje de ser lo que es, un jardín que tiene que ver con el edificio que representa en este momento al Gobierno de Aragón. Pero no porque no nos guste que haya más zonas verdes en la zona de San Pablo.”*

El concejal del Partido Socialista Obrero Español, D. Jerónimo Blasco, manifestó en su intervención su total acuerdo el planteamiento de fondo de la propuesta, “*la idea de conseguir más zonas verdes para San Pablo*”. Pero, al mismo tiempo, puntualizó que “*esta moción se ha presentado para que no salga, porque en la redacción misma, decir que abran las puertas sin más, me da la impresión de que está abocada al rechazo*”. En su análisis del barrio expuso que se trata de un barrio bastante constreñido, que ha mejorado sin embargo en algunos aspectos, como en el tratamiento de las riberas, y con alguna otra actuación, como la plaza de José María Forqué, con la escultura ecuestre de Palafox, si bien reconoce que sigue habiendo carencias de zonas verdes.

Pero, yendo al contenido concreto de la moción presentada, Jerónimo Blasco expuso su opinión de que abrir sin más la verja sería casi una provocación: “*Pedir a la DGA que abra la verja, sabiendo que es un lugar donde hay que trabajar con cuidado, donde el tema de la seguridad es tan importante, es arriesgado. De todas maneras, la idea no es del todo desdeñable, yo creo que se puede reformular, se puede estudiar. Creo que la seguridad de la DGA se puede reconsiderar de otra manera. Pero claro, no podrá ser nunca abriendo la verja. Porque, además, para que haya una continuidad – como se ha dicho, y me parece una idea excelente de este equipo de arquitectura–, evidentemente habría que hacer otras consideraciones, y otras modificaciones sustanciales respecto el tránsito en el interior del edificio del Gobierno de Aragón. En fin, nosotros no la podemos apoyar, pero sí que estamos abiertos a estudiar la idea y, por supuesto, en consenso con la DGA. No sería elegante forzar a la DGA a tomar una decisión así y, con ello, crear un problema de tal naturaleza. Yo creo que la denuncia de que esa zona verde tiene muy poco uso es real. Es verdad, yo he trabajado en la DGA y el uso institucional que se hace de esa zona es casi simbólico. Nosotros la usábamos, en el mejor de los casos, una vez al año o dos, y creo que se sigue utilizando incluso menos ahora, hasta se utiliza para aparcar coches, lo cual tampoco me parece muy positivo. Pero es verdad que a la brava no se debe de transformar el uso de los jardines.*”

Como conclusión final, Jerónimo Blasco manifestó que esta idea debería tramitarse y estudiarse más detenidamente, y que la Junta de Distrito debería elaborar una propuesta, armada con estudios técnicos y, por supuesto, en colaboración con el Gobierno de Aragón. Y entonces, así, “*si las cosas vienen maduras en ese sentido*” su grupo municipal estaría en condiciones de “*apoyar la idea*”.

El concejal del Partido Popular, D. Pedro Navarro, apoyó también la idea, e incluso hizo referencia a otras propuestas que se habían propuesto en el Taller de regeneración urbana: “*Es una idea de unos alumnos, una entre muchas otras que se presentaron ante un padrino de excepción, el señor D. Rafael Moneo, arquitecto de renombre que dijo muchas cosas interesantes, por cierto. Pero allí se propusieron muchas otras cosas, ésta fue solo una propuesta, efectivamente centrada en que se abriera la zona verde que rodea la sede del Gobierno de Aragón. Pero allí se expuso también un proyecto estu- pendo de otros alumnos, que planteaba que se abriera la planta baja del instituto de educación secundaria Luis Buñuel para que los vecinos pudieran pasear tranquilamente por el patio del Luis Buñuel.*”





Imagen aérea del barrio de San Pablo, con el edificio Pignatelli, sede del Gobierno de Aragón, en el extremo inferior-izquierdo. El círculo de puntos blancos señala los jardines de este edificio institucional.

En su segunda intervención, el concejal D. José Manuel Alonso replicó a D. Juan Martín, argumentando que no se trataba de un espacio pequeño, ya que estamos hablando de 5.000 metros cuadrados de parque y, en una zona que carece de zonas verdes, ésta es una superficie considerable. Puntualizó también que en ningún caso este proyecto propone derribar las vallas, sino tan solo dejarlas abiertas en un horario coincidente con el de visitas al edificio Pignatelli. D. José Manuel Alonso planteó, además, otras opciones de carácter intermedio: *“Yo quiero que se apruebe esta moción, en un sentido o en otro, y quiero defender, al menos por ahora, el uso público de estos espacios durante el tiempo que está abierto el Pignatelli, para que la gente pueda entrar allí a pasear. Claro que quiero, propónganme ustedes cualquier fórmula. Por cierto, no solamente vecinos del Casco, sino para todos los vecinos de Zaragoza que tengan a bien pasear por allí, donde hay unos cuantos equipamientos abiertos.”*

Finalmente, en la votación de esta moción presentada por Izquierda Unida, únicamente se obtuvieron los tres votos favorables de este grupo municipal. La moción fue, por tanto, rechazada. Evidentemente, nos habría gustado más que esta propuesta hubiera tenido mayor recorrido político, ya que, por un lado, todos los concejales estaban de acuerdo con el fondo del planteamiento por el interés general del mismo y, por otro, la Universidad estaba dispuesta a profundizar, afinar y definir mejor estas primeras aproximaciones. Sin embargo, lejos de pensar que esta iniciativa pueda calificarse como un fracaso, entendemos que se este episodio puede considerarse como un significativo punto de inflexión: los trabajos de la Escuela de Arquitectura han estimulado por primera vez un interesante debate en el pleno municipal sobre ciudad y espacio público. Posiblemente haya sido el primero, pero sin duda no será el último.

La conveniencia de que la gestión de la ciudad esté depositada en manos de personas competentes y con criterio es indiscutible. Pero no debemos olvidar que para actuar con buen criterio es necesario, en primer lugar, identificar y analizar a fondo los problemas, tener en consideración diferentes alternativas, estudiar casos que aborden problemáticas similares y tener en consideración referencias de “buenas prácticas” aplicables a situaciones semejantes. Es, precisamente, esta actitud implicada y sensible ante las cuestiones que la ciudad plantea, la que muestra los trabajos que se presentan en esta publicación.

La historia nos brinda numerosos ejemplos que demuestran que el problema de la ordenación de las ciudades tiene mayores probabilidades de éxito si los arquitectos urbanistas asumen la gestión directa de éstas. Esta concepción del técnico como responsable de resolver los problemas urbanos ha dado numerosos resultados que se encuentran hoy en los libros de arquitectura y urbanismo. En un momento en el que la profesión de arquitecto está desdibujando sus límites (seguramente para bien), es importante erradicar ese cierto menosprecio generalizado por el trabajo en la administración, y es importante hacer ver a los estudiantes que los arquitectos que elaboran proyectos integrados de arquitectura, urbanismo y paisaje pueden llegar a convertirse en algo parecido a lo que fueron Fritz Schumacher para Hamburgo, Martin Wagner para Berlín, Ernst May para Frankfurt, Otto Haesler para Celle o Max Berg para Breslavia... por poner solo el ejemplo de los arquitectos alemanes en el periodo entreguerras.

Considerando un contexto más cercano, podemos reproducir las afirmaciones de Oriol Bohigas –que podrían aplicarse en relación a su papel en el urbanismo de Barcelona– a propósito de la implicación política de Oscar Niemeyer, con motivo de su fallecimiento: *“No se puede hablar de Niemeyer sin hacer referencia a su constancia en la responsabilidad política. No se trata solo de una adhesión partidista, sino de un concepto general sobre el papel que tiene que ejercer la arquitectura y el urbanismo en la configuración de las nuevas ciudades. La forma de la ciudad es un tema a discutir desde puntos de vista políticos y atendiendo a las proximidades más realistas y, al mismo tiempo, más utópicas.”*<sup>1</sup>

Sin duda, las buenas decisiones políticas deben apoyarse en buenas propuestas arquitectónicas y urbanísticas. Los planteamientos y los resultados que se muestran en esta publicación dedicada a la regeneración urbana del barrio de San Pablo de Zaragoza avanzan en esta línea y tratan de apostar por que Zaragoza en general, y el barrio de San Pablo en particular, tengan un futuro mejor, un plan, una hoja de ruta, que dibuje un barrio más integrado desde el punto de vista urbanístico y social.

1 O. Bohigas, “Ética y política de la arquitectura”, *El País*, 12-06.2012.

DIRECCIÓN | CHIEF EDITOR

Javier Monclús

EDICIÓN | EDITORS

Ricardo Lampreave y Carmen Díez

TEXTOS | TEXTS

Javier Monclús, Massimo Fortis, Julio Tejedor, Juan Rubio y Sergio García, José Javier Gallardo, Carmen Díez y Ricardo Lampreave, Begoña Genua y Belinda López-Mesa, Pablo de la Cal, Miriam García y Francisco Berruete, Enrique Cano y Juan Antonio Ros

FOTOGRAFÍAS | PHOTOGRAPHS

Paco Cuenca

TRADUCCIONES | TRANSLATIONS

TRASLUZ SL: 6-9, 62-77, 88-97, contraportada (traducción); 106-113, 118-151 (revisión)  
Koldo Lus: 152-177  
Carmen Díez: 32-53

DISEÑO Y MAQUETACIÓN | DESIGN AND LAYOUT

Manuel García Alfonso

IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN | PRINTING AND BINDING

Prensas de la Universidad de Zaragoza

EDITA | PUBLISHED BY

Prensas de la Universidad de Zaragoza

DISTRIBUCIÓN | DISTRIBUTION

Prensas de la Universidad de Zaragoza  
http://puz.unizar.es

AGRADECIMIENTOS | ACKNOWLEDGEMENTS

Fernando Aguerri, Ignacio Aguerri, Jerónimo Blasco, Rafael Moneo, Ana Sanromán, Pedro Santisteve, Nardo Torguet



series ZARCHpupc / Urban Workshops n. 4

Se han utilizado las tipografías Minion Pro, diseñada por Robert Slimbach en 1990, la Myriad Pro diseñada por Robert Slimbach y Carol Twombly en 1992, y la VAG Rounded, diseñada por Alan Meeks en 1991.

The following typefaces have been used: Minion Pro, designed by Robert Slimbach in 1990, Myriad Pro designed by Robert Slimbach y Carol Twombly in 1992, and VAG Rounded, designed by Alan Meeks in 1991.

© de las fotografías de portada y portadillas, Paco Cuenca  
the photograph on the cover and half-title, Paco Cuenca

© de los textos y las imágenes, sus autores  
texts and images, the authors

© de la edición, Prensas de la Universidad de Zaragoza, 2014  
this edition, Prensas de la Universidad de Zaragoza, 2014

Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta publicación puede reproducirse ni transmitirse por ningún medio, incluida la cubierta, sin la expresa autorización escrita de la editorial.

All rights reserved. No part of this publication, including the cover, may be reproduced or transmitted in any form or by any means without the prior written permission of the publishers.

ISBN:  
Depósito Legal:  
Impreso en España



