

# *Plan especial de protección y reforma interior del casco histórico de Estella*

***Francisco J. Mangado, M.<sup>a</sup> Teresa Apezteguía, Alfonso Alzugaray***

La primera cuestión importante a la hora de caracterizar este Plan Especial supone necesariamente analizar el concepto de "protección" que lo ha inspirado.

En ningún caso la "protección" puede entenderse como sinónimo de conservación exclusiva de elementos urbanos y arquitectónicos de interés. Aún admitiendo el valor de este hecho, es necesario contemplar un concepto más amplio que permita integrar la necesaria renovación, o la introducción de formas nuevas como algo tendente a mantener el Casco Histórico vivo y útil para las necesidades actuales y futuras, tanto en el orden social, económico, funcional o cultural.

Este concepto de protección pretende entender el Casco Histórico como una realidad cultural y social procedente del pasado que ha de recuperarse mediante la proyección en la cultura y sociedad de nuestro

tiempo. Ello nos lleva obligatoriamente a considerar la protección como sinónimo, en cierto sentido, de la renovación y a apartarnos de planteamientos conservadores que, vacíos de las conclusiones propias de lo que es o no es fundamental, o de la confianza en la capacidad de regeneración de nuestro tiempo, no hacen sino propiciar el definitivo anquilosamiento de la ciudad que hemos heredado.

En definitiva, protección y renovación no deben ser contradictorias, antes bien, el reto de este trabajo consiste en entender ésta al servicio de aquella.

El concepto de protección a que nos hemos referido, obliga necesariamente a definir qué hemos entendido como cuestiones fundamentales que, en todo caso, han de ser permanentes en las futuras intervenciones. Cuestiones, en definitiva, a conservar. Ellas implican el mantenimiento del carácter del Casco

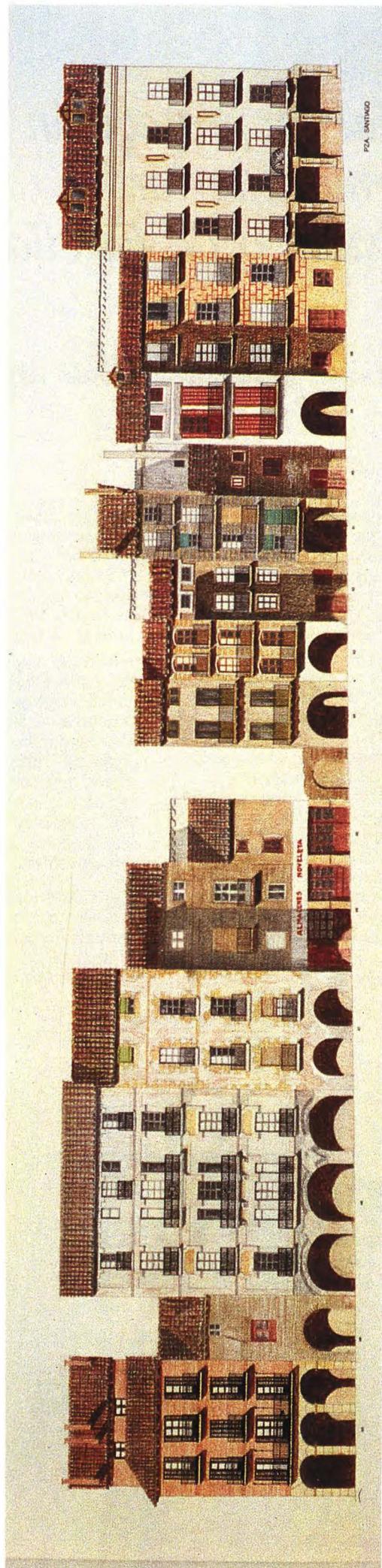
Histórico, sobre todo en el necesario y útil proceso abierto de la renovación, alejándose de la simple defensa indiscriminada de edificios que, por sí sola, no significa sino el reconocimiento del Casco como un proceso acabado e incapaz de evolucionar.

Se trata, en definitiva, de identificar los elementos fundamentales que han permanecido en el proceso evolutivo a lo largo de la historia, para luego, una vez creados sus sistemas de protección, dejar que sea la propia ciudad quien evolucione en cada tiempo que le toque vivir. En este sentido, el proyecto pretende mantener las siguientes cuestiones fundamentales:

- Perfiles topográficos y elementos naturales que han condicionado históricamente el trazado y los parámetros de las actuaciones urbanas y arquitectónicas. Es importante

*Alzado a la Plaza de San Martín.*





Alzado a la Plaza de Santiago.

significar aquí la recuperación de la ribera del río Ega y de la topografía de los barrios de San Miguel y San Pedro.

- Trazado de las calles, clara conclusión histórica de los condicionantes topográficos ya anunciados, así como del proceso de crecimiento de la ciudad desde los tres núcleos independientes que existían inicialmente hasta el único municipio.

- Escala y sección de las calles.

- Espacios urbanos que son o hayan sido catalizadores importantes de la configuración urbana, intentando la recuperación de este papel.

- Trama urbana y sistema de ocupación de parcelas, llegando a un acuerdo entre el necesario respeto y los condicionantes funcionales de las nuevas necesidades. Lógicamente, en caso de desaparición de la trama o de otras de estas cuestiones fundamentales, el Plan hace propuestas nuevas que pretenden completar la estructura urbana fundamental que ha de ordenar la evolución futura. En este sentido, se crean nuevos espacios urbanos, se marcan nuevas alineaciones o se plantean nuevas actuaciones edificatorias.

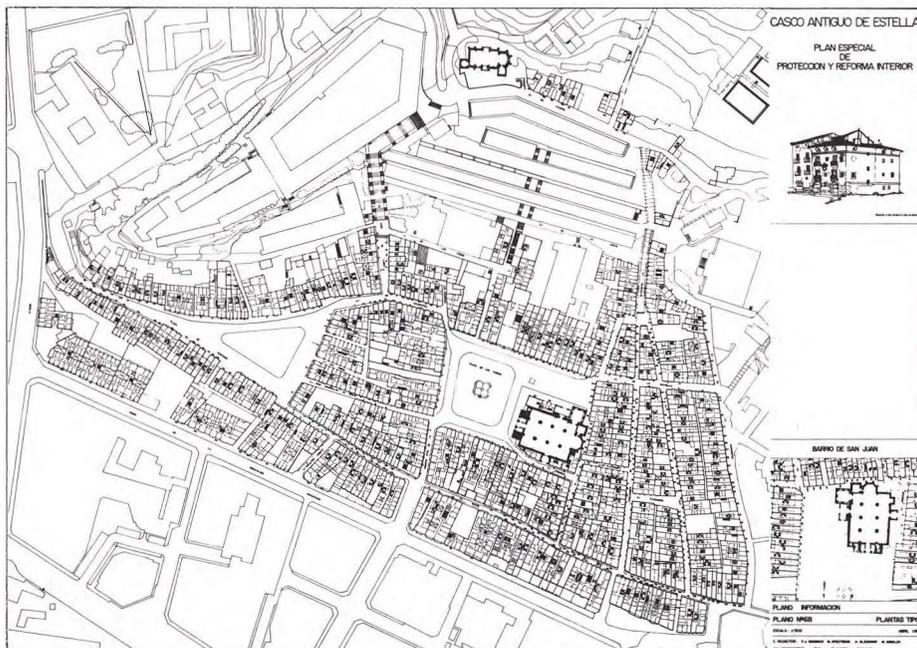
La prioridad dada a las cuestiones consideradas como fundamentales, implica una determinada forma de elaboración del trabajo. Tanto la fase de análisis como la de proyecto se han organizado en función de un doble nivel: el primero que hace referencia a los aspectos determinantes o permanentes, y el segundo, que hace a los aspectos determinados o derivados. Todo ello en un proceso de ida y vuelta que hace que nada pueda considerarse como carente de interés o impropio de estudio.

Esta última reflexión nos permite hablar de otro aspecto que caracteriza este trabajo: la definición tanto en la detección de problemas como en el planteamiento de soluciones. Por ser claros, el Plan ha intentado reproducir un proceso de trabajo similar al de proyecto de arquitectura, en este caso, de un proyecto urbano con un programa funcional, cultural, social y económico; con unas preexistencias culturales; con una naturaleza construída que se hereda; y, sobre todo, con la necesidad de proponer una respuesta arquitectónica gráficamente definida y valorada, con posibilidades de ejecución y gestión inmediata.

#### BREVE RESUMEN DE LOS PROBLEMAS DETECTADOS Y DE LOS OBJETIVOS Y SOLUCIONES PLANTEADOS

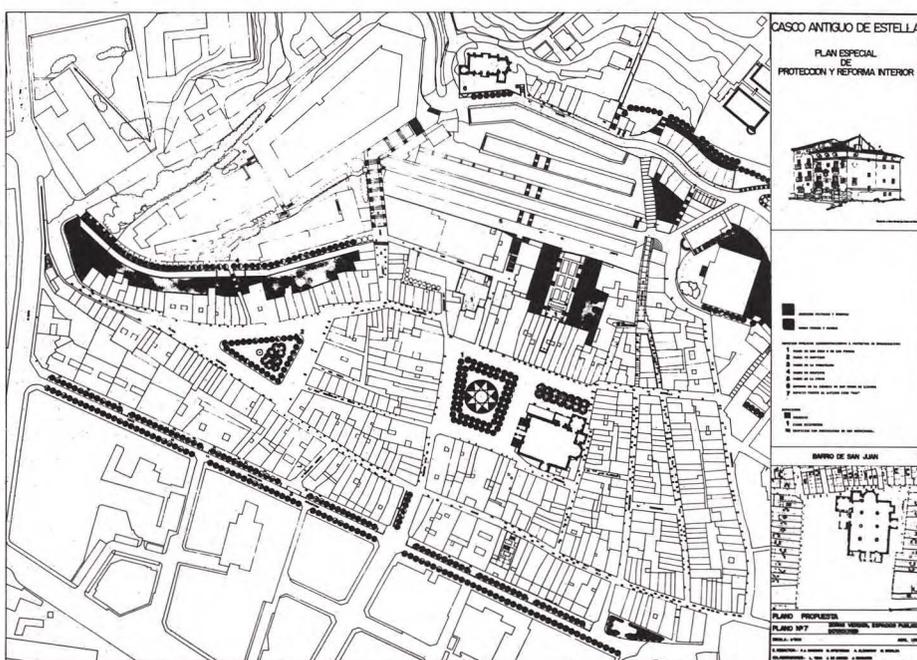
El ámbito, objeto del estudio, contempla tres zonas distintas que se corresponden con las diferentes fundaciones históricas. Los problemas que plantean cada una de ellas son específicos y, consecuentemente, las soluciones también. Brevemente vamos a exponer cada una de estas situaciones:

## San Juan



● **Situación actual:** Casco de definición medieval, históricamente conservado, con agresiones en los puntos de contacto con el Ensanche y zonas nuevas de la ciudad. Trama reconocible y mantenida. Intervenciones negativas por agregación de solares e incremento de altura en puntos privilegiados y estratégicos. Parcelación de gran profundidad y escasa anchura. Ausencia de espacio libre objeto de nueva definición urbanística. Intensa actividad económica. Alto porcentaje de ocupación. Estado general satisfactorio de la edificación.

*Tipología de parcelas y de edificación: plantas bajas.*



● **Actuación propuesta:** Conservar la trama histórica. Conjugar la tipología constructiva con la lógica de los trazados medievales. Adaptar parcelación y establecer los límites y condiciones de las posibles agregaciones y alturas. Conjugar la tipología constructiva con las condiciones mínimas de habitabilidad. Plantear soluciones puntuales o globales (por manzanas) a las situaciones de escasez de luz y ventilación. Mantener la zona como centro económico de la comarca.

*Ordenación.*



*Régimen urbanístico.*

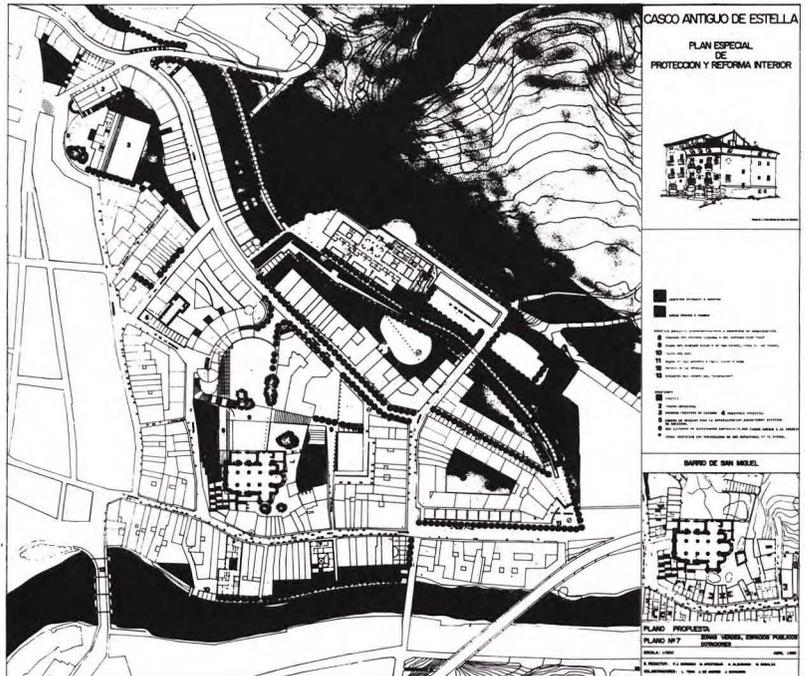
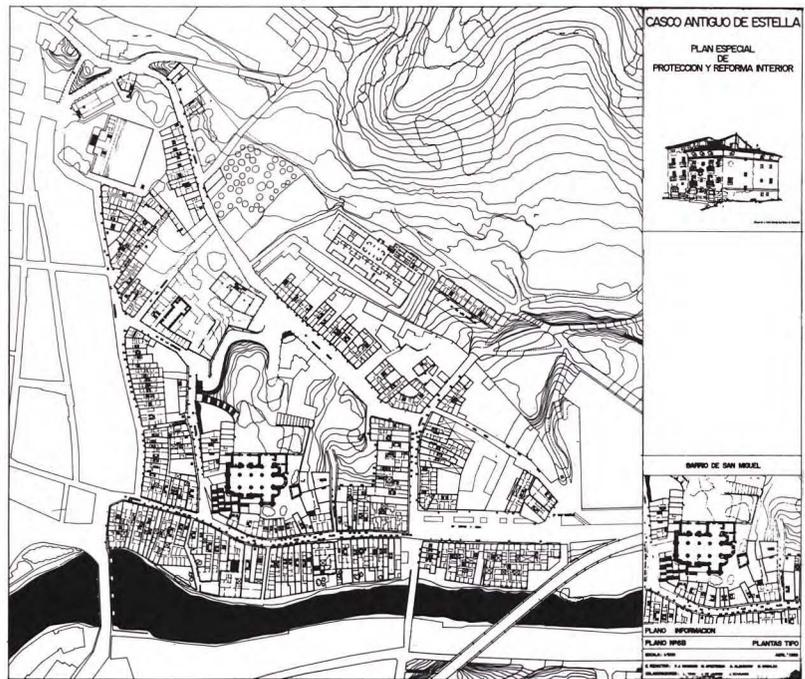
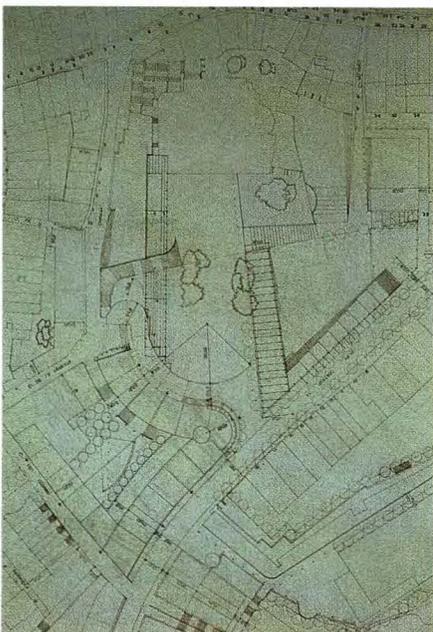
## San Miguel

- **Situación actual:** Ausencia de límites por falta de definición de los bordes. Trama histórica parcialmente desaparecida. Condicionantes topográficos determinantes. Abundancia de espacio libre de gran potencialidad. Relativo interés arquitectónico. Gran cantidad de inmuebles deshabitados. Población envejecida. Escasa actividad. Abundancia de almacenes y locales sin uso específico.

*Tipología de parcelas y de edificación: plantas bajas.*

- **Actuación propuesta:** Establecer la delimitación clara del barrio mediante operaciones de urbanización y construcción, junto al mantenimiento de la población existente, introducir nueva población en nuevas edificaciones que contribuyan a la redefinición de la trama. Crear incentivos a través de la riqueza de los espacios urbanos debidamente acondicionados. Ennoblecir las plantas bajas mediante actividades preferentemente artesanales y ligadas a las viviendas. Mejorar las condiciones de vida de las viviendas existentes mediante operaciones de reforma urbana en profundidad tendentes a la consecución de espacios libres interiores de manzana. Voluntad progresista en las propuestas.

1. Ordenación.
2. Régimen urbanístico.
3. Detalles de diseño de nuevos espacios urbanos y edificaciones propuestas.



## San Pedro

- **Situación actual:** Barrio de carácter lineal, paralelo al curso del río. Deterioro progresivo de la trama debido, en parte a su declaración como barrio Monumento Histórico Artístico. Abundancia de edificios de gran valor arquitectónico. Estado constructivo deficiente. Mantenimiento de fachadas a pesar de las ruinas constructivas y desapariciones tipológicas existentes. Ausencia de población y de actividad. Aparición de usos industriales. Riqueza de áreas naturales vírgenes.

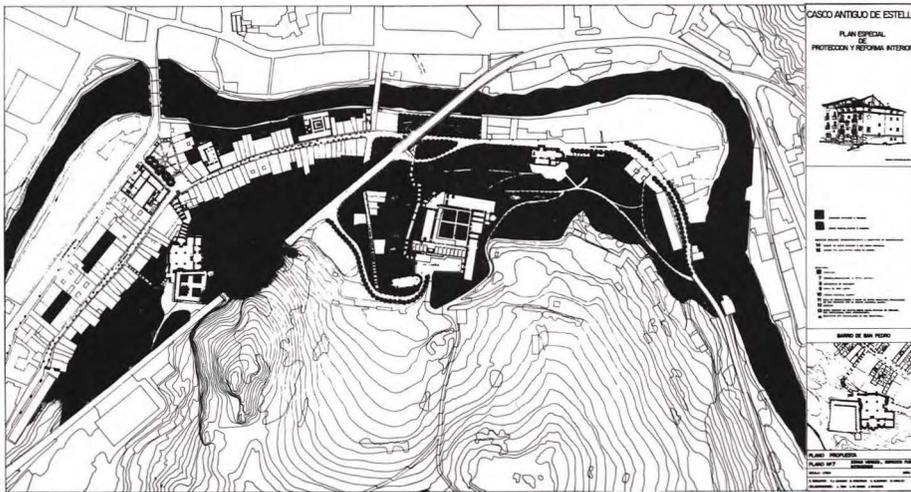
*Tipología de parcelas y de edificación: plantas bajas.*



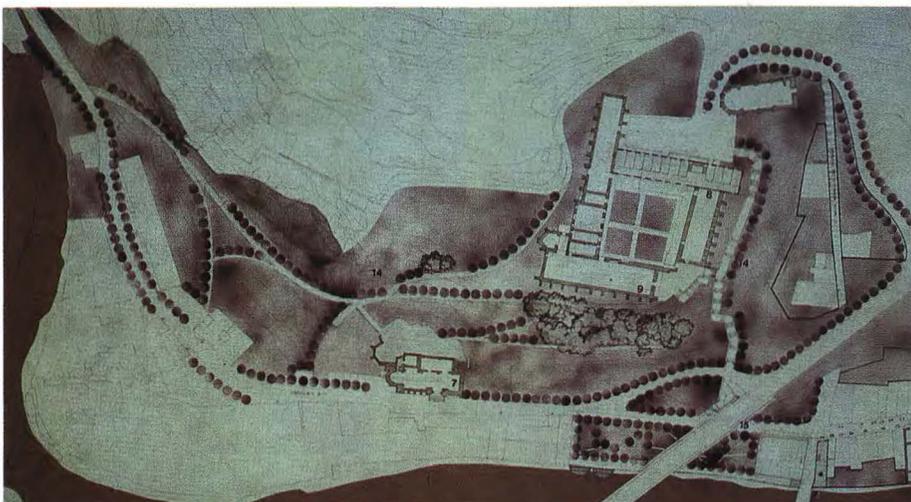
- **Actuación propuesta:** Contraponer los valores urbanos de la ciudad a los valores naturales del entorno mediante la definición y el tratamiento radical de cada uno de ellos. Incrementar las actividades lúdicas, sociales y culturales conteniéndolas en los edificios de valor arquitectónico. Flexibilizar las condiciones de conservación. Suprimir usos industriales.

*Ordenación.*

*Régimen urbanístico.*



*Detalles de la propuesta de parque natural (San Pedro).*



Francisco J. Mangado Beloqui,  
M.\* Teresa apezteguía Elso  
y Alfonso Alzugaray los Arcos  
Arquitectos