

# Plan Integral del Casco Histórico de Borja



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXX



**DOCUMENTO – I - MEMORIA**

---

**1. DATOS GENERALES**

- 1.1. PROMOTOR
- 1.2. AUTOR
- 1.3. OBJETO
- 1.4. ANTECEDENTES

**2. ANÁLISIS****3. OBJETIVOS. AGENDA URBANA 2030**

- 3.1. PATRIONIO E IDENTIDAD DEL LUGAR
- 3.2. VIVIENDA Y SERVICIOS
- 3.3. ESPACIO PÚBLICO Y NATURALEZA
- 3.4. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

**4. PROPUESTAS**

- 4.1. ÁREA 1: BARRIO DEL CARMEN – SAN JUAN - SAYÓN
- 4.2. ÁREA 2: CINTO
- 4.3. ÁREA 3: BARRIO MEDIEVAL
- 4.4. ACTUACIONES GENERALES

**5. RESUMEN****DOCUMENTO – II - PLANOS**

---

- A-00 ANÁLISIS
- O-00 OBJETIVOS. AGENDA URBANA 2030
- P-00 PROPUESTAS
- R-00 RESUMEN

## 1. DATOS GENERALES

---

### 1.1. Promotor

Se redacta el presente documento por encargo del Muy Ilustre Ayuntamiento de Borja con C.I.F. P5005500C, y domicilio a efectos de notificación Plaza de España nº 1, Borja, provincia de Zaragoza.

### 1.2. Autores

La redacción del presente documento ha sido realizada por XXXXXXXXXXXXXXXX y XXXXXXXXXXXXXXXX, arquitectos colegiados XXXX y XXXX del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en su Demarcación de Zaragoza, que declaran no estar incurso en incompatibilidad para la ejecución de este trabajo.

### 1.3. Objeto

El Plan Integral del Casco Histórico de Borja (PICH) es un documento de intenciones cuyo objetivo es definir las líneas maestras de las actuaciones a ejecutar en la delimitación realizada por el DECRETO 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Borja (Zaragoza) Bien de Interés Cultural (BIC), en la figura de Conjunto Histórico.

El presente documento pretende impulsar una transformación social y urbanística para propiciar un salto cualitativo en la vida del Casco Histórico, mejorar los servicios y equipamientos, y alcanzar una calidad de vida acorde a las demandas del siglo XXI. El PICH trata de conservar el legado del Casco Histórico y garantizar todos sus valores, continuando con un proceso de renovación homogéneo y coherente según unas pautas y actuaciones sostenibles.

### 1.4. Antecedentes

El Casco Histórico de Borja incoa el procedimiento para la declaración como Conjunto Histórico-Artístico el 12 de junio de 1984 según resolución de la Dirección General de Cultura y Educación del Departamento de Cultura y Educación de la Diputación General de Aragón, publicada en el BOA el 5 de julio de 1984. Posteriormente se procede a la delimitación provisional y apertura de un periodo de información pública para la declaración como Conjunto Histórico-Artístico de Borja, con resolución de 7 de mayo de 2001 de la Dirección General de Patrimonio Cultural, y publicada en el BOA el 21 de mayo de 2001.

Consecutivamente se llevó a cabo la Adaptación-Modificación de las Normas Subsidiarias del planeamiento del término municipal de Borja a Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 26 de Abril de 2002, en el que declara en sus ordenanzas la obligación futura para el municipio de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada como Bien de Interés en la categoría de Conjunto Histórico, concretamente en las ordenanzas de suelo urbano 2.5 Normas de planeamiento y urbanización, 2.5.2 Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico-Artístico.

A pesar de la declaración como Bien de Interés Cultural del Casco Histórico de Borja y lo estipulado en el planeamiento respecto a la redacción de un Plan Especial para dicha zona, no se elaboró ningún documento para proceder a la recuperación del Casco Histórico. Como resultado de no impulsar una política intervencionista en

dicha zona, durante unos años se sucedieron una serie de actuaciones inconexas y dispersas que dieron como resultado, en algunos casos, la pérdida de entidad del Casco Histórico de Borja.

En los últimos 10 años aproximadamente, sí que se ha apostado por una serie de intervenciones con un mismo hilo conductor impulsado a nivel municipal tanto para espacio público como a nivel particular.

Este período es el que lleva vigente el Decreto 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Borja (Zaragoza) Bien de Interés Cultural, en la figura de Conjunto Histórico. Trámite realizado por la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón y que concluye la modificación de la delimitación inicial del Conjunto Histórico de Borja, elaborada por el Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, y se establece un entorno de protección con la finalidad de adaptar la delimitación del Conjunto Histórico de Borja a la realidad física actual, así como las pautas para la determinación de las medidas de tutela del mismo.

Este decreto viene a confirmar las especiales características del Conjunto Histórico de Borja, así como la obligación de una planificación en cuanto a la protección de este Patrimonio. En concreto, el artículo tercero establece lo siguiente:

*Tercero. Plan Especial de Protección.*

*De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 41 y siguientes de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, la declaración de conjunto histórico determina la obligación para el ayuntamiento afectado de redactar y aprobar uno o varios Planes Especiales de protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento urbanístico que cumpla, en todo caso, las exigencias establecidas en la citada ley, así como en los anexos II y III del presente decreto.*

*Desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico o instrumento urbanístico similar, el ayuntamiento interesado será competente para autorizar en materia de patrimonio cultural las obras que desarrollen el plan aprobado, siempre y cuando no afecten a inmuebles declarados bien de interés cultural en la categoría de monumento o a sus entornos de protección, debiendo dar cuenta al Departamento responsable de Patrimonio Cultural de las autorizaciones que otorgue.*

Para paliar el deterioro del Casco Histórico, consensuar unas estrategias generales para su recuperación y definir las líneas maestras de actuación, se redacta el presente "Plan Integral del Casco Histórico de Borja", que se divide en tres fases: análisis, objetivos según Agenda Urbana 2030 y propuestas.

El PICH que ahora presentamos reconoce al Casco Histórico de Borja como un enclave de enorme interés histórico y cultural, y que por su tradición es susceptible de desarrollar un proyecto que ponga en valor todas sus potencialidades.

## 2. ANÁLISIS

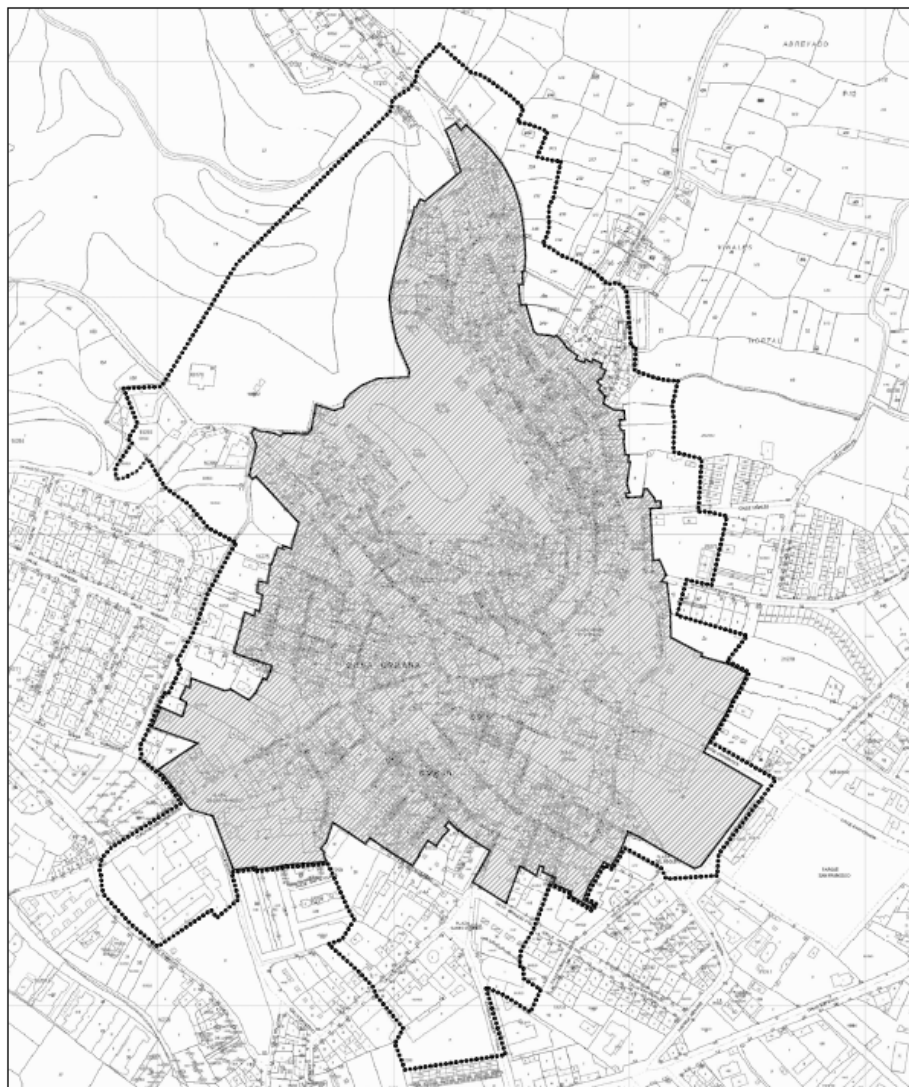
El PICH de Borja recoge una primera fase de análisis actual del Casco Histórico, para lo cual se ha llevado a cabo una toma de datos e información mediante visitas in-situ, recopilación de archivos y bases de datos, reuniones con la Administración, asociaciones, colectivos de ciudadanos y servicios municipales, para detectar problemas, causas, oportunidades, etc.

El casco histórico de Borja es declarado Conjunto Histórico-Artístico según resolución de la Dirección General de Cultura y Educación de la Diputación General de Aragón con fecha 12 de junio de 1984 (B.O.A. 5 de julio de 1984), y se determina una delimitación provisional para su declaración como Conjunto Histórico-Artístico según resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural con fecha 7 de mayo de 2001 (B.O.A. número 59, de 21 de mayo de 2001).





Posteriormente se ha aprobado el Decreto 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Borja (Zaragoza) Bien de Interés Cultural, en la figura de Conjunto Histórico, por el que se ha revisado y modificado la delimitación del Conjunto Histórico-Artístico de Borja y se ha previsto un entorno de protección, antes inexistente, fundamentado en su realidad física actual y en el estudio histórico, urbanístico y edificatorio de la ciudad.

La delimitación del Conjunto Histórico de Borja integra el antiguo casco histórico medieval y la expansión hacia el sur realizada durante la Edad Moderna y se entiende como el espacio urbano delimitado por las calles de Sayón y Corona, por el camino de la parte trasera del cerro del Castillo, la Cuesta de los Celtíberos y edificaciones de las calles San Bartolomé, Belén, Barrio Verde y San Francisco, por la Plaza San Francisco y el convento de Santa Clara, las calles Amad y Joaquín Costa, las edificaciones de las calles Manero, Heredia y Concepción y el convento de la Concepción, la casa Castejón, edificaciones de la plaza de Santa María y la calle Cardona hasta la calle Tenerías, hasta llegar otra vez a Sayón.



PLANO DE DELIMITACIÓN DE CONJUNTO-HISTÓRICO DE BORJA (ZARAGOZA)

plano general

-  DELIMITACIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO
-  DELIMITACIÓN DEL ENTORNO DE PROTECCIÓN



Para la delimitación del entorno de protección del Conjunto Histórico de Borja se han tenido en cuenta cuestiones visuales y morfológicas, así como la situación de los elementos de interés cercanos al conjunto, y se delimita por el cerro de la Corona hasta la Torre del Pederal, el barrio de la Romería, la calle del Ferial y parcelas de la plaza San Francisco, por los conventos de San Francisco y Santa Clara, la calle Amad y la plaza Santo Domingo, hasta la calle Heredia, siendo coincidente hasta la calle José Rodrigo y Cervantes, por la casa Castejón, por los campos colindantes de las casas de la plaza Santa María y la calle Cardona, edificios de la calle Tenerías, el adarve de la calle Tudela, los campos colindantes de la calle Cardona hasta los barrios de Sayón y San Juan.

El análisis se realiza para ambas delimitaciones, Conjunto Histórico y entorno de protección del mismo, sin hacer diferenciación, con el objetivo de detectar las necesidades y orientar las propuestas y fases de actuación.

## 2.1. Estado de la Edificación

Se aprecia un alto grado de deterioro en las edificaciones que conforman el Conjunto Histórico y su entorno. Existe un elevado número de inmuebles que son susceptibles de rehabilitación, y numerosos que no reúnen las condiciones necesarias de seguridad, salubridad y ornato público encontrándose en mal estado de conservación e incluso en estado de ruina. No obstante, la rehabilitación y el estado de la edificación son variables y dependen considerablemente del área que analicemos.

Con el paso de los años, el municipio ha experimentado una gran despoblación en su Casco Histórico, la población ha ido eligiendo otras zonas de Borja para establecer su domicilio habitual e incluso segundas residencias, lo que ha hecho que se vayan abandonando las casas de las zonas altas y más alejadas, en general del casco antiguo de la ciudad, que adquieran aspecto descuidado y empiecen a aparecer los problemas. Desde una simple gotera a la pintura de fachada, el alero en mal estado..., da lugar a un deterioro más avanzado. La edificación muestra el deterioro propio causado por dicho abandono, con un escaso grado de mantenimiento y rehabilitación.

Por el contrario, aún siguen viviendo familias en las distintas zonas que se preocupan y luchan por mantener los orígenes y la esencia de este conjunto, sus calles, sus edificios y su encanto.

En ocasiones los edificios en ruina han sido derribados o se han derrumbado, dejando un vacío en la trama urbana y dando lugar a numerosos solares. Si bien cuando se trata de propiedades particulares es deber y obligación suya el mantenerlo, cuando se trata de solares públicos se está apostando por la regeneración de espacios verdes y espacios públicos de calidad creando sinergias y zonas de encuentro.

Este hecho se manifiesta de forma más preocupante en la zona del Cinto, la zona de Barrio del Carmen – San Juan – Sayón y el área medieval, con un parque edificatorio envejecido y una topografía complicada.

## 2.2. Edad de la Edificación

Se han establecido unos rangos de años que según la información catastral existente nos permite agrupar los inmuebles por su antigüedad. Con ello podemos observar que la mayor parte de la edificación del Casco Histórico

es anterior al año 1900, datando varios de ellos entre 1500 y 1750, lo que implica que se trata de un entorno arquitectónico envejecido y cuenta con las características constructivas propias de la época.

Muy escasos son los inmuebles de los últimos 20 años, aunque sí se aprecia que entre 1900 y 2000 se realizaron varias actuaciones edificatorias que han ido ocupando y completando la trama inicial y tradicional.

### 2.3. Altura de la Edificación

En el Conjunto Histórico prevalece la edificación de tipo residencial. Se trata de edificaciones en su mayoría de 3 – 4 alturas (B+2, B+3), en las zonas altas son de 1 – 2 alturas (B, B+1) con una tipología de vivienda concreta, materializada principalmente por parcelas independientes adosadas con viviendas distribuidas en altura y patios (en su caso) laterales o traseros.

En las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Borja ya se delimita a 3 alturas y excepcionalmente a 4 alturas con la intención de obtener una volumetría del conjunto homogénea.

#### Artículo 2.7.2. Especificaciones Área del Centro Histórico (PGOU Borja)

- Definición: corresponde a las manzanas más consolidadas y antiguas del núcleo. Sobre un parcelario irregular y de escaso tamaño, los edificios se alinean con la vía pública, formando manzanas cerradas. En tanto en cuanto no se redacte Plan Especial de Protección, regirán las siguientes Ordenanzas.

- Adecuación al entorno urbanístico: Con carácter general para todas las sustituciones y construcciones de edificios en esta área, será preceptivo la presentación de la nueva fachada enmarcada junto a la de los edificios colindantes, justificando la solución adoptada.

- Pasos cubiertos de las calles: Se mantendrán los existentes con sus dimensiones consolidadas en la actualidad.

- Altura máxima: Con carácter general, la altura de los edificios no podrá exceder de: 10 metros equivalentes a 3 plantas. Excepcionalmente se permitirá una altura de 12 metros equivalentes a 4 plantas para los casos en que el edificio a proyectarse se sitúe en un tramo de calle consolidada con edificios de alturas superiores a 3 plantas.

- Edificabilidad máxima: Superficie edificable.....2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: Ocupación en planta baja.....100%

Ocupación en plantas alzadas..... 75%



## 2.4. Catalogación de la Edificación

El conjunto delimitado para la ejecución del Plan Integral de Reforma del Casco Histórico de Borja, corresponde de manera aproximada a la delimitación del Casco Histórico de la ciudad, ciudad de dilatada historia, desde la Antigüedad hasta nuestros días, en cuyo urbanismo ha quedado la impronta de los distintos períodos históricos, así como de las diversas culturas que la han habitado (celtíberos, romanos, musulmanes, judíos, cristianos,...).

En 1975 el Ayuntamiento de Borja vio la necesidad de redactar unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, que fueron finalmente aprobadas en 1993 y adaptadas a Plan General en 2002. En 1984 fue incoado el procedimiento para la declaración como Conjunto Histórico-Artístico de Borja y en 2001 hubo una delimitación provisional que es la que está vigente en la actualidad. Esta circunstancia ha potenciado la revalorización del centro histórico de Borja, aunque no ha impedido el derribo y deterioro de algunas edificaciones tradicionales de interés. Recientemente se ha aprobado el DECRETO 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Borja (Zaragoza) bien de interés cultural (BIC), en la figura de conjunto histórico.

La delimitación global del área de actuación del PICH viene determinada, en parte, por la delimitación vigente del Conjunto Histórico Artístico de Borja. En la documentación gráfica se ofrece el contorno exacto de la delimitación.

En las ordenanzas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Borja se recogen las Normas de Planeamiento y Urbanización en Suelo Urbano:

### Artículo 2.5.2. Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico (PGOU Borja)

*Según lo previsto en el Artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico español, deberá realizarse un Plan Especial de protección del Conjunto Histórico Artístico, incoado mediante resolución de 12 de junio 1984.*

*Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.*

*Hasta la aprobación definitiva de dicho Plan el otorgamiento de licencias o la ejecución de las otorgadas antes de incoarse el expediente declarativo del Conjunto Histórico, precisará resolución favorable del Órgano competente de la Diputación General de Aragón para la protección de los bienes afectados y, en todo caso, no se permitirá alineaciones nuevas, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones.*

Igualmente se recogen las Normas de Protección de Edificios y Conjuntos:

### Artículo 2.6.1. Objeto y ámbito de aplicación (PGOU Borja)

*El presente PGOU tiene por objeto, en tanto en cuanto no se redacte y apruebe el Plan Especial de Protección de Conjunto Histórico Artístico, la protección de los edificios y construcciones catalogados.*

*El ámbito de aplicación serán las posibles intervenciones sobre los edificios catalogados: monumentales y de interés arquitectónico y ambiental.*

*Los grados para la protección establecida como objeto del presente PGOU se definen en los artículos siguientes:*

*Artículo 2.6.2. Protección activa (PGOU Borja) - Edificios y construcciones de interés monumental (I.M.O)*

*1- Se incluyen en este grupo los edificios o construcciones declarados o incoados como histórico-artísticos en todas sus categorías y los que a juicio del equipo redactor, merecen este nivel de protección, sin perjuicio de que en un futuro puedan ser declarados monumentos histórico-artísticos por los organismos competentes.*

*2- Condiciones de intervención: Las intervenciones serán de restauración estricta.*

*Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar el levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas medianeras (si existen). La intervención se efectuará a través de un proyecto en las que, además de las obras a realizar, se analicen y resuelvan la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Así mismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios, la Ley de Patrimonio Histórico Artístico y la Ley del Patrimonio cultural de Aragón.*

*Artículo 2.6.3. Protección pasiva - Edificios de interés arquitectónico y ambiental (I.A.R)*

*1- Pertenecen a este grado los edificios y construcciones singulares de gran valor arquitectónico o artístico, considerandos urbanísticamente como elementos que han sido los hitos en torno a los que se ha organizado la estructura urbana, de estilo único o con intervenciones estilísticas de diferentes épocas integradas en la obra original.*

*2- Condiciones de intervención:*

*Las posibles intervenciones a realizar en estos edificios deberán respetar tanto su configuración externa como la del interior del edificio. Se entiende como configuración externa la envolvente volumétrica del edificio y la forma, composición y materiales de sus fachadas y cubiertas. Se entiende como configuración interna la forma y situación de sus comunicaciones verticales y del sistema estructural.*

*Cumplido el requisito anterior, se permitirán todas aquellas obras de rehabilitación necesarias para acomodar estos edificios a los usos que la sociedad o los particulares demanden.*

*Como quiera que alguno de estos edificios han sufrido alteraciones importantes en su aspecto externo, respecto al estado original, también se permitirán obras para reparar y restituir su estado primitivo, siempre que se justifique mediante la documentación pertinente al caso.*

*Previamente a la ejecución de cualquier tipo de obras será necesario realizar un el levantamiento gráfico de la totalidad del edificio y las fachadas medianeras (si existieran). La intervención se efectuará a través de un proyecto en el que, además de las obras a realizar, se analice y resuelva la relación de éstas con el conjunto tanto para la restauración de elementos individualizados como para el resto, sin que en ningún caso se alteren los aspectos fundamentales del edificio. Así mismo deberá tenerse en cuenta, para la intervención en estos edificios, la Ley de Patrimonio Histórico Artístico y la Ley del Patrimonio cultural de Aragón.*

Artículo 2.6.4. Protección preventiva - Dentro de este grado de protección, se han incluido los siguientes apartados:

- Edificios de interés ambiental (I.A.M)

1- Corresponden a este grado, edificios y construcciones que poseen elementos arquitectónicos de gran valor ambiental cuya desaparición supondría una merma importante en el patrimonio cultural del municipio y en la singularidad de su escena urbana.

2- Condiciones de intervención: Las obras a ejecutar en estos edificios podrán afectar a la totalidad del mismo con la única excepción de su aspecto y configuración exterior, respetando en todos los casos la envolvente del edificio y la totalidad de su fachada. De esta manera las obras a realizar en su interior podrán alcanzar el grado que hiciera falta para la puesta en uso del mismo, con las únicas limitaciones que imponen las ordenanzas higiénico-sanitarias.

- Áreas de interés arqueológico

1- Se corresponden con las superficies delimitadas por el Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón susceptibles de contener yacimientos arqueológicos a proteger relacionados con el núcleo de la ciudad de Bursau (con la categoría de Bien de Interés Cultural), la necrópolis musulmana de Sayón y el yacimiento celtibero La Horca II; reflejados en el plano adjunto donde se grafían los elementos catalogados. Por Decreto 216/2001, de 23 de octubre, del Gobierno de Aragón, se declara como Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, el Yacimiento de Bursau (BOA 09-11-01).

2- Condiciones de intervención: Respecto a las condiciones de intervención en las áreas de interés arqueológico, deberá cumplirse lo siguiente:

Previamente a la licencia de obras deberá exigirse la realización de una investigación arqueológica que plantee en todos los casos la realización de catas y en el caso de que sus resultados sean positivos, excavaciones arqueológicas que permitan una investigación científica de los restos existentes. En función de la importancia de los restos de plantearse, previo informe de la Comisión de Patrimonio Provincial de la Diputación General de Aragón, la necesidad o no de su conservación.

La Zona reflejada en el plano de CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS Y ÁREAS DE INTERÉS ARQUEOLÓGICO, que tiene la categoría de Bien de Interés Cultural, deberá estar siempre supeditada a las determinaciones del Departamento de Cultura de la Diputación General de Aragón.

Artículo 2.6.5. Catálogo de edificios urbanos (se incluyen todos los inmuebles del catálogo)

DIRECCIÓN	NÚMERO	DESIGNACIÓN	GRADO DE CATALOGACIÓN
<b><u>Protección activa:</u></b>			
Plaza Virgen de la Peana	17	Ex Colegiata de Santa María	IMO
Calle San Juan Alta		Casa de las Conchas	IMO
Plaza San Francisco		Iglesia de San Miguel	IMO
		Yacimientos Arqueológicos	IMO
		Castillo y Murallas	IMO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>DESIGNACIÓN</b>	<b>GRADO DE CATALOGACIÓN</b>
Calle Cervantes		Convento de la Concepción	IMO
		Ermida del Calvario	IMO
Plaza Aguilar	3	Casa de los Aguilar	IMO
Calle San Bartolomé	23	Casa Parroquial	IMO
<b><u>Protección pasiva:</u></b>			
Calle Capuchinos		Iglesia-Convento Sancti-Spiritus	IAR
Calle Plaza San Francisco		Convento de Santa Clara	IAR
		Ermida de San Jorge	IAR
Plaza Santo Domingo		Convento de Santo Domingo	IAR
		Ermida del Santo Sepulcro	IAR
		Humilladero	IAR
Calle San Bartolomé	16	Casa	IAR
Camino de Valdebajil		Casa de la Estanca	IAR
Plaza España	1	Casa Consistorial	IAR
Calle Goya	9	Casa de los Sánchez del Río	IAR
Calle San Francisco	22	Casa-Palacio de los Ojeda	IAR
Calle Mayor	12	Casa de los Sangil	IAR
Calle Joaquín Costa	9	Casa y Jardín de los Nogués	IAR
Plaza del Mercado	11	Palacio Navascués	IAR
Avenida de Cervantes	1	Casa y Jardines de los Castejón	IAR
Plaza del Mercado		Casa	IAR
Plaza San Francisco		Restos convento San Francisco	IAR
		Torre del Pedernal	IAR
Calle Mayor	46-48	Casa	IAR
Calle San Francisco	8-10	Casa	IAR
Plaza Virgen de la Peana	5	Antiguo Hospital de Peregrinos	IAR
Calle San Bartolomé	2	Casa	IAR
Calle San Francisco	18	Casa	IAR
		Arcos de San Francisco, de la Carrera y de Sayón	IAR
		Pilares votivos	IAR
		Santuario de Misericordia	IAR
Calle Ramón y Cajal		Cine Cervantes	IAR
Plaza Santa María	1	Casa	IAR
<b><u>Protección preventiva:</u></b>			
Calle Espiolla		Lavadero	IAM
Calle San Francisco	11	Casa	IAM
Calle San Francisco	13	Casa	IAM
Calleja del Rey	6	Casa del Rey	IAM

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

<b>DIRECCIÓN</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>DESIGNACIÓN</b>	<b>GRADO DE CATALOGACIÓN</b>
<i>Calle Mayor</i>	44	<i>Casa de los Lajusticia</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	25	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza del Mercado</i>	10	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Pérez Montorio</i>	2	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Pruno</i>	8	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Francisco</i>	3	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Francisco</i>	7	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Concepción</i>	19	<i>Casa de los Ferrández</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza Casanova</i>	2	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Los Tintes</i>	18	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza España</i>	13	<i>Casa del Pósito Municipal</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Joaquín Costa</i>	16	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Bartolomé</i>	39	<i>Cuartel de Caballería</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Goya</i>	3	<i>Edificio</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	50	<i>Edificio</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza Mercado</i>	8	<i>Casa Angulo</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	40	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Joaquín Costa</i>	10	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Francisco</i>	12	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Alfaro Malumbres</i>	4	<i>Edificio</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Alfaro Malumbres</i>	6	<i>Edificio</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	1	<i>Casa Palacio de los Urbanos</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Bartolomé</i>	20	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Francisco</i>	2-4	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Sayón</i>		<i>Palacio</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Bartolomé</i>	25-27	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza Santo Domingo</i>	2	<i>Antigua Posada "La Frauca"</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle San Juan Alta</i>	12	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza del Mercado</i>	7	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Alfaro Malumbres</i>	15	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Alfaro Malumbres</i>	12	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	20	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Mayor</i>	26	<i>Casa</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza de las Canales</i>		<i>Fuente de las Canales</i>	<i>IAM</i>
<i>Calle Capuchinos</i>		<i>Edificios (antiguo cuartel de la Guardia Civil)</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza San Bartolomé</i>		<i>Iglesia Parroquial de San Bartolomé</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza España</i>		<i>Fuente Central</i>	<i>IAM</i>
<i>Plaza del Carmen</i>		<i>Fuente</i>	<i>IAM</i>

### **Áreas de interés arqueológico:**

1. *Núcleo de la ciudad de Borsau*
2. *Zona de influencia de la ciudad de Borsau*
3. *Necrópolis musulmana de Sayón*
4. *Yacimiento celtibérico La Horca II*

## **2.5. Servicios**

En cuanto a los servicios que aportan la condición de solar, el casco histórico de Borja cuenta con servicios de suministro y evacuación de aguas, gas ciudad en parte del mismo, electricidad, alumbrado público, y recogida de basuras. Existen algunas zonas en las que estos servicios son deficientes, como en algunos puntos del Cinto.

Destacar, que al igual que en el resto del municipio, la red eléctrica es aérea, no posee red separativa de pluviales, y la pavimentación en su mayoría es de hormigón.

En relación con los equipamientos y demás servicios destacar que se concentran en la zona centro del casco histórico, ya que con el abandono de los habitantes “tradicionales” y el deterioro de las edificaciones de las zonas antiguas y altas, la gran mayoría se han trasladado a otras áreas de crecimiento. Así pues, los servicios son más restringidos en las áreas de San Juan-Sayón, del Cinto y el área medieval. Las dos primeras han ido sufriendo un abandono progresivo debido a que son las zonas más altas de la ciudad, donde, como se ha dicho, no disponen de todos los servicios mínimos ni tampoco de comercio, y los accesos son más limitados. Esto ha dado lugar al consecuente abandono de la zona por parte de la población, quedando asentamientos de personas con recursos limitados y numerosas viviendas degradadas e incluso en estado de ruina a causa del abandono.

Los equipamientos que encontramos en el centro son principalmente de carácter cultural y religioso, que están dirigidos a todos sus habitantes, así como al turismo de la zona (Ayuntamiento, Sede Comarcal, Oficina de Turismo, Cine, Teatro), siendo escasos los equipamientos destinados a los vecinos del barrio. Cabe decir, que dada la extensión de la ciudad de Borja la mayor parte de los equipamientos forman parte de los Sistemas Generales de la ciudad, mientras que prácticamente no se han desarrollado dotaciones de Sistema Local.

Así pues se detecta una tendencia al desarrollo de dotaciones hacia el este de la ciudad, debido probablemente a la existencia de un área de concentración de nuevas dotaciones de tipo público en torno a la entrada de Zaragoza.

Existen dos ejes en el viario que permiten conectar el casco antiguo con todos aquellos elementos dotacionales situados al este de la ciudad. Estos ejes están constituidos por la calle Justicia de Aragón, continuando dirección norte por la avenida Jurancón, y hacia el sur por la avenida Cervantes, que en su prolongación se convierte en la avenida Canto Coral y carretera a Zaragoza.

De este análisis se deduce que el casco histórico, a través de estos ejes, se encuentra bien comunicado con las zonas de equipamientos, sin embargo, se observa una ausencia de dotaciones sanitarias, deportivas, etc.

Los equipamientos concentrados en el ámbito del PICH son en su mayoría dotaciones de carácter cultural como Casa de las Conchas, Biblioteca Municipal, Museos, Casa de la Música, y religiosos como Colegiata de Santa María, la Iglesia y el Convento de la Concepción y la Iglesia de San Bartolomé, con salvedad de algún centro educativo, mientras que los equipamientos deportivos y sanitarios se encuentran junto a la entrada de Zaragoza.

El Casco Antiguo de la ciudad de Borja se caracteriza principalmente por su uso residencial, es en la zona centro dónde se concentran los equipamientos dedicados al ocio, la cultura y la enseñanza, y la administración así como las actividades económicas y productivas presentes que merecen una especial consideración.

El sector de las actividades productivas está formado básicamente por dos sectores: el comercial y de servicios que se localizan principalmente en calle Joaquín Costa, la plaza de España y la calle Goya, y con menor presencia en las calles Concepción, Avda. Cervantes, Alfaro Malumbres, Mayor y Plaza del Olmo, Moncayo, Plaza del Mercado.

## 2.6. Tráfico

Los principales accesos de la ciudad están situados al NO, NE, SO y SE y conectan con el Santuario, Mallén, Zaragoza, Ainzón y Tarazona, respectivamente. Antiguamente también tenía especial relevancia el camino a Tudela hacia el Norte que en la actualidad es calle con prolongación a camino.

Estudiado el flujo de intensidad de tráfico se detecta que los principales accesos coinciden con las zonas con mayor densidad de tráfico, zona este y sur, donde se localizan aparcamientos públicos que permite liberar del tráfico rodado privado las zonas más próximas del casco histórico y facilitar el aparcamiento junto a los equipamientos.

Destaca la existencia de dos ejes en el viario que permiten conectar estos accesos con el casco antiguo, Justicia de Aragón que continua con la avenida Jurancón, y Avenida Cervantes que se prolonga en avenida Canto Coral y carretera nacional 122.

En el ámbito que abarca el PICH no se ha limitado el acceso del tráfico rodado, las estrechas y sinuosas calles no son un impedimento para circular y actualmente gran parte de las plazas y pequeños espacios intersticiales libres de la trama urbana están ocupados por vehículos, es otro de los problemas más acusados en la ciudad, y en especial en las zonas altas, el aparcamiento descontrolado

Como zonas peatonales el Casco Histórico cuenta con una serie de calles conectadas con la Plaza España, una de las principales plazas de la ciudad de Borja, donde se ubica el Ayuntamiento. Estas calles tienen un marcado carácter comercial, situándose en los locales de planta baja las principales actividades económicas, hecho que no es común al resto del casco histórico.

En el resto de las calles del Casco Histórico “conviven” vehículo y peatón, con estrechas aceras, en ocasiones, inexistentes o inutilizables, y en muchas ocasiones se apodera el vehículo del espacio público.

## 2.7. Áreas del PICH

Según el esquema de la estructura urbana del núcleo histórico de la ciudad de Borja, se divide en zonas que pretenden recoger áreas homogéneas de referencia espacial, es decir presentan unos esquemas tipológicos, arquitectónicos y urbanos similares. No corresponden exactamente a desarrollos realizados en cada periodo histórico, aunque lógicamente se encuentran muy influidos por la época.

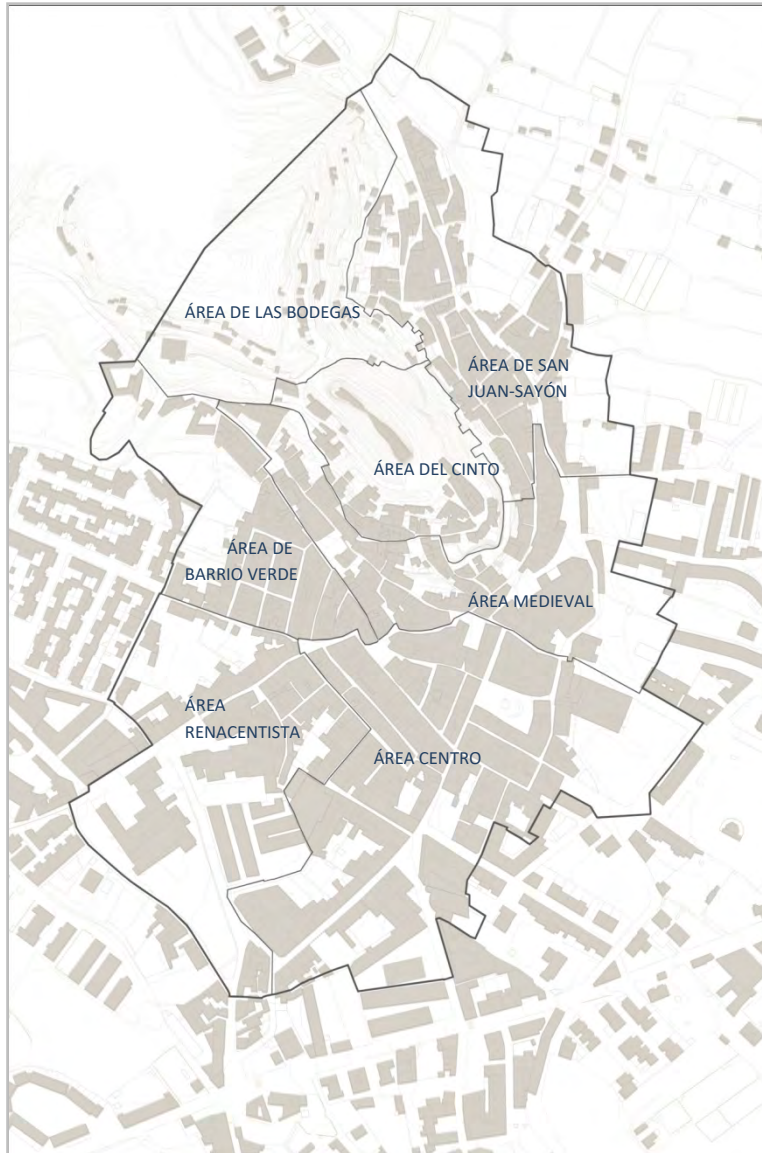
Como resultado del análisis previo se detectan una serie de necesidades en las diferentes áreas frente a las que se establecen prioridades para dar cumplimiento a los objetivos de la Agenda Urbana 2030 y posteriormente se concretan las actuaciones.

Las áreas en las que se ha detectado una mayor necesidad de actuación son:

ÁREA 1: BARRIO DEL CARMEN - SAN JUAN - SAYÓN

ÁREA 2: CINTO

ÁREA 3: BARRIO MEDIEVAL



Actualmente la ciudad comienza a rehabilitarse en algunas zonas, dando especial importancia a las dotaciones de carácter cultural y regeneración de espacios públicos como una primera fase del proceso de recuperación. Como ejemplo de ello podemos destacar la Casa de las Conchas que alberga la Biblioteca Municipal, la Casa de la Música, así como las sucesivas intervenciones en calles y plazas con creación de espacios verdes y renovación de redes (Plaza Planilla, calle Bona, calle Castillo, calle Portaza, Jardín de las Tres Culturas).













### 3. OBJETIVOS. AGENDA URBANA 2030

En el presente documento se recoge esta segunda fase que determina un diagnóstico de la situación mediante la aplicación de los Objetivos de la Agenda Urbana Española (documento estratégico sin carácter normativo que constituye un método de trabajo y un proceso para todos los actores, públicos y privados, que intervienen en las ciudades y que buscan un desarrollo equitativo, justo y sostenible desde sus distintos campos de actuación) y su aplicación con los criterios establecidos por la Agenda 2030, identificando para cada tema o sector las claves y áreas de actuación, los puntos débiles y fuertes, oportunidades y amenazas, buscando un desarrollo equitativo, justo y sostenible para elaborar un plan de acción.

En el ámbito del PICH confluyen objetivos que se complementan, mientras la rehabilitación urbana y la mejora de las condiciones de habitabilidad de la edificación son prioritarias para la revitalización del Casco Antiguo, se deben compatibilizar a su vez con la salvaguarda de la estructura urbana y los valores arquitectónicos y ambientales que caracterizan al patrimonio inmueble y la escena urbana. De esta manera la protección del patrimonio no se entiende sólo como el rescate de los bienes que tienen mayores valores arquitectónicos, sino como prevención del deterioro del entorno y su proyección para el futuro.

A continuación enunciamos el decálogo de la Agenda Urbana Española:

- 1 Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo 
- 2 Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente 
- 3 Prevenir y reducir los efectos del cambio climático y mejorar la resiliencia 
- 4 Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular 
- 5 Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible 
- 6 Fomentar la cohesión social y buscar la equidad 
- 7 Impulsar y favorecer la Economía Urbana 
- 8 Garantizar el acceso a la Vivienda 
- 9 Liderar y fomentar la innovación digital 
- 10 Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza 



### 3.1. Patrimonio e Identidad del Lugar

Las actuaciones a realizar del Casco Antiguo deben guiarse por mecanismos de protección, rehabilitación y reforma, teniendo en cuenta que en el fondo de todas las intervenciones subyace la protección de aquellos elementos que han supuesto la declaración de Casco Antiguo como Conjunto Histórico.

En el Conjunto Histórico destacamos una serie de edificios que por sí mismos o en su entorno han ido marcando las actuaciones de intervención y adquieren un papel importante en el Patrimonio e Identidad de Borja:

- Edificios religiosos, como la iglesia de Santa María, la iglesia de la Concepción, la iglesia de San Miguel y la iglesia de San Bartolomé. Durante los siglos XVI, XVII y XVIII se fundan los conventos de la ciudad.

- Arquitectura civil residencial, resulta particularmente notable los distintos palacios renacentistas y barrocos como la Casa las de las Conchas, el Palacio de los Urbasos, el Palacio Navascués, la casa Palacio de los Lázaro-Ojeda y la casa de los Nogués, entre muchos otros.

- Conjuntos urbanos, cabe destacar el conjunto de la calle San Bartolomé, el de la plaza del Mercado, el conjunto de la calle Mayor, el de la calle San Francisco y por último el conjunto del barrio de San Juan, como muestras de la evolución urbana y arquitectónica de la ciudad, ya que cada uno ellos pertenecen a diferentes etapas históricas.

- Edificios que ofrecen interés histórico o arquitectónico, cinco de ellos son de valor excepcional: la Colegiata de Santa María, el convento de la Concepción, la casa de las Conchas, la iglesia de San Miguel, y la torre del Pederal, todos ellos declarados BICs.

Siendo conscientes del Patrimonio existente en la Ciudad de Borja se proponen una serie de recorridos temáticos para mostrar tanto al ciudadano como al visitante la riqueza del mismo y poder conservar estos elementos de interés e identidad para que perduren en el tiempo.

- Recorrido 1: EDIFICIOS REPRESENTATIVOS
- Recorrido 2: FUENTES
- Recorrido 3: MUDEJAR
- Recorrido 4: PLAZAS Y ESPACIO PÚBLICO
- Recorrido 5: ARCOS Y PASOS
- Recorrido 6: ARQUITECTURA RELIGIOSA

La despoblación de determinados barrios es uno de los problemas a tratar en el núcleo histórico de Borja. El número de viviendas vacías y en mal estado en determinadas áreas es muy elevado, y afecta a la degradación general y a la pérdida del patrimonio edificado. Por ello se plantean una serie de objetivos para frenar la situación e incluso revertirla con la intención de mantener nuestro pasado y tener un Conjunto Histórico digno.

## OBJETIVOS DEL PICH RELACIONADOS CON PATRIMONIO E IDENTIDAD DEL LUGAR

- Compatibilizar la protección del Conjunto Histórico con el día a día de los ciudadanos.
- Restaurar y recuperar edificios en desuso como equipamientos para dar servicio a la población e incluso dotarlos de uso turístico.
- Mantener los edificios que son seña de identidad del conjunto histórico artístico.
- Proteger los elementos arquitectónicos característicos y singulares en los edificios que los contengan.
- Activar políticas de restauración de los inmuebles y edificaciones particulares con incentivos económicos mediante ordenanzas.
- Respetar las áreas y barrios históricos de la ciudad de Borja, conservando en la medida de lo posible su trazado y sistema organizativo.
- Conservar viarios, tramas y alineaciones, que constituyen un conjunto ambiental característico de la historia y tradición de Borja. Excepcionalmente se admitirán reajustes aislados con el fin de obtener espacios libres integrados.
- Impulsar la relación directa existente entre el patrimonio cultural y el turismo. La recuperación del patrimonio se debe leer como fuente de recursos y no sólo como gasto.
- Continuar con el estudio arqueológico de la ciudad a través de los vestigios y hallazgos tanto científicos como de los propios vecinos de los barrios protegidos por el PICH.
- Conservar las fiestas y tradiciones populares.



## Vivienda y Servicios

### 3.2. Vivienda y Servicios

Uno de los principales objetivos es la reactivación y revitalización del Centro Histórico, recuperar las viviendas, los habitantes, los espacios públicos y los servicios, por lo que en los últimos años se vienen realizando una serie de actuaciones orientadas a ello en diferentes zonas:

- Espacio público: plaza en la calle Mayor, plazas en San Bartolomé, plaza Planilla y entorno, Jardín de las Tres Culturas, Jardín de la Esperanza.

- Viales y redes: Calle Mateo Sánchez, calle Castillo, calle Bona, calle Portaza, calle Belén.

- Edificios: Casa de las Conchas, Casa de la Mujer, Casa de la Música.

Además de las actuaciones es conveniente actuar desde el punto de vista social y cultural, y para llevar a cabo la dinamización y saneamiento del Casco Histórico se deberán llevar a cabo actuaciones de atracción de nueva población e intentar revertir el proceso de desertificación de las zonas más marginales, además de mantener la población existente, que en la actualidad un alto porcentaje de la población es mayor de 65 años, se pretende rejuvenecer el barrio garantizando el relevo generacional.

Por ello se apuesta por trasladar las asociaciones vecinales y agrupaciones, de las que Borja cuenta actualmente con un gran número inscritas como tal, a las dependencias de edificios municipales catalogados o que tengan cierto interés arquitectónico. Con lo que el centro Histórico pasaría a tener vida ciudadana y toda la actividad que se genera repercutiría positivamente en el proceso de recuperación del Casco Histórico, ya que los equipamientos crean espacios libres ricos alrededor suyo y funcionan como elementos “atrayentes” de actividad.

Como ya hemos enumerado se han dado los primeros pasos con la Casa de la Mujer en la calle Carreteros, la Biblioteca Municipal en la Casa de las Conchas, la Casa de la Música en la antigua Casa Parroquial (Palacio de los Alcañices) y en el presente documento se propone continuar con esta línea de actuación con la Casa del Artista en la Casa-Palacio de los Francés, el Centro Cívico en la antigua casa del transeúnte, dotación de equipamientos sociales en una manzana de calle San Bartolomé y una residencia juvenil.

Igual de importante es recuperar la actividad residencial como la comercial mediante la incorporación de nuevas áreas sociales, zonas verdes y equipamientos, que atraigan el asentamiento de los jóvenes y por tanto de la actividad económica al Conjunto Histórico, evitando el éxodo al extrarradio.

#### OBJETIVOS DEL PICH RELACIONADOS CON EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

- Reactivación de la zona mediante dotaciones y actividades en espacios urbanos.
- Mejorar el nivel de servicios, equipamientos y espacios libres.
- Potenciar la función del Casco Histórico como centro de la ciudad.
- Mantenimiento y/o rehabilitación de edificios, priorizando la implantación de nuevos usos de carácter público-administrativo, dotacional, equipamientos, turístico, cultural... para revitalizar el Casco.

- Mejorar, en la medida de lo posible, calles y accesos asegurando que cumplan los requisitos mínimos de accesibilidad en todos sus tramos.
- Creación de espacios públicos y zonas verdes mediante la reutilización de vacíos intersticiales que han caído en desuso y abandono.

#### OBJETIVOS DEL PICH RELACIONADOS CON LA EDIFICACIÓN Y LA VIVIENDA

- Poner en valor el patrimonio arquitectónico de la zona del Casco Histórico, fomentando su mantenimiento, rehabilitación prioritaria para uso residencial y la implantación de nuevos usos administrativos-públicos, dotacional, equipamientos... que sirvan para mantener y recuperar edificios de gran valor histórico-arquitectónico.
- Reducción del 95% del Impuesto de Construcciones y Obras (ICIO) en el Conjunto Histórico (BIC)
- Priorizar y fomentar, mediante Ordenanzas de Ayudas a la rehabilitación, el uso residencial de los edificios y el mantenimiento de fachadas.
- Actuar sobre la edificación en mal estado o que necesita rehabilitar mediante órdenes de ejecución y declaraciones de ruina, para evitar los peligros que entraña. Exigir a los propietarios las actuaciones correspondientes al deber de mantenimiento y conservación de los inmuebles.
- Evitar la ocupación de edificios por personas que los emplean para actividades ilegales.
- Priorizar las actuaciones en las zonas de San Juan – Sayón, Área del Cinto y Área Medieval.
- Intervención municipal en la conservación general de plazas y arcos/pasos.



### 3.3. Espacio Público y Naturaleza

Una vez inmersos en el interior de la trama urbana se puede apreciar que los espacios libres y las zonas verdes de carácter público son prácticamente inexistentes, resultando evidente el déficit de dichas áreas en el interior del tejido

El mayor inconveniente que presenta el Casco Histórico es la escasa presencia de espacios públicos y zonas verdes, donde se lleva a cabo la parte más social de la convivencia y permita interactuar a los vecinos, por lo que resulta más difícil realizar actividades de ocio en el barrio. Las áreas más al Norte de la ciudad son las que se ven más afectadas por este tipo de carencias, es decir, los barrios de origen tradicional como el Cinto y San Juan-Sayón o toda el área medieval. Este problema es debido a que antiguamente los tejidos densos eran típicos de arquitecturas árabes o del Medioevo y Borja ha conservado este carácter compacto a lo largo de los siglos. Podemos decir que el Casco Histórico de Borja se tipifica como un gran tejido compacto caracterizado por tener espacios libres de dimensión muy reducida.

Analizando la situación actual, tenemos como parque de referencia el Parque de San Francisco y los espacios públicos de reciente creación entorno de la Plaza Planilla, Jardín de las Tres Culturas y Jardín de la Esperanza en los que empieza a hacer acto de presencia la naturaleza y vegetalización.

Hasta el momento de las plazas o espacios públicos importantes de la ciudad de Borja es la Plaza de España la única sin tráfico rodado. En todas las demás, con mayor o menor intensidad y restricción, tiene presencia el vehículo como por ejemplo en plaza San Francisco, plaza de las Canales, plaza del Olmo, plaza del Mercado (actualmente restringido), plaza de Santa María, plaza de Nuestra Señora de la Peana, plaza del Carmen y plaza de San Bartolomé.

Destacar la Plaza del Mercado con su gran interés arquitectónico y urbano debido a su disposición rectangular rodeada por una gran arcada perimetral que le otorga un carácter muy pintoresco, y en la que se sigue llevando a cabo el mercado todos los viernes.

En el resto de la delimitación los espacios libres son mucho más escasos. En los barrios situados al Norte de la ciudad, el Cinto, el área Medieval y San Juan-Sayón cuentan con una proliferación de espacios libres de menor escala, resultado del tipo de trama que los ha configurado, que aparecen como aperturas espontáneas, suavizando la sensación de estrechez y longitud características de la trama urbana. Son pequeñas plazuelas que introducen el sol, además de actuar como puntos de referencia de la propia trama. La dimensión de estas plazuelas se realiza acorde a la anchura de las calles que a ellas confluyen. Estos pintorescos enclaves están generalmente equipados con bancos y árboles aislados, que aportan zonas de sombra y descanso y son muy frecuentadas por el vecindario.

En el presente documento se proponen nuevos espacios libres y zonas verdes:

- Mirador de San Jaime
- Parque de La Morena
- Muro de la calle Corona
- Subida de los Celtíberos

## OBJETIVOS DEL PICH RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO Y NATURALEZA

- Poner en valor las zonas verdes existentes para que la población haga uso de ellas, así como la mejora de aquellos espacios libres ya sean plazas o pequeños ensanchamientos entre calles.
- Creación de nuevas zonas verdes de dimensiones reducidas en el interior de la trama para el esponjamiento de la misma.
- Acondicionamiento de las plazas existentes mejorando así su uso como espacios de estancia y convivencia.
- Recuperación del espacio público, constituido por calles y plazas, como dominio peatonal.
- Aprovechar todo espacio vacante como área libre de uso público y reformar los espacios públicos, plazas y calles en orden a que constituyan básicamente espacios peatonales en los que ocasionalmente coexistan coches y peatones.
- Habilitar zonas de aparcamiento en las proximidades del Casco Antiguo y en las zonas periféricas del mismo.



### 3.4. Movilidad y Accesibilidad

Respecto a la escena urbana, a nivel ambiental los problemas derivados del exceso de tráfico rodado y del aparcamiento espontáneo que sufre cualquier punto del interior del Casco Antiguo dan lugar a una contaminación visual y paisajística del espacio urbano que deriva en una grave falta de interés por él. El tejido del casco histórico es incapaz de asumir los niveles de tráfico y de aparcamiento que la población exige, ya que la dimensión reducida de las calles junto con su estrechez, características de este tipo de trama, los condicionan.

La concentración, en la zona centro, de usos terciarios, dotaciones y comercio, originan una mayor atracción de los flujos de tráfico y demanda de estacionamiento durante el día, circunstancia que es totalmente incompatible con la configuración del tejido.

En el presente documento se propone la creación de un aparcamiento disuasorio en el entorno de la plaza de San Francisco que, junto a los ya existentes, permita descongestionar el Centro Histórico de vehículos.

#### OBJETIVOS DEL PICH RELACIONADOS CON MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

- Adoptar criterios de unificación de materiales y diseño de pavimentación, teniendo presentes criterios técnicos y funcionales.
- Unificar los modelos de alumbrado público, primando la sostenibilidad energética así como minimizar el impacto ambiental sobre el entorno.
- Renovación y actualización del conjunto de las redes de saneamiento, abastecimiento, energía y demás infraestructuras necesarias.
- Regular el estacionamiento de vehículos en los interiores de las plazas y en las intersecciones de vías.
- Peatonalizar progresivamente algunas calles permitiendo siempre la accesibilidad a las viviendas y facilitando en todo lo posible las comunicaciones dentro del Casco Histórico.
- Creación de un aparcamiento disuasorio para liberar de vehículos el Casco Histórico.
- Habilitar plazas de aparcamientos para los residentes de la zona para hacer más atractiva estas áreas de la ciudad como destino residencial.

En cuanto a la accesibilidad, se seguirá trabajando en el programa “Borja con Cinco Sentidos” para la eliminación de todo tipo de barreras arquitectónicas (visuales, auditivas, de movilidad, etc.) y con el objetivo de la inclusión social y la equidad de la sociedad dentro de la ciudad.



## 4. PROPUESTAS

En este apartado del PICH se trata de definir propuestas y desarrollar las actuaciones estratégicas en las principales áreas de intervención, algunas concretas y otras más generales que implican la concreción de las mismas estableciendo pautas y líneas de actuación.

El PICH tendrá un proceso de gestión por fases o etapas a través del cual se formalizará la planificación urbana por parte del Ayuntamiento de Borja.

### 4.1. Área 1: Barrio del Carmen, San Juan y Sayón

En esta área se engloba el barrio de San Juan y de Sayón hasta el Cinto, ocupando la zona noreste del Castillo. El núcleo de San Juan tradicional está delimitado por las calles Calvo, Pruno y Mezquita, su trama se remonta al urbanismo musulmán. Posee una estructura densa con un urbanismo caracterizado por pasadizos y calles curvas y estrechas. La trama urbana se mantiene y posee recorridos de gran belleza. La zona del Palacio de Sayón se comunica con este a través de un arco de medio punto. Las zonas más elevadas presentan una trama y edificación más deteriorada. Esta área experimentó una etapa de despoblación que se vio subsanada por una creciente inmigración que decidió asentarse en este barrio y sus inmediaciones.

Se considera conveniente intervenir con unos criterios más o menos homogeneizados en el entorno de San Juan-Sayón, el conocido Barrio del Carmen con el objetivo de mejorar su imagen urbana y arquitectónica.



## ACTUACIÓN 1 \_ MIRADOR DE SAN JAIME

Desde la calle San Juan Alta siguiendo el recorrido de subida al Castillo de la Zuda, encontramos un espacio para la contemplación del paisaje, una parada al inicio del camino de ascenso hasta llegar al Castillo, es el Mirador de San Jaime.

En su día estuvo acondicionado como mirador pero por acción de unas fuertes lluvias y el desprendimiento de un gran macizo rocoso quedó totalmente derruido y abandonado.

Se plantea la creación de un nuevo espacio de Mirador, con una zona de jardineras que a la vez que delimitan el espacio público son zona de seguridad para la posible caída de fragmentos de roca. El acceso peatonal se estudiará que sea lo más accesible posible y el acceso rodado a los alrededores, sin llegar al mirador, ya que conecta con el Jardín de las Tres Culturas y parte trasera de la Casa de las Conchas por la zona baja de la muralla, hasta llegar al entorno del Cinto.

La actuación favorece la integración social ya que además de potenciar las vistas se pretende dar uso a este nuevo espacio público con por ejemplo cine de verano, teatro o pequeños conciertos.

Esta intervención vendrá acompañada, además, de la regeneración del entorno, desde una mejora de la pavimentación hasta la eliminación de escombros que se encuentran en el edificio en ruinas adyacente y zona próximas de acumulación de enseres.

### INTERVENCIONES:

- Creación del Mirador de San Jaime
- Nuevo espacio público para dar uso cultural
- Adecuación del entorno para un buen acceso peatonal y rodado
- Limpieza del entorno, escombros, enseres y vegetación descontrolada
- Actuación en edificaciones ruinosas y en mal estado de conservación



## ACTUACIÓN 2\_ CALLE CORONA

En la calle Corona existe un ensanchamiento que en su día era el inicio de la conexión con la zona superior formando parte del recorrido de subida al Castillo de la Zuda.

Actualmente existe un muro de hormigón y se utiliza como aparcamiento improvisado, estando la ladera con vegetación descontrolada.

Se pretende realizar la recuperación del sendero existente a lo largo de la ladera, estableciendo una conexión peatonal entre la calle Corona y la cota superior, creando un recorrido escalonado con espacios de estancia acompañados de vegetación.

Igualmente se propone actuar en diferentes ensanchamientos que existen a lo largo de la calle Corona, bien para establecer alguna zona de aparcamiento para residentes bien para la creación de nuevos espacios públicos aunque de dimensión reducida pero que permitan oxigenar la trama e incluir algo de vegetación.

### INTERVENCIONES:

- Recuperación del sendero/andador existente
- Limpieza de la ladera, escalonamiento y adecuación de la vegetación
- Creación de un nuevo espacio público vegetalizado
- Puesta en valor del muro existente de piedra
- Regeneración de nuevos espacios urbanos de dimensiones reducidas: aparcamiento para residentes y replacetas con vegetación.
- Colocación de nuevas barandillas y elementos de seguridad en los desniveles existentes entre calles

### Puntos Agenda Urbana 2030



### ACTUACIÓN 3\_ PLAZA DEL CARMEN Y ENTORNO CALLE PRUNO

La plaza del Carmen a pesar de sus reducidas dimensiones tiene un encanto especial que se agranda con las tradiciones que en ella tienen lugar. Uno de los elementos a destacar es la fuente del Carmen que el día de la Virgen del Carmen mana vino.

La mejora de la plaza del Carmen con una nueva pavimentación servirá para potenciar la imagen de la fuente del Carmen y beneficiará al paso del nuevo recorrido que se plantea entorno a los arcos y pasajes.

Se pretende la revitalización del entorno de la plaza del Carmen, mediante la mejora y reparación de la calle Pruno y la rehabilitación de la casa del Transeúnte que servirá para albergar un Centro de Interpretación del barrio con sala de exposiciones y otros espacios a modo de Centro Cívico donde de podrán llevar a cabo reuniones y actividades de la Asociación de Vecinos.

Esta actuación fomentará la mejora del barrio y el cuidado de las calles y edificaciones, así como la cohesión social del conjunto del barrio. En la actualidad hay numerosas edificaciones abandonadas y que requieren de actuaciones por lo que el objetivo es revitalizar la zona.

#### Puntos Agenda Urbana 2030



Servicios



Patrimonio



#### INTERVENCIONES

- Remodelación de la Plaza del Carmen
- Renovación de la calle Pruno y sus pasajes
- Rehabilitación y reutilización de la antigua casa del transeúnte como Centro de Interpretación y Centro Cívico.
- Actuación en edificaciones ruinosas y en mal estado de conservación
- Revitalización del entorno

## ACTUACIÓN 4\_ PARQUE DE LA MORENA

Casi al final de la calle Corona existen unos solares, municipales y particulares, que cumplen con los requisitos para la creación de un nuevo espacio público vegetalizado o lo que es lo mismo un parque. Por la denominación que se le conoce en la zona será el Parque de la Morena.

Se trata de unos solares con cierto desnivel ya que se realiza la conexión de la calle Corona con la zona de las Bodegas. Es por ello que se trata de la creación de un parque mediante el tratamiento del solar y los desniveles existentes a modo de muretes de contención que mediante taludes de vegetación creen un recorrido, zonas de descanso y zonas de juego.

El entorno es similar al espacio vegetalizado junto a la plaza Planilla.

### INTERVENCIONES

- Limpieza y saneamiento de los solares
- Creación del Parque de la Morena
- Inclusión de zonas de descanso y zonas de juego
- Adecuación del entorno para un buen acceso peatonal y rodado

### Puntos Agenda Urbana 2030

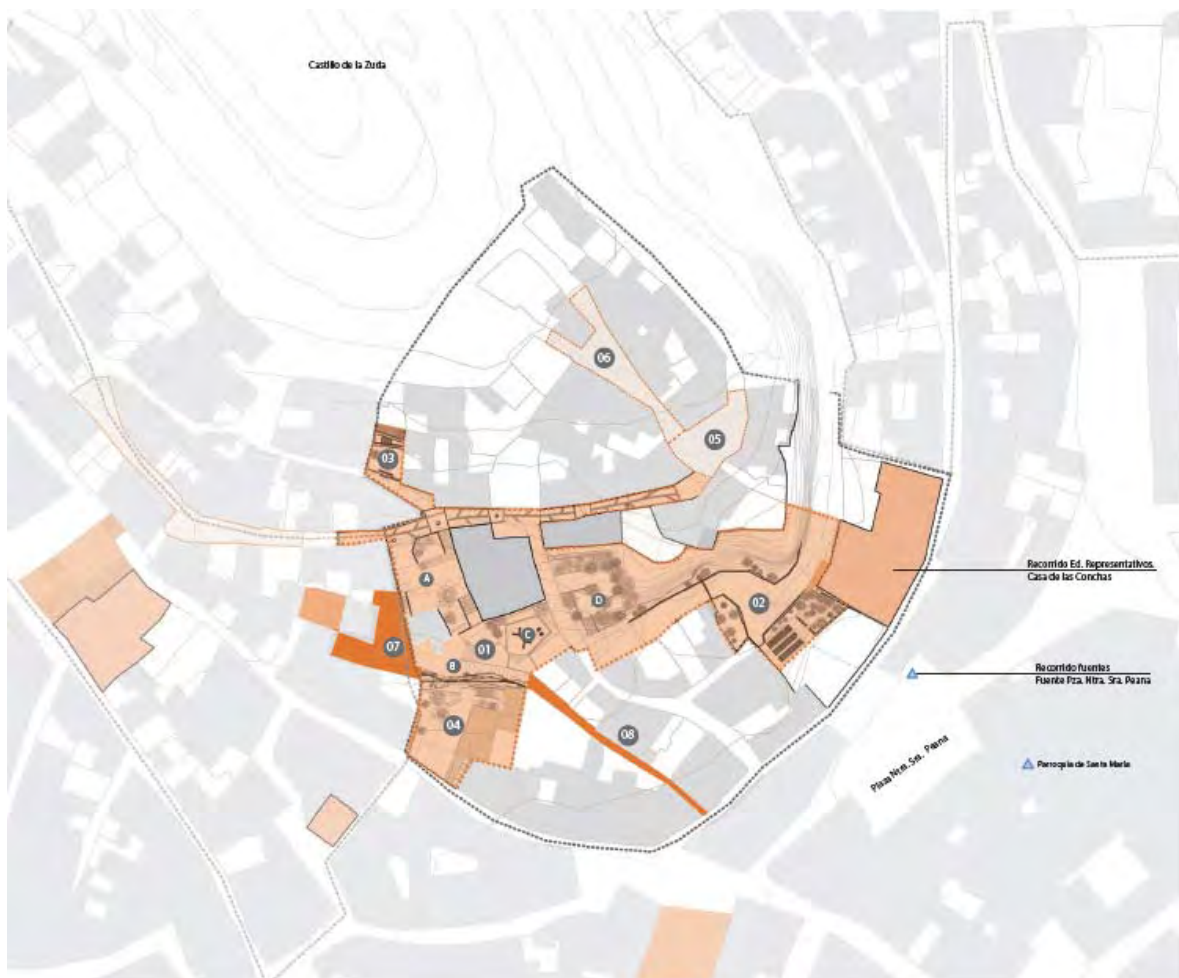


#### 4.2. Área 2: Cinto

En esta área se engloba toda la zona alta de Borja. El Cinto se encuentra en el actual barrio del Cinto, es la zona más antigua de la ciudad ya que corresponde al primer recinto amurallado, se encuentra entre la calle Portaza y la del Cinto, y posee parte de la antigua Muralla del Castillo. Recoge también el barrio de San Pedro, con la simbólica y representativa calle Cuesta de San Pedro (actual Mateo Sánchez) y la calle Trevedes como símbolo de la separación de judíos y cristianos.

El conjunto mantiene la configuración de su trama y algunas edificaciones tradicionales pero presentaba un alto grado de degradación urbana. Por lo que en los últimos 10 años se han realizado varias actuaciones de regeneración de espacios urbanos, vegetalización así como de pavimentación y sustitución de redes, como por ejemplo: el entorno de la plaza Planilla con la pasarela, la zona verde y la zona infantil, el jardín de las tres culturas, las calles Portaza, Bona, Castillo y Cinto.

Se trata de completar las actuaciones iniciadas y otorgar a esta área un carácter mucho más valioso a razón de su gran peso histórico y cultural, así como por su emplazamiento estratégico para disfrutar de vistas panorámicas de Borja. El tratamiento urbano debe mejorar su urbanización y facilitar sus accesos desde todos los puntos de la ciudad.



## ACTUACIÓN 5\_ SOLAR ANEXO A LA PLAZA PLANILLA

Esta actuación tiene como objetivo completar la reforma de la plaza Planilla. Pavimentando y mejorando las redes existentes en la parcela y en el vial que queda sin actuar, así como el pasaje que da fin a esta trama.

Para ello se siguen los mismos criterios que las reformas llevadas a cabo anteriormente en esta zona, dando continuidad a una consecución de espacios públicos que configuran el Casco Histórico de Borja, cada uno con su propia entidad: pasarela, plaza, zona infantil, zona verde, etc.

Todos estos espacios forman parte del recorrido de ascenso hasta el Castillo de la Zuda, y a través de ellos también se conecta con otras áreas de actuación.

### INTERVENCIÓN

- Continuación con la regeneración de espacios urbanos y la trama del Área del Cinto
- Sustitución de redes y pavimentación
- Sucesión de espacios con entidad propia

### OTRAS INTERVENCIONES PENDIENTES DE EJECUCIÓN

- Plaza del Cinto
- Pavimentación y renovación de redes en calle Bona

### Puntos Agenda Urbana 2030



Servicios



Espacio público



## ACTUACIÓN 6\_ CALLE TREVEDES

Esta actuación tiene como objetivo completar la pavimentación y mejorar el tramo final de la calle Trevedes.

Se pretende continuar con la pasarela situada al inicio de la calle Trevedes hasta la mitad del vial donde se empieza a estrechar y se realizará una pavimentación continua hasta completar el tramo final.

Esta calle, históricamente, era la separación entre las casas de los judíos y de los cristianos, conformando actualmente un interesante espacio conservado de urbanismo medieval.

Además este final de tramo forma parte del camino del agua que acaba desembocando en la calle San Juan Alta, a través de un estrechamiento del vial que acaba convirtiéndose en un hueco en la parte inferior de la fachada de un inmueble que da a la calle San Juan Alta.



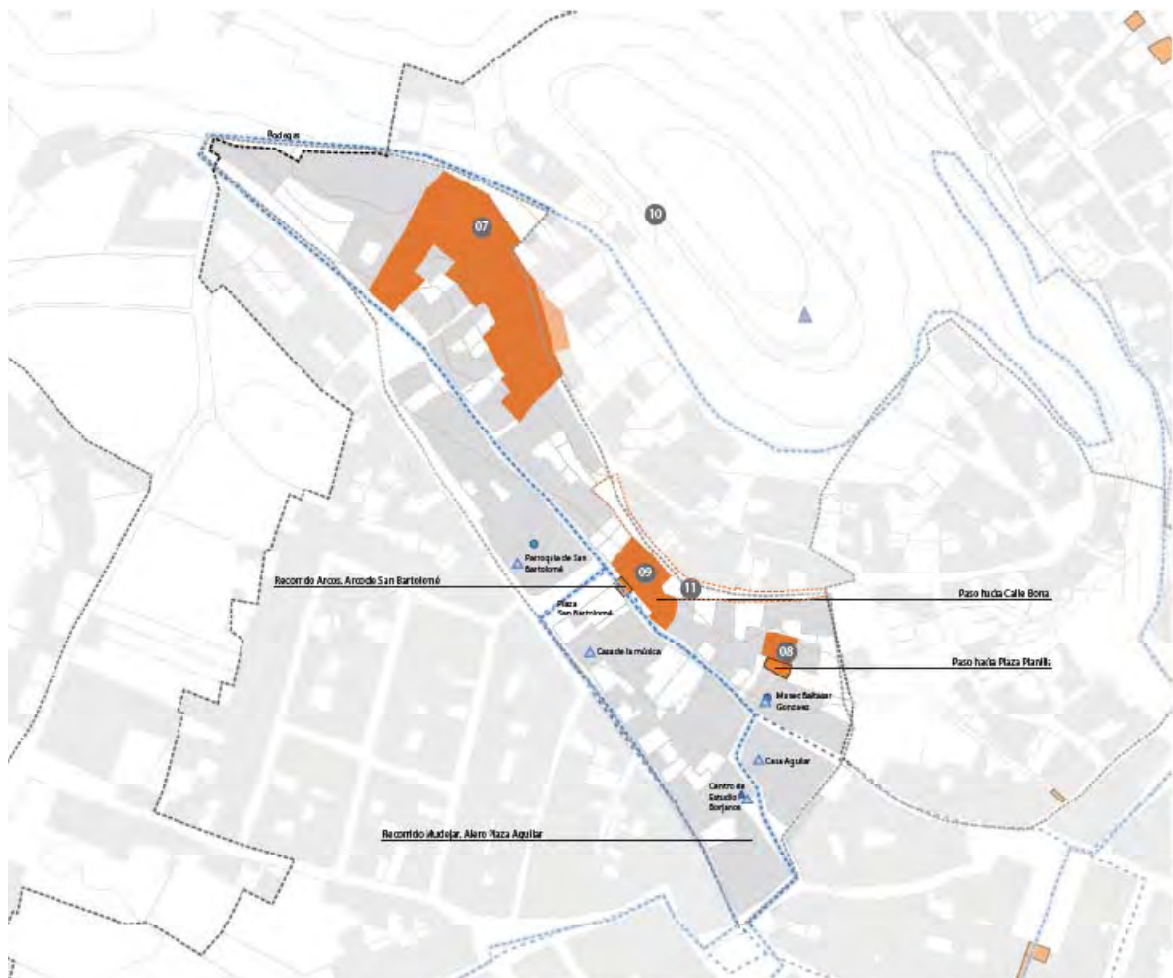
### INTERVENCIONES

- Regeneración de la calle Trevedes
- Saneamiento y limpieza de la zona
- Elementos de seguridad
- Inclusión en los recorridos turísticos por su importancia en la historia



### 4.3. Área 3: Barrio Medieval

Está formada por el barrio de San Bartolomé principalmente que es la zona de actuación que se ha delimitado. En el periodo medieval se incluyen espacios urbanos de interés como la Plaza de Santa María y la Plaza de Nuestra Señora de la Peana. Se encuentran ciertas características medievales en su trama como pasadizos y arquitectura medieval y renacentista, principalmente en la calle de San Bartolomé y la calle Belén, constituidos como dos ejes lineales con centro en la Iglesia de San Bartolomé. Se trata de un área de gran valor y con varias posibilidades de actuación, en un ámbito afectado por derrumbes de la trama, que permitirán acondicionar una manzana municipal para usos sociales que revitalicen la zona y regenerar la conocida Subida de los Celtíberos.



## ACTUACIÓN 7\_ SUBIDA DE LOS CELTÍBEROS

En la trama urbana de la Ciudad de Borja desde la calle de San Bartolomé existía la llamada Subida de los Celtíberos a modo de atajo para llegar a la zona del Castillo de la Zuda.

Actualmente se trata de un ámbito afectado por derrumbes de la trama, inmuebles abandonados y prácticamente derruidos, colonizados por la vegetación con crecimiento descontrolado.

Se pretende regenerar la conocida Subida de los Celtíberos mediante la creación de un sendero marcado por las trazas de los muros existentes de las antiguas edificaciones de los solares. Estas trazas se usan para generar distintos espacios donde albergar diferentes juegos tradicionales y a la vez tener acceso a los vestigios de las edificaciones primitivas, su modo de construcción y estructuras elementales.

El inicio del sendero se encuentra en la calle San Bartolomé y acaba en la calle Portaza, donde se inicia el ascenso al Castillo de la Zuda.

### INTERVENCIONES

- Limpieza y saneamiento
- Regenerar la Subida de los Celtíberos
- Recuperación de las tramas urbanas y puesta en valor
- Creación de un espacio público de juegos tradicionales
- Vegetalización de la zona

### Puntos Agenda Urbana 2030



Servicios



Espacio público



**ACTUACIÓN 8\_ EQUIPAMIENTOS SOCIALES. Manzana municipal**

Revitalizar la zona de la calle San Bartolomé con la creación de una manzana social, mediante el acondicionamiento y rehabilitación de los edificios que configuran la manzana, y que son de uso municipal.

Creación de una residencia juvenil junto al museo Baltasar González, pudiendo quedar algunas de las dependencias del museo como zonas comunes y de esparcimiento.

Nuevos equipamientos sociales, bien pisos de alquiler social o espacios de reunión para los colectivos más desfavorecidos.

**INTERVENCIONES**

- Actuación en edificaciones ruinosas y en mal estado de conservación
- Creación de equipamientos sociales
- Revitalización de la zona



#### 4.4. Actuaciones Generales

Resulta conveniente proponer una serie de actuaciones generales que se enmarcan en el ámbito del Conjunto Histórico y que tienen por objeto marcar las directrices a seguir para la intervención en ámbitos de mayor escala o que aúnan varios inmuebles que necesariamente deben de seguir una misma estética y criterios de rehabilitación y mantenimiento. Con ello se pretende conseguir:

- Mejorar la escena y el paisaje urbano en su conjunto. Recuperar espacios urbanos y edificatorios abandonados y/o degradados.
- Habilitar espacios destinados al uso público, aumentando la cantidad y calidad de zonas verdes y espacios de ocio.
- Mejorar la estética de la edificación. Reparación de fachadas.
- Resaltar los valores monumentales, artísticos y medioambientales.
- Rehabilitación de todo el contorno del Castillo, proponiendo el estudio de los restos de muralla.
- Recuperación del paseo perimetral alrededor de las murallas musulmanas, así como proceso de consolidación y adecuación de las mismas.
- Recuperación del entorno paisajístico del cerro del Cinto, configurándose como uno de los elementos geográficos de mayor relevancia en el paisaje de la ciudad, constituyendo un punto urbano tradicional esencial para la regeneración del conjunto del Casco Antiguo.

Igualmente se pretende determinar unas zonas de intervención municipal, es decir, actuaciones generales que no puede realizar el Ayuntamiento directamente por no ser de su propiedad los inmuebles o los elementos sobre los que se debe actuar pero sí puede marcar unas directrices y colaborar en forma de subvenciones por ejemplo para crear unos entornos adecuados para el Conjunto Histórico de Borja.

Se trata principalmente de las plazas y los arcos y pasos, las intervenciones a realizar serán:

- Mantenimiento y conservación
- Arreglo de elementos
- Pintura de fachadas y pasos
- Ayudas y subvenciones

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

## ACTUACIÓN 9\_ ENTORNO DEL CASTILLO

Actuación en la zona del Castillo de la Zuda para la mejora de la imagen del conjunto. Planificación necesaria para las intervenciones a realizar y la secuencia de las mismas en el tiempo.

Unificar todo el entorno mediante la pavimentación y mejora de las redes de acceso al Castillo, así como el tratamiento de la vegetación.

Recuperación de los diferentes restos arqueológicos como puede ser el horno romano y otros elementos conocidos.

Configuración del sendero de manera que al menos en parte sea accesible y esté al alcance y disfrute de ciudadanos y visitantes como un gran mirador sobre la ciudad de Borja.

Actualmente la muralla es propiedad del Ministerio de Educación del Gobierno de España por lo que la intervención municipal está limitada.



### INTERVENCIONES

- Recuperación del horno romano
- Recuperación de restos arqueológicos
- Propuestas de actuación en el propio Castillo de la Zuda
- Creación/recuperación de un sendero que permita recorrer todo el entorno del Castillo, y al menos una parte de forma accesible.
- Tratamiento de la vegetación que acompañe el sendero

## 5. RESUMEN

---

El Plan Integral del Casco Histórico de Borja (PICH) es un documento de intenciones cuyo objetivo es definir las líneas maestras de las actuaciones a ejecutar en la delimitación realizada por el DECRETO 133/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se declara Borja (Zaragoza) Bien de Interés Cultural (BIC), en la figura de Conjunto Histórico.

El presente documento pretende impulsar una transformación social y urbanística para propiciar un salto cualitativo en la vida del Casco Histórico, mejorar los servicios y equipamientos, y alcanzar una calidad de vida acorde a las demandas del siglo XXI. El PICH trata de conservar el legado del Casco Histórico y garantizar todos sus valores, continuando con un proceso de renovación homogéneo y coherente según unas pautas y actuaciones sostenibles.

El PICH de Borja recoge una primera fase de análisis actual del Casco Histórico, una segunda fase que determina un diagnóstico de la situación mediante la aplicación de los Objetivos de la Agenda Urbana Española según los criterios de Agenda 2030, y la tercera fase de realización de propuestas tanto generales como concretas.

Se recogen las propuestas de intervención en las tres áreas consideradas prioritarias: Área del Barrio del Carmen – San Juan – Sayón, Área del Cinto y Área Medieval, con el objetivo principal de revitalizar el Casco Histórico, regeneración de espacios urbanos, creación de dotaciones y equipamientos así como de zonas verdes, y sobretodo conservación y mantenimiento del Patrimonio, de los inmuebles y de la trama urbana.

Igualmente, se muestran las intervenciones generales y a nivel municipal como son la exención del 95 % del impuesto del ICIO en las obras a realizar en el Conjunto Histórico, la existencia de ayudas y subvenciones, y el compromiso por parte del consistorio a impulsar las actuaciones generales en el entorno del Castillo, plazas y arcos.

En definitiva, se trata de impulsar el Centro Histórico de Borja, de conservarlo, dignificarlo y ensalzarlo para que permanezcan los orígenes de la Ciudad de Borja y se puedan disfrutar y transmitir a las siguientes generaciones. Todo ello teniendo en cuenta las dos vertientes que pueden y deben convivir: el ciudadano y el turista. Es esencial Vivir el Conjunto Histórico para poder mostrarlo con orgullo y sentirlo como una seña de identidad.

Zaragoza, Diciembre 2022

Fdo.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Arquitecto COAA nº XXXXXX

Fdo.: XXXXXXXXXXXXXXXX  
Arquitecto COAA nº XXXXX

## BIBLIOGRAFIA

Bressel Echeverría, Carlos. Lomba Serrano, Concha. Marco fraile, Ricardo. *"BORJA. ARQUITECTURA Y EVOLUCIÓN URBANA"*. Delegación de Zaragoza del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, 1988.

Bressel Echeverría, Carlos. Gracia Rivas, Manuel. *"LAS FACHADAS DEL CASCO ANTIGUO DE BORJA. NORMAS PARA SU CONSERVACIÓN"*. Centro de Estudios Borjanos de la Institución "Fernando el Católico" (Publicación nº 78), 1988.

Aguilera Aragón, Isidro. Blasco Sancho, M<sup>a</sup> Fernanda. *COLECCIÓN TERRITORIO 10 "COMARCA DEL CAMPO DE BORJA"*. Gobierno de Aragón.

Documentos Previos de redacción del Plan Integral del Casco histórico de Borja elaborados por CADISA, Consultora Aragonesa de Ingeniería, S.A. Octubre de 2014.