



ESTRATEGIA INTEGRAL PARA LA DINAMIZACIÓN DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA

Los Técnicos Redactores Ayto. Guadalajara :

Blanca Causapié Lopesino

M^a Jesús García Menéndez

Juan José Olmeda Gordo

Enrique Jiménez Sanz

José Ignacio del Castillo Fdez.

Enero 2016



ESTRATEGIA INTEGRAL PARA LA DINAMIZACION DEL CASCO ANTIGUO DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA.

I. ANTECEDENTES

El “Casco Antiguo” siempre y en cualquier ciudad de nuestra geografía, ha sido sensible a las diferentes transformaciones históricas, culturales y socioeconómicas.

Las transformaciones urbanísticas de las grandes ciudades europeas o nacionales, se inician con actuaciones derivadas de la revolución industrial y posteriormente con los postulados del movimiento moderno. Los cambios del caserío de los cascos urbanos está ligado al pensamiento científico liberal del siglo XIX y el funcionalismo científico del siglo XX, donde se minusvalora, despreciando los materiales y la estructura histórica de la ciudad. Se destruye la ciudad cultural que se expresaba mostrándonos las diferentes fases de su historia.

De una renovación urbana continua y natural, se pasa, -a partir del movimiento moderno con las necesidades generadas del desarrollo industrial-, a un cambio fundamental en la estructura de las ciudades. En nuestro caso, los cambios que más han afectado a la ciudad han sido amparados por la modificación de las alineaciones realizadas desde principios de siglo que, con objeto de dar una mayor accesibilidad rodada al interior de la ciudad, amplían las calles con la justificación de una modernidad muy alejada, en realidad, de los planteamientos sociales del movimiento moderno.



La influencia europea encabezada entre otros por Le Corbusier, Gropius y la Bauhaus, se desarrolla en los crecimientos extramuros, obviando el trazado histórico de las ciudades. En nuestro caso, influye en el caserío de la ciudad mediante actuaciones aisladas con proyectos que se hacen para el espacio interior de la ciudad donde prima la búsqueda del “contraste” (Solá Morales, 1989). Ejemplo de esta situación es la realizada en los años 70 con la implantación del Edificio negro de la plaza de San Gil o la edificación de edificios residenciales en altura en el centro de la ciudad. Estas actuaciones buscan en el diseño, más la exclusividad y originalidad, que el respeto al entorno donde se ubican.

El Plan General de Guadalajara del año 2000, actualmente vigente, elaborado por Carlos Martínez Caro, y José María Ordeig, recupera la idea de la ciudad histórica, protegiendo las alineaciones existentes en los años 80 e incorporando el Catálogo de Edificios de Interés Cultural, Histórico, Arquitectónico y Ambiental que mantiene las tendencias urbanísticas del país de proteger el patrimonio de la ciudad, con lo que nos hace mirar al interior. No obstante este Catálogo con el tiempo no demostró su eficacia a la hora de preservar las edificaciones ni sus elementos. Los edificios se abandonan, los criterios mercantilistas priman sobre los proteccionistas. En cambio, a partir de su entrada en vigor, se reduce la nueva implantación de edificaciones en altura. No obstante, al ser un plan expansionista, el Casco se empieza a despoblar a favor de los nuevos barrios. Los casos de rehabilitación son inhabituales.

Este modelo de crecimiento urbano desarrollado durante los años de crecimiento económico, ha provocado el creciente abandono del centro de la ciudad, cuya regeneración se pretende, en un momento de grave crisis económica del mercado inmobiliario, que ha puesto de manifiesto los problemas de deterioro por los que atraviesan los centros de las ciudades.



En los últimos años la intervención en el centro de la ciudad de Guadalajara, se ha producido en la renovación de los espacios públicos con una importante mejora de todos sus servicios urbanos, pero no en el caserío de la ciudad. El actual Catálogo de Edificios del POM, carece de la precisión necesaria para determinar las medidas de protección y de la descripción de los elementos a proteger.

La constatación de la existencia de un patrimonio edificado en nuestro país, con un importante grado de antigüedad, motivó que el legislador estatal y autonómico regulasen la implantación en los municipios de la Inspección Técnica de Edificios, a fin de velar por la seguridad de las personas que los habitan, y en aras a garantizar su adecuada conservación por los propietarios, que son los obligados a ello.

No obstante, la aplicación de esta normativa ha tenido un efecto secundario de gran incidencia en la imagen de la ciudad, como es la declaración de ruina de una importante cantidad de inmuebles y la demolición de los mismos por sus propietarios, que de esta forma evitan el coste económico que implica su rehabilitación y mantenimiento. La imagen de vacíos urbanos que provoca esta situación genera un paisaje urbano ciertamente preocupante.

Siendo conscientes de que no existe una solución única a un problema complejo, al que todos los Ayuntamientos de España buscan remedio, el Ayuntamiento de Guadalajara con los escasos instrumentos que la legislación estatal y autonómica pone a su disposición, y con un planeamiento urbanístico rígido y encorsetado en cuanto a la implantación de usos en el territorio, propone una serie de medidas encaminadas todas ellas a la consecución de un objetivo: la regeneración del centro de la ciudad.

II. OBJETO

El objeto de esta Estrategia es la de exponer las medidas necesarias para dinamizar el Casco Antiguo de la ciudad y evitar el deterioro creciente que sufre. Para ello, del análisis de los problemas existentes, podremos sacar las conclusiones necesarias para realizar las propuestas con el objeto de potenciar la actividad comercial, dotacional y residencial del casco.



III. AMBITO

El ámbito contemplado es el definido entre el parque del Alamín, hasta el Alcázar Real, Parque del Coquín, Avenida del Ejército, Calle Cardenal González de Mendoza, Paseo de las Cruces, Santo Domingo, Plaza de Bejanque, y Avenida de Barcelona. El ámbito se refleja gráficamente en el Plano nº 0 del presente documento.

IV. ANALISIS DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES. PUNTOS CRITICOS.

Para conseguir los objetivos perseguidos contamos con que en la situación actual existen una serie de puntos fuertes y débiles, que constituyen en unos casos una oportunidad y en otros un incentivo para mejorar. En cualquier caso debemos tenerlos en cuenta para conocer la situación de la que partimos.

Puntos débiles:

a) Despoblamiento del Casco y envejecimiento de la población.

En los últimos años es evidente el envejecimiento de la población y el despoblamiento del casco y como consecuencia derivada de estas situaciones, el abandono de las viviendas. Si a esta situación se suman las actuaciones, obligadas de la administración, tendentes al control de la edificación antigua por medio de la inspección técnica de edificios (ITE), nos encontramos el manifiesto deterioro del caserío de más de cincuenta años. La falta de capacidad de afrontar las reparaciones necesarias para el mantenimiento de los edificios, el estado de los mismos y la posibilidad legal de su declaración como ruina, aboca a estos edificios a su demolición.

La oferta inmobiliaria en el casco es escasa y las nuevas generaciones buscan otras alternativas, espacios urbanos nuevos con más dotaciones y mejor calidad de vida.

El Plano n.º 5 indica, diferenciando, los solares actuales y los inmuebles afectados por un expediente de ruina.



b) Baja actividad económica. Terciarización del Casco.

Lejos de una especialización comercial o de calidad, el despoblamiento y consecuente abandono de las viviendas ha propiciado una ocupación mayoritaria de oficinas, por lo que la vida del casco se limita a los horarios establecidos por estas últimas actividades. La creación de nuevos focos de actividad comercial en los barrios produce una polarización que no apoya económicamente al desarrollo comercial del centro.

La implantación de superficies comerciales y de productos alimentarios en una ciudad de las dimensiones de la nuestra han sacado las compras que van más allá del día a día del Centro.

c) Traslado de Grandes Equipamientos Públicos a las zonas de expansión de la ciudad.

Las administraciones públicas han optado por establecerse en la periferia de la ciudad, dejando sin contenido a diferentes edificios que no han soportado las pretensiones u objetivos de estas administraciones. Edificios de alto valor arquitectónico como el Palacio de los Condes de Medina situado en la plaza de San Esteban, el edificio de Correos y el Ateneo Obrero son un ejemplo de esta situación.

El Palacio del Infantado, se encuentra infrautilizado, al optarse en su momento, por trasladar sus usos al nuevo edificio del Archivo Provincial de la Avenida del Ejército y al Palacio de Dávalos. Este último es ejemplo de recuperación de un inmueble mejorando la actividad dotacional del Casco Antiguo de la ciudad.

d) Degradación medioambiental. Sostenibilidad.

Los modelos expansionistas, deben ser proporcionales al crecimiento demográfico, la existencia actual de suelo apto para ser edificado en la periferia es un hecho y la necesidad mercantil de desarrollo es innata a este proceso. Esta situación, incide directamente en el objeto de esta propuesta, al intervenir directamente en el desarrollo de los espacios que conforman el casco antiguo. Los valores de repercusión en el



centro de la ciudad se mantienen muy por encima de los valores reales de mercado, imposibilitando actualmente su desarrollo.

El recuperar el centro entra dentro de los criterios de “sostenibilidad” al optimizar los recursos del territorio, concentrando a la población en un espacio más reducido y preservando a la ciudad de nuevos desarrollos que incidan directamente en la ocupación de suelo y en el mayor aprovechamiento energético. Los crecimientos urbanísticos dispersos conllevan una mayor utilización del vehículo privado para acceder al centro y por tanto, la necesidad de disponer de un mayor número de aparcamientos en el casco, incidiendo en la degradación del medio ambiente por contaminación atmosférica y acústica, y en la pérdida de calidad de vida de los habitantes al alargar los desplazamientos en tiempo y distancia.

A esta cuestión se añade la degradación visual que provocan los solares vacíos y las edificaciones en ruina que merman la calidad de vida de los habitantes del centro.

e) Degradación física.

Se produce fundamentalmente por el envejecimiento de las edificaciones. La falta de mantenimiento, el abandono y la calidad en la construcción de los inmuebles produce el agotamiento rápido de los materiales que los conforman, acelerando la ruina de los inmuebles; si a esta situación le unimos una legislación insuficiente para garantizar la conservación de los edificios, la degradación física del Casco Antiguo es alarmante. La obligatoriedad de realizar la Inspección Técnica de los Edificios, en aquellos inmuebles de más de 50 años provoca una reacción, previsible, hacia una posible declaración de ruina fácilmente justificable con la legislación urbanística vigente.

Por otra parte, la protección en sí misma, sin contener posibles alternativas, no hace más que agravar el problema. Sobre los edificios de cierta importancia y contemplados en el Catálogo de la Edificación del Plan de Ordenación Municipal, no existe un estudio pormenorizado de cada uno de ellos que defina exactamente los elementos de valor a proteger. En muchos de ellos el valor es puramente urbano y de comparsa en el ámbito donde se ubican. Su interior está absolutamente transformado por diferentes segregaciones y/o intervenciones, generalmente destructivas de los valores



arquitectónicos que en su momento tuvieron.

El problema también radica en la acto de la rehabilitación sobre edificios sin calidad constructiva, donde la tradición ha sido más bien pobre o mala.

La aplicación de las ordenanzas del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, limita considerablemente el posible uso de estos edificios constituyendo en algunos casos, un grave inconveniente en la revitalización del Centro.

Con la sola rehabilitación de los edificios históricos, sin garantizar el aprovechamiento y uso posterior, no conseguiríamos la finalidad que pretendemos, y pagaríamos un alto coste para tan sólo mantener edificios que no son más que el decorado de la ciudad, por lo que es fundamental facilitar su utilización para usos que generen actividad económica, residencial o de ocio.

Puntos fuertes:

a) Trama urbana, reformada con nuevos servicios urbanísticos.

Actualmente después de años de carencia en este apartado, se ha renovado prácticamente todo el Casco Antiguo, e independientemente de su forma y acabados, uno de los mayores valores ha sido la sustitución integral de los servicios urbanísticos. En pleno siglo XXI, existían redes de saneamiento realizadas con ladrillo de siglos de antigüedad, distribución de agua en tuberías de fibrocemento o de fundición de principios del siglo pasado, etc. La transformación ha sido integral y a falta de determinados espacios, el Casco de la ciudad ofrece un buen estado de salud.

En el plano n.º 3 de la documentación gráfica anexa, se indica las áreas de viario del Casco Antiguo reformadas. Dentro de este perímetro se diferencian las realizadas los últimos 8 años, las finalizadas desde el año 92 hasta el año 2007 y las zonas que faltan por reformar. La superficie total que conforman la red viaria del casco antiguo es de 132.233,00 metros cuadrados. Las realizadas últimamente sobre una superficie de 88.115 m², representa el 66,64% de la superficie total, las ejecutadas entre los años 92 a 2010, sobre una superficie de 27.609 m², representan un 20,88%, quedando por



realizar 16.509 m², un 12,48% de la superficie total.

Igualmente se grafía en el plano n.º 4 el estado actual de las plazas de aparcamiento, en el ámbito del Casco Antiguo. Esta dotación dispone de un total de 2.754 plazas, de las cuales se pueden distinguir en diferentes grupos, según el cuadro adjunto

CASCO ANTIGUO	N.º PLAZAS
Garajes de vecinos y vados	970
Párking Público	677
Zona no regulada	431
Zona azul	255
Zona verde	175
Zona residentes	124
Reservas oficiales	23
Reservas minusválidos	35
Carga y descarga	64
TOTAL	2.754

Se adjunta ANEXO con la información facilitada en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Guadalajara al respecto.

b) Conjunto de edificios de alto valor arquitectónico y trama urbana.

La existencia de un importante conjunto de edificios declarados Bien de Interés Cultural, que constituyen un referente en nuestra ciudad, le atribuye un gran atractivo.

c) Riqueza espacial por su variedad.

La estructura urbana del Casco se basa fundamentalmente en las plazas públicas existentes, donde las calles actúan como elementos de interrelación entre estos espacios.



d) Red de comunicaciones con los barrios periféricos.

La proximidad de los barrios y la comunicación de estos con el centro de la ciudad, garantizan la permeabilidad del Centro.

e) Legislación sobre los solares vacíos.

La legislación urbanística existente en Castilla La Mancha, y en concreto, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística pone en manos de la administración una serie de mecanismos que le permite intervenir directa o indirectamente en el desarrollo edificatorio de los solares actuales.

f) Ubicación en el Centro de la Ciudad del Campus Universitario.

En los últimos tiempos se suscribió un Protocolo con la Universidad de Alcalá de Henares y la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que tenía por finalidad la implantación de la Universidad en el antiguo Colegio María Cristina y edificios del entorno, es decir, al norte del Casco Antiguo. Existen hoy por hoy, edificios públicos en este ámbito en un creciente estado de abandono y desuso (Edificio de Correos, Parque Móvil, Ateneo, Conjunto de Edificios Fuerte de San Francisco) cuya rehabilitación y puesta en valor, sólo es factible si las administraciones hacen una apuesta decidida por utilizarlos para la implantación de los nuevos espacios dotacionales.

El convenio firmado para la implantación de la ciudad universitaria en la zona noroeste del Casco Antiguo ayuda a la dinamización del centro. La actividad que produce esta dotación, incide directamente en el sector comercial y residencial, objeto de estas propuestas.



V. PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

La presente Estrategia, propone la adopción e implantación por el Ayuntamiento de Guadalajara de una serie de medidas que tienen por finalidad, la dinamización y regeneración del Casco Antiguo, incentivando que la actividad residencial, cultural, comercial y económica de la Ciudad se produzca fundamentalmente en este ámbito. Para ello plantea una serie de actuaciones tendentes a conseguir la ejecución del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, mediante la edificación de solares vacíos implantando los usos previstos en el mismo. Pero además, puesto que existen periodos de tiempo, a veces excesivamente largos entre la demolición de los solares y su edificación posterior, propone una serie de medidas de carácter temporal que permitan la integración en la ciudad de los solares sin edificar.

1. Medidas definitivas, tendentes a conseguir la ejecución del Plan de Ordenación Urbana mediante la edificación de los solares.

1. 1. Medidas tendentes a incentivar la presentación del Programas de Actuación Edificatoria para la construcción de solares sin edificar.

El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba la Ley del Suelo, impone a los propietarios de suelo urbanizado, el deber de edificar en los plazos establecidos en la normativa aplicable (artículo 9.6).

En este sentido, el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha de 18 de mayo de 2010, ha indicado en su artículo 130, que el plazo máximo para edificar no podrá superar los veinticuatro meses.

El Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, no ha establecido otro inferior, por lo que es este último el que se atribuye a los propietarios de suelo desde el momento en que se produce la demolición del edificio existente, o bien se convierte en solar la parcela de que dispone un propietario, por contar con todos los servicios exigidos para ello.



La legislación urbanística de Castilla La Mancha establece unas consecuencias derivadas del incumplimiento por los propietarios del deber de edificar, habilitando a los Ayuntamientos bien a la expropiación de los suelos, o bien a la ejecución forzosa de la edificación por sustitución del propietario.

La declaración de un solar en situación de ejecución por sustitución de su propietario, exige la tramitación de un procedimiento previo por el que se declare el incumplimiento del propietario del deber de edificar (artículo 131.2 del TR de la LOTAU). Esta situación habilita al Ayuntamiento para la convocatoria de concurso público por el que una tercera persona distinta del propietario de suelo se comprometa a edificar en plazo, mediante la presentación de lo que la legislación urbanística de Castilla La Mancha denomina Programa de Actuación Edificatoria (PAE).

En esta línea, el Ayuntamiento de Guadalajara adoptará una serie de medida tendentes a incentivar la presentación del Programas de Actuación Edificatoria para conseguir el objetivo de que se construyan los solares sin edificar en el Casco.

1º. El Ayuntamiento de Guadalajara iniciará, bien de oficio, bien a instancia de parte, expedientes administrativos en todos aquellos solares ubicados en el Casco Antiguo (según delimitación que se acompaña detalla en el Plano O de la presente Estrategia) en los que se pueda presumir el incumplimiento del propietario de su deber de edificar, con el fin de concluir con una declaración de incumplimiento respecto de los que se acredite este aspecto, con arreglo al procedimiento previsto en el artículo 135 del Reglamento de la Actividad de Ejecución Urbanística de Castilla La Mancha.

2º. Todos los solares del Casco Antiguo respecto de los que se haya declarado el incumplimiento del deber de edificar por su propietario, se inscribirán en un registro público, denominado Registro Municipal de Solares sin Edificar en el Casco Antiguo de Guadalajara, que podrán consultar todos los ciudadanos, en las oficinas del Ayuntamiento de Guadalajara, además de en su pagina web.

La creación de este Registro tiene por objeto facilitar el acceso de los ciudadanos a esta información, de tal forma, que cualquier particular pueda presentar ante el



Ayuntamiento de Guadalajara un Programa de Actuación Edificatoria, instando a la convocatoria de un concurso público que permita seleccionar un Agente Edificador que se obligue a la edificación en plazo, del solar vacante.

Este Registro Municipal de Solares sin Edificar, tendrá efectos meramente informativos, de tal forma que no es necesaria la constancia de un solar en el mismo para que se pueda tramitar un Programa de Actuación Edificatoria, puesto que no es un requisito establecido en la legislación urbanística de Castilla La Mancha. La inscripción de solares en este Registro, así como la regulación de su funcionamiento, se realizará mediante la tramitación de una Ordenanza Municipal.

En cuanto a la normativa de que disponemos para regular este Registro, es el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 3 de marzo, que sigue parcialmente vigente. No existe legislación autonómica al respecto.

1. 2. Medidas tendentes a poner en el mercado solares para su edificación.

1. 2. 1. El Ayuntamiento de Guadalajara promoverá, mediante concurso público, la venta de los solares de su propiedad en el Casco Antiguo, a favor de particulares que se obliguen a su edificación en plazo. A estos efectos la transmisión se realizará con cláusula resolutoria, de tal forma que el incumplimiento del plazo de edificación determine la reversión al Ayuntamiento del solar, así como la aplicación de las penalización que se fijen en los pliegos de condiciones. A fin de conseguir este objetivo, el Ayuntamiento de Guadalajara, primará la adquisición de suelo en este ámbito, ya sea mediante compra, expropiación, participación en subastas, etc.

1. 2. 2. Cuando los intereses públicos así lo demanden el Ayuntamiento de Guadalajara, intervendrá de manera directa en el mercado inmobiliario, mediante la ejecución de pequeñas actuaciones de construcción de edificios de viviendas de nueva planta u otros usos necesarios para atender a fines de interés social.

Si el Ayuntamiento de Guadalajara interviene de manera directa en el mercado inmobiliario será con el fin de generar una oferta de viviendas de protección pública, ya



sea en régimen de venta o de alquiler social, un parque de viviendas protegidas de promoción pública siguiendo los estándares europeos. Apostando por la rehabilitación de inmuebles y garantizando el fin habitacional y la ocupación del espacio y no la búsqueda de lucro.”

1. 2. 3. No obstante, el Ayuntamiento de Guadalajara centrará sus esfuerzos en hacer cumplir la legislación existente a los propietarios que incumplan su deber de edificar en los plazos que marca la normativa, sin necesidad de primar la adquisición de suelo mediante compra.

1. 3. Revitalización del Casco Antiguo mediante la atribución de uso a los edificios públicos existentes y al tratamiento de los espacios públicos.

1. 3. 1. El Ayuntamiento primará la ubicación de los nuevos equipamientos públicos en el Casco Antiguo de Guadalajara.

En el contexto de las políticas urbanísticas expansivas de que han sido víctimas en los últimos años la mayor parte de nuestras ciudades, la ciudad de Guadalajara ha ido implantando equipamientos públicos cuya entidad abarcaba toda la ciudad, en zonas exteriores al Casco Antiguo o colindantes con el mismo. Esta actuación ha sido un factor más, determinante del despoblamiento del Casco.

En el momento actual y ante las consecuencias indeseables de estas políticas urbanísticas, se ha optado por volver al centro y, en este sentido, en los últimos tiempos se suscribió un Protocolo con la Universidad de Alcalá de Henares y la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, que tenía por finalidad la implantación de la Universidad en el antiguo Colegio María Cristina y edificios del entorno, es decir, al norte del Casco Antiguo. Existen hoy por hoy, en esta zona, una cantidad importante de edificios públicos en un creciente estado de abandono y desuso (Edificio de Correos, Parque Móvil) cuya rehabilitación y puesta en valor, sólo es factible si las administraciones hacen una apuesta decidida por utilizarlos para la implantación de los nuevos espacios dotacionales.

Con este tipo de medidas se garantiza no sólo la conservación y rehabilitación de



edificios de alto valor patrimonial, sino además la revitalización del Centro. La implantación de equipamientos puede ser un importante generador de actividad económica, constituyendo un incentivo al pequeño comercio, la hostelería, la vivienda, e incluso el sector turístico.

1. 3. 2. Identificación para su estudio de determinados espacios públicos. Elaboración de propuestas para su mejora y conservación.

El adecuado tratamiento de los espacios públicos con incidencia paisajística, parques, zonas verdes, plazas, aportan un valor añadido a la imagen de la ciudad consolidada. Debe seguirse actuando en la mejora de los espacios públicos a través de la nueva urbanización de los mismos.

En esta línea, el plano número 3 de la documentación gráfica anexa refleja las áreas de viario y espacios públicos del casco antiguo reformadas y las pendientes de reforma.

El Ayuntamiento garantizará la participación pública en el procedimiento de aprobación de los proyectos técnicos por los que se traten los espacios públicos.

1. 3. 3. Garantizar la protección del Patrimonio Histórico.

Es necesario garantizar la protección de nuestro patrimonio histórico, que solo será posible si lo hacemos compatible con su utilización por los ciudadanos. Se trata de conservar los edificios que integran nuestro patrimonio cultural para su uso y disfrute por los vecinos de Guadalajara, lo cual garantizará su adecuada conservación. El Plan General de Ordenación Urbana del año 2000 contenía un Catálogo de Edificios de interés cultural, histórico, artístico, paisajístico y ambiental que, en la actualidad, se puede considerar insuficiente. Es el momento de realizar un estudio detallado del contenido del Catálogo que permita definir con mayor detalle los elementos a proteger, así como los valores que el edificio aporta a la ciudad de Guadalajara.

Este trabajo, a realizar con la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, se encuentra avanzado, toda vez que con motivo de la Revisión del Plan de Ordenación,



cuyo Avance se aprobó en 2009, se elaboró la Carta Arqueológica del municipio de Guadalajara, de la que dispone la Consejería de Cultura de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

La aprobación de este documento nos permitiría disponer de nuevos mecanismos de protección y conservación de edificios con valor patrimonial.

Pero además, se estudiará la implantación de nuevos usos en estos edificios, puesto que los usos propuestos en las actuales Normas del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, pueden no resultar en algunos casos atractivos para las necesidades del mercado actual, por lo que cabe la posibilidad de que de este estudio resulte la necesaria tramitación de la modificación de la normativa vigente.

Ante la aparición de hallazgos arqueológicos localizados en numerosas intervenciones realizadas en el Casco Antigo, el Ayuntamiento de Guadalajara exigirá a los propietarios o promotores de obras ejecutadas en el ámbito de la presente Estrategia, un estudio referente al valor arqueológico de la parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Estos estudios serán autorizados y programados por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

1. 3. 4 Elaboración de un catálogo de locales vacíos para impulsar nuevas iniciativas comerciales.

El Ayuntamiento de Guadalajara consciente de la importancia del comercio en el Casco Antigo elaborará un catálogo con los locales vacíos existentes, en la zona objeto de este documento, con la finalidad de darle la mayor difusión posible y conseguir un mayor grado de conocimiento de los mismos y así posibilitar un mayor grado de ocupación. Este catálogo se publicará en la pagina web del Ayuntamiento, así como habrá un ejemplar del mismo en las dependencias municipales (Plaza Mayor y CMI), y se remitirá copia a las organizaciones y asociaciones empresariales y sindicales.

Se establecerán las medidas oportunas para agilizar los trámites administrativos necesarios para la concesión de licencias de apertura de nuevos comercios.



1.3.5. Campañas de promoción de la Ciudad de Guadalajara.

El Ayuntamiento de Guadalajara, pondrá los medios necesarios para realizar campañas de promoción de nuestra ciudad en el exterior, así como de sensibilización ciudadana para fomentar una valoración adecuada de nuestros valores patrimoniales, fomentando la información y señalización de nuestro patrimonio cultural.

1.3.6. Estética y ornamento urbano.

Con el fin de armonizar la estética urbana del Casco Antiguo:

- 1.1. Implementar el uso de energías renovables en la iluminación de monumentos.
- 1.2. Soterrar y exigir el soterrado por parte de las compañías energéticas y de prestación de servicios del cableado y otras estructuras existentes como medida de armonización estética.
- 1.3. Promover el embellecimiento de balcones y ventanas por medio de vegetación u otras medidas, que genere la implicación de los vecinos en el cuidado de nuestro casco antiguo.
- 1.4. Ayudas directas e indirectas a la rehabilitación y/o pintado de fachadas de edificios.
- 1.5. Elaborar y dotar presupuestariamente una convocatoria pública de subvenciones para la limpieza y mantenimiento de las zonas privadas de uso público para AAVV.
- 1.6. Concurso de ideas para la Plaza del Concejo, que sera supervisado por la Comisión Técnica nombrada al efecto.

1. 4. Medidas Fiscales.

1. 4. 1. Bonificación del ICIO.

Se aplicará una bonificación del ICIO en las obras de construcción de nueva planta o rehabilitación de edificaciones existentes, que se ejecuten en el ámbito de aplicación de la presente Estrategia.

El artículo 103 apartado 2 de la Ley de Haciendas Locales, establece que las



ordenanzas fiscales podrán regular, entre otras, una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración.

Las obras de construcción o rehabilitación que se realicen en el ámbito de la presente Estrategia se consideran de especial interés y utilidad municipal a estos efectos, por la concurrencia de las circunstancias sociales, culturales, histórica o artísticas que se han ido detallando.

Por ello, se aplicará una bonificación del 50% sobre el impuesto a todas las obras de construcción de edificios de nueva planta y rehabilitación de los existentes que se realicen en el ámbito territorial delimitado por la presente Estrategia. Dicha bonificación se aumentará a un 80%, si la obra afecta a un edificio incluido en el Catalogo del Plan General de Ordenación Urbana de Guadalajara, o que haya sido declarado Bien de Interés Cultural por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha.

Para la aplicación efectiva de esta bonificación se debe aprobar su regulación en la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Guadalajara.

1. 4. 2. Establecimiento de una línea de ayudas para la realización de obras de construcción de solares o rehabilitación de edificios en el Casco Antiguo.

Se establecerá una línea de ayudas para la realización de obras de construcción de solares y rehabilitación de edificios en el Casco Antiguo, que ascenderá al 5% del presupuesto de ejecución material, con un límite de 35 euros/m² de edificación construida sobre rasante.

Con esta finalidad el presupuesto municipal destinará la cantidad de 300.000 Euros.

Además en los presupuestos municipales se ha mantenido para el próximo año una cantidad económica de 200.000 € destinados a la concesión de ayudas para la ejecución de obras de rehabilitación de edificios exigidas por la Inspección Técnica de Edificios.



1. 4. 3. Establecimiento de una línea de ayudas para incentivación de la actividad económica.

El Ayuntamiento de Guadalajara regulará la concesión de ayudas a las nuevas iniciativas económicas ubicadas en el Casco Antiguo que a través de subvenciones podrán llegar a sufragar el 100% de los impuestos que deban abonar el primer año.

2. Medidas temporales o provisionales.

Existe un periodo de tiempo necesario, que a veces resulta excesivamente largo, entre el momento en que se demuele la edificación existente y aquel otro en que se produce la efectiva ejecución del planeamiento.

Esto ha provocado que en todas las ciudades proliferen los solares vacíos, cuya edificación efectiva con arreglo al planeamiento urbanístico municipal exige la tramitación de una serie de procedimientos administrativos que alargan considerablemente el proceso.

Por este motivo, algunas de las ciudades afectadas por este problema han ideado maneras de darle usos o aprovechamientos transitorios a estos espacios urbanos, implicando a los ciudadanos en la toma de decisiones sobre unos usos, que, en todo caso, serían de carácter comunitario en tanto y en cuanto tendrían un aprovechamiento por los ciudadanos.

Los usos temporales y provisionales a ubicar en los solares vacíos podrían ser desde aparcamientos públicos, juegos de niños, usos deportivos, espacios de exhibición artística, etc. Realizando un pormenorizado estudio y en función de las características se puede optar por uno u otro uso temporal, considerándose idóneos para albergar usos culturales aquellos solares que al encontrarse ligados a zonas peatonales dispongan de características adecuadas para las mismas.

La implantación de estos usos exige la suscripción de un convenio de cesión de uso con los propietarios de los mismos a favor del Ayuntamiento, con la temporalidad que



exige el uso provisional. Se adjunta a Modelo de Convenio de Cesión de Uso a negociar con los propietarios de suelo.

En estos solares, se realizarán, entre otras, actividades que potencien el arte y la cultura, partiendo del hecho de que la cultura puede ser un gran eje promotor de la actividad en el casco antiguo:

- Colaboración con la Escuela de Arte de Guadalajara para generar actividades artísticas; concursos, demostraciones, exposiciones....
- Creación del “Rincón del artista”. Habilitar un espacio exterior de expresión cultural donde artistas locales puedan difundir su música o actividad a los viandantes.
- Creación del “Rincón del debate”. Habilitar un espacio abierto al público donde sean los propios vecinos o colectivos de la ciudad quienes desarrollen y programen temas de debate.
- Generar representaciones itinerantes de teatro o interpretación.

Igualmente, el Ayuntamiento desarrollará o potenciará actividades artísticas tendentes a la mejora estética de los solares, tales como murales.

Para determinar los uso temporales y provisionales a ubicar en los solares vacíos se realizarán procesos participativos, involucrando al Consejo de Barrio, Colegios profesionales y asociaciones de comerciantes y hosteleros. Cambiar el paisaje urbano con las aportaciones de todos y tomando decisiones en las que la ciudad se sienta involucrada.

Dado que las cesiones serán temporales suponen una inversión económica, mayor o menor dependiendo de los proyectos que se desarrollen, y un esfuerzo para la administración local de ponerlos en marcha los convenios de cesión de uso a negociar con los propietarios de suelo no serán nunca menores de dos años.

3. Incidencia del Plan de Movilidad Urbana Sostenible de Guadalajara, recientemente aprobado en el Casco Antiguo.

El Plan de Movilidad Urbana Sostenible de 2015, contempla una serie de propuestas, que incidirán de manera positiva en la revitalización del Casco Antiguo de la ciudad,



entre las que destacan:

1. Señalizar el itinerario de acceso desde el Casco Antiguo a Aguas Vivas.

Se propone implantar señalización vertical de peatones en el itinerario de acceso desde el Casco Antiguo a Aguas Vivas, tanto por el puente que conecta la Plaza del Infantado con la Calle Bolarque, como desde la pasarela que salva el barranco del Alamín (Calle Mártires Carmelitas), indicando los principales equipamientos de la zona (Palacio Multiusos, CMI, Centro Acuático ...).

2. Estudio de itinerarios accesibles: La orografía de Guadalajara hace que muchos itinerarios presenten pendientes inaccesibles. Se propone realizar un estudio que determine en la Ciudad de Guadalajara y concretamente en el Casco Antiguo, los itinerarios que incumplen la normativa de accesibilidad y qué itinerarios podrían suponer una alternativa accesible a ellos.

3. Plan de peatonalización del Centro: Se propone transformar, de forma progresiva, el Casco Antiguo de Guadalajara en zona peatonal o de prioridad peatonal. Para ello se plantea, en primer lugar, definir la tipología de vías y sus usos, priorizando el espacio destinado al peatón. Se establecen 3 tipos de zonas: estanciales, peatonales y de prioridad peatonal. En aquellas zonas donde no se permite el acceso de vehículos se propone realizar el control con cámaras.

4. Implantación de aparcamientos para bicicletas en los principales equipamientos de la ciudad: La instalación de estacionamientos de bicicletas en los principales espacios de la ciudad es una parte esencial de una política de movilidad sostenible, que además ha sido reclamada durante el proceso de participación del PMUS de Guadalajara. Por ello se propone implantar aparcamientos para bicicletas, entre otros lugares, junto a las zonas de mayor atracción del Casco Antiguo (Ayuntamiento, Diputación provincial, Plaza Santo Domingo...).

Se instalarán de forma prioritaria en el Instituto de Educación Secundaria Liceo Caracense, el Teatro Moderno, la Plaza del Ayuntamiento y la Plaza de Dávalos.”

5. Mejorar las conexiones del Casco Antiguo: Se propone conectar las calles



Doctor Creus y Cádiz, en sentido Este. Con ello se reduce el itinerario de salida desde el Casco Antiguo, dándole una alternativa por estas vías a toda la zona. Debido a las características morfológicas de los itinerarios a los que favorece esta propuesta, no se prevé un aumento de los viajes de paso por la zona.

6. Plan de señalización de orientación: Garantizar la accesibilidad en coche al Casco Antiguo contribuirá, sin duda, a su revitalización. El Plan de Señalización de Orientación Urbana propuesto deberá contemplar la señalización a los diferentes aparcamientos del Casco.

7. Directrices para el diseño de los entornos escolares: En el entorno de los centros escolares ubicados en el Casco Antiguo se deberán tener en cuenta los criterios de diseño del espacio urbano definidos en el Plan, aplicándolos en la medida de lo posible. En concreto se persigue proteger tanto la entrada como el itinerario principal, mejorando la seguridad vial.

8. Campañas de información de la oferta de aparcamiento en el centro: Se propone realizar campañas informativas dirigidas al conjunto de usuarios que estacionan en el centro (residentes y foráneos) sobre los diferentes espacios de aparcamiento disponibles, tanto en calzada como fuera de ella. En concreto, se plantea informar sobre la localización de las plazas reguladas, solares y parkings públicos, diferenciando las diferentes modalidades de aparcamiento (rotación, residentes, abonos, etc.) y sobre las tarifas que se ofrecen. Del mismo modo, se informará sobre la moneda comerciante y las zonas de aparcamiento donde se permite su uso.

9. Sistema de información de ocupación del aparcamiento en el Casco Antiguo: Para completar la actuación de peatonalización planteada en el Casco Antiguo se propone crear un sistema de información y control del aparcamiento inteligente en esta zona de la ciudad de Guadalajara, basado en una red de sensores en el pavimento con doble tecnología de detección e identificación de vehículos. El guiado de vehículos en tiempo real a plazas de estacionamiento libres, reduce el tráfico de agitación, acorta las distancias del viaje desde el origen al punto destino de estacionamiento y evita la lentitud del tráfico con las



consiguientes reducciones de emisiones de CO2.

10. Gestión de la carga y descarga: Mejorar las operaciones de carga y descarga de mercancías, optimizando la oferta y evitando la ocupación de la misma por vehículos ajenos, no sólo contribuye a mejorar el entorno, al evitar el tráfico de agitación y la indisciplina, sino también a mejorar el comercio al facilitar estas operaciones.

Se plantea implantar un sistema tecnológico que monitorice las zonas de carga y descarga para de este modo:

- Controlar la ocupación de las zonas de carga y descarga por vehículos que no realizan dichas operaciones.
- Controlar la máxima duración de estacionamiento de los vehículos comerciales
- Conocer la ocupación de las zonas de carga y descarga, información que se facilitaría a los distribuidores para que optimizaran sus rutas de reparto y recogida.

Inicialmente se propone incorporar la zona ORA. Una vez se hayan sensorizado las reservas de carga y descarga en una proporción significativa, la evolución del sistema debería permitir a los distribuidores realizar una reserva de plaza en un tiempo determinado, para evitar recorridos innecesarios.

11. Instalación de equipos de semáforos modulares de tecnología Led:

Como complemento a la instalación de nuevos centros de mando integrados para alumbrado público en zonas del centro de Guadalajara se propone la instalación en varios cruces semaforicos de nuevos equipos de semáforos modulares de tecnología led, que contribuirá a una mejora de la eficiencia energética. En el ámbito del Casco Antiguo el cruce seleccionado es el de Ingeniero Mariño con Plaza de los Caídos.

4. Definición de Indicadores para el seguimiento y evaluación de seguimiento de la presente Estrategia.

La creación del Registro Municipal de Solares es indicador suficiente de la evolución de la presente Estrategia Integral, toda vez que nos permitirá hacer una rápida



comprobación de los solares sin edificar en el Casco Antiguo de Guadalajara.

5. Participación Ciudadana.

Se realizará un proceso participativo con el objetivo de recoger todas las aportaciones de los agentes sociales, económicos e institucionales de la ciudad que tengan interés en el tratamiento de Casco Antiguo.

Para ello, en el procedimiento de elaboración del presente documento se celebrarán reuniones con asociaciones, colegios profesionales, etc., del municipio.

En Guadalajara, a 13 de Enero de 2015

Los Técnicos redactores del Ayuntamiento de Guadalajara :

Blanca Causapié Lopesino

M.ª Jesús García Menéndez

Juan José Olmeda Gordo

Enrique Jiménez Sanz

José Ignacio del Castillo Fernández