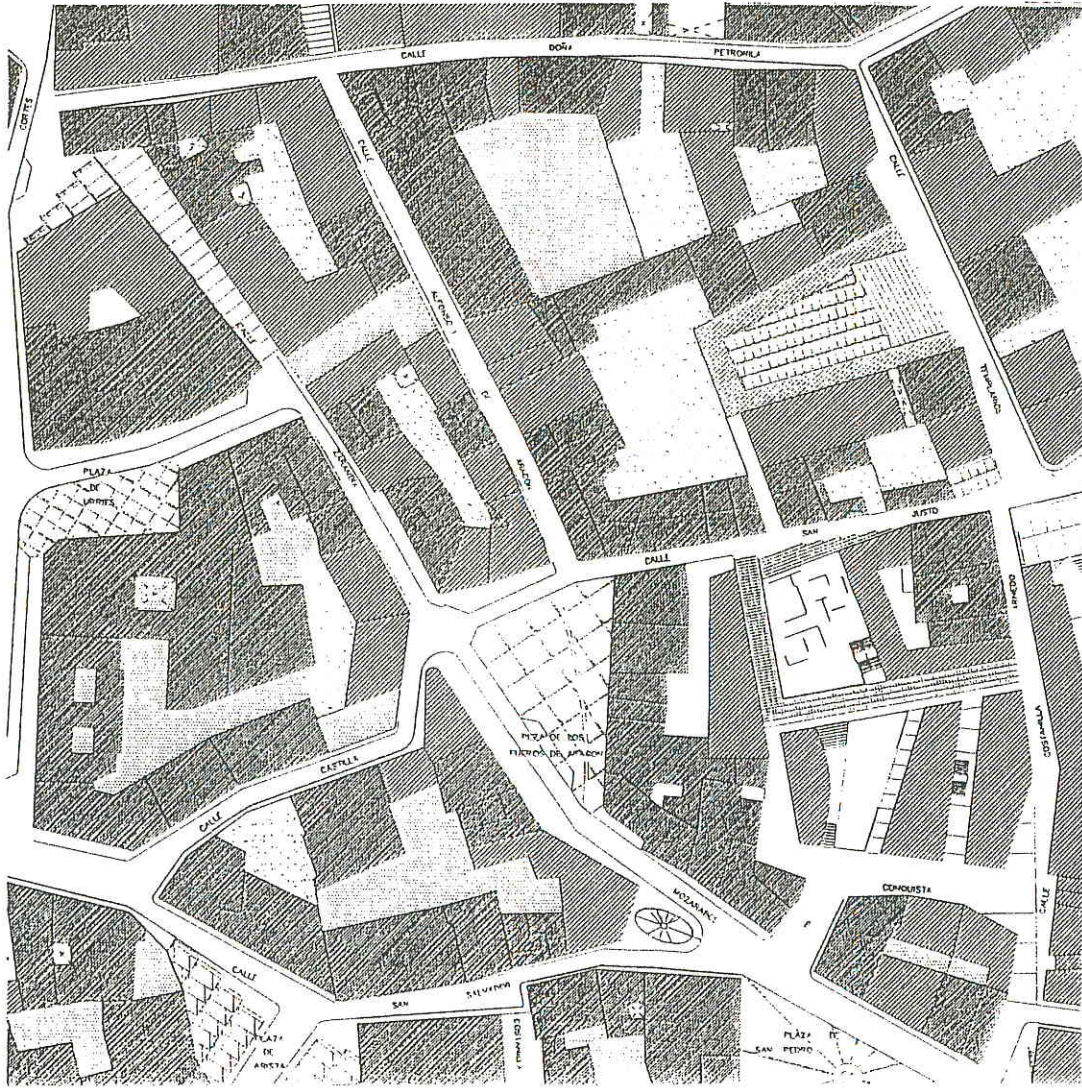


# · AYUNTAMIENTO DE HUESCA ·



## AREA DEL CIRCULO CATOLICO

### PLAN ESPECIAL DE PROTECCION Y REFORMA INTERIOR

## MEMORIA

ARQUITECTO DIRECTOR: FRANCISCO POL MENDEZ

ARQUITECTOS: MARIA JOSE MARTIN DEL RIO

ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION PROVISIONAL

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ARQUITECTO DIRECTOR : JESUS RAMON TÉJADA VILLAVERDE

ARQUITECTO : PEDRO LAFUENTE LLES

ABRIL, 1997

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y REFORMA INTERIOR  
DEL AREA DEL CIRCULO CATOLICO**

---

**INDICE DE LA MEMORIA**

---

**1.- AMBITO DEL PLAN**

**2.- ANTECEDENTES HISTORICOS**

- 2.1 ORÍGENES: EL ASENTAMIENTO ROMANO Y LA WASQA ÁRABE.
- 2.2 LA ZONA, DEL FINAL DEL MEDIEVO AL XVIII.
- 2.3 LA EVOLUCIÓN DEL ÁREA EN EL XVIII.
- 2.4 LAS TRANSFORMACIONES DEL XIX.

---

**MANZANA 44876**

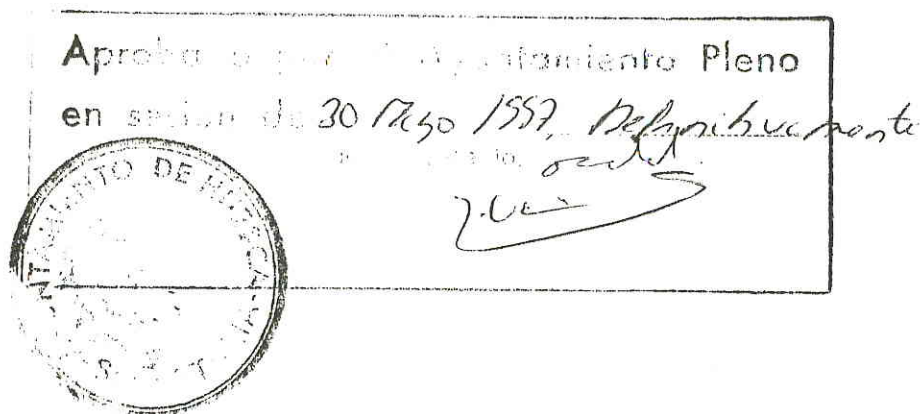
---

**3.- CARACTERISTICAS URBANAS Y DE LA EDIFICACION.**

- 3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MORFOLOGÍA URBANA.
- 3.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

**4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.**

**5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACION.**



---

**MANZANAS 44878 Y 43884**

---

**3.- CARACTERISTICAS URBANAS Y DE LA EDIFICACION.**

3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PARCELARIA.

3.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

**4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.**

**5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACION.**

5.1 REORDENACION DE LA PLAZA DE LATRE.

5.2 REESTRUCTURACION URBANA DE LAS FINCAS 16 Y 18 DE DOÑA PETRONILA.

5.3 ACTUACIONES DE NUEVA EDIFICACION EN LA CALLE TEMPLARIOS.

5.4 PROTECCION Y REHABILITACION DE EDIFICIOS DE INTERES.

---

**MANZANA 43886**

---

**3.- CARACTERISTICAS URBANAS Y DE LA EDIFICACION.**

3.1 CARACTERÍSTICAS DE LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PARCELARIA.

3.2 CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

**4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION.**

**5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACION.**

5.1 NUEVAS EDIFICACIONES ESTRUCTURANTES DEL TEJIDO DE LA MANZANA.

5.2 REORDENACION, REESTRUCTURACION O SUSTITUCION DE LOS EDIFICIOS DE TIPOLOGIAS INADECUADAS.

5.3 REORDENACION DE LA EDIFICACION MEDIANTE AGREGACIONES DE FINCAS.

5.4 AJUSTE DE LAS ALINEACIONES HACIA LA CALLE ZARANDIA.

## 1.- AMBITO DEL PLAN

El Plan Especial comprende cuatro manzanas del interior del casco, en el entorno sur de la Catedral, delimitadas globalmente por la calle de Doña Petronila, al norte. El eje de las calles Templarios y Costanilla de Arnedo, en su lado oriental. La secuencia de espacios formada por la calle Zarandía, Plaza de los Fueros de Aragón, y calle Mozárabes, en su lado occidental. Y la reducida calle Conquista, al sur.

Las características de las manzanas son muy diferentes. Las dos que se encuentran focalizadas por la Plaza de Latre podrían en realidad ser consideradas como una sola manzana, ya que solo se encuentran separadas por una breve y estrecha calleja, que une la Plaza con la calle San Justo. Este conjunto posee amplias dimensiones, con la forma de un rectángulo deformado, cuyos lados oscilan entre 80 y 90 metros, siendo sus límites las calles de Doña Petronila, Templarios, San Justo y de Alfonso I de Aragón.

Al sur del conjunto formado por estas dos manzanas, se encuentra otra gran manzana, cuyo enclave de referencia era el edificio del Círculo Católico. Posee una forma trapezoidal, delimitada por las calles San Justo, Costanilla de Arnedo, Conquista, Mozárabes y la Plaza de los Fueros de Aragón. Sus dimensiones son también considerables, con una sección norte-sur de unos 60 metros, y una sección este-oeste de unos 70 metros.

Al oeste del conjunto del Latre se sitúa la cuarta de las manzanas, de forma rectangular deformada, de desarrollo longitudinal prolongado, con unos 90 metros, y reducida anchura, de unos 25 metros. Sus límites son las calles de Doña Petronila, Alfonso I, Plaza de los Fueros y calle Zarandía.

## **2.- ANTECEDENTES HISTORICOS**

### **2.1.- ORÍGENES: EL ASENTAMIENTO ROMANO Y LA WASQA ÁRABE.**

Las recientes excavaciones arqueológicas en el área del Círculo Católico deben ser consideradas como un acontecimiento de importancia excepcional para el conocimiento de la Osca romana. En efecto, como es bien sabido, hasta ese momento, al margen de las murallas y de restos arqueológicos no estrictamente arquitectónicos (medallas, cerámica, lápidas, monedas, etc) los datos sobre la estructura urbana y la edificación del asentamiento romano eran muy escasos, dando lugar por ello a interpretaciones hipotéticas sobre sus características.

La mayor parte de los estudiosos de la historia oscense, basándose en las persistencias morfológicas de la ciudad, conjeturaban que el foro romano se encontraba localizado en la actual Plaza de la Catedral, y que el cardo y decumano seguirían aproximadamente el trazado de las ortogonales calles de las Cortes y Doña Petronila.

En la Wasqa árabe, las manzanas comprendidas en el Plan se situaban en el corazón de la **medina**, en la inmediatez de la Mezquita localizada en el lugar de la actual Catedral.

En su configuración actual podríamos aventurar la permanencia de algunos rasgos de su morfología árabe, como son la existencia de parcelas abiertas a la calle a través de un estrecho "cuello" y después ensanchadas hacia el interior, o la presencia de callejones sin salida que penetran en las dos manzanas de mayores dimensiones, y que, como interpreta Ramón Betrán, constituirían restos de antiguos adarves...

### **2.2.- LA ZONA, DEL FINAL DEL MEDIEVO AL XVIII.**

Desde un punto de vista urbanístico, quizá el dato más interesante respecto a la agregación islámica fuera la aparición de la plaza de Latre, que Betrán sitúa ya en su plano sobre la Huesca del XV.

Los hermanos Naval nos recuerdan que el antiguo nombre de la Plaza de Latre fue "El hortal", lo que posiblemente aludiese a la previa existencia en ese lugar de una huerta que se transformó como espacio público, bien intencionadamente, bien de forma espontánea.

En el lugar que hoy ocupa la Plaza de los Fueros de Aragón se encontraba una pequeña manzana, que sólo fue derribada en el siglo pasado, en fecha cercana a la reforma de la inmediata Plaza de San Pedro.

### **2.3.- LA EVOLUCIÓN DEL ÁREA EN EL XVIII.**

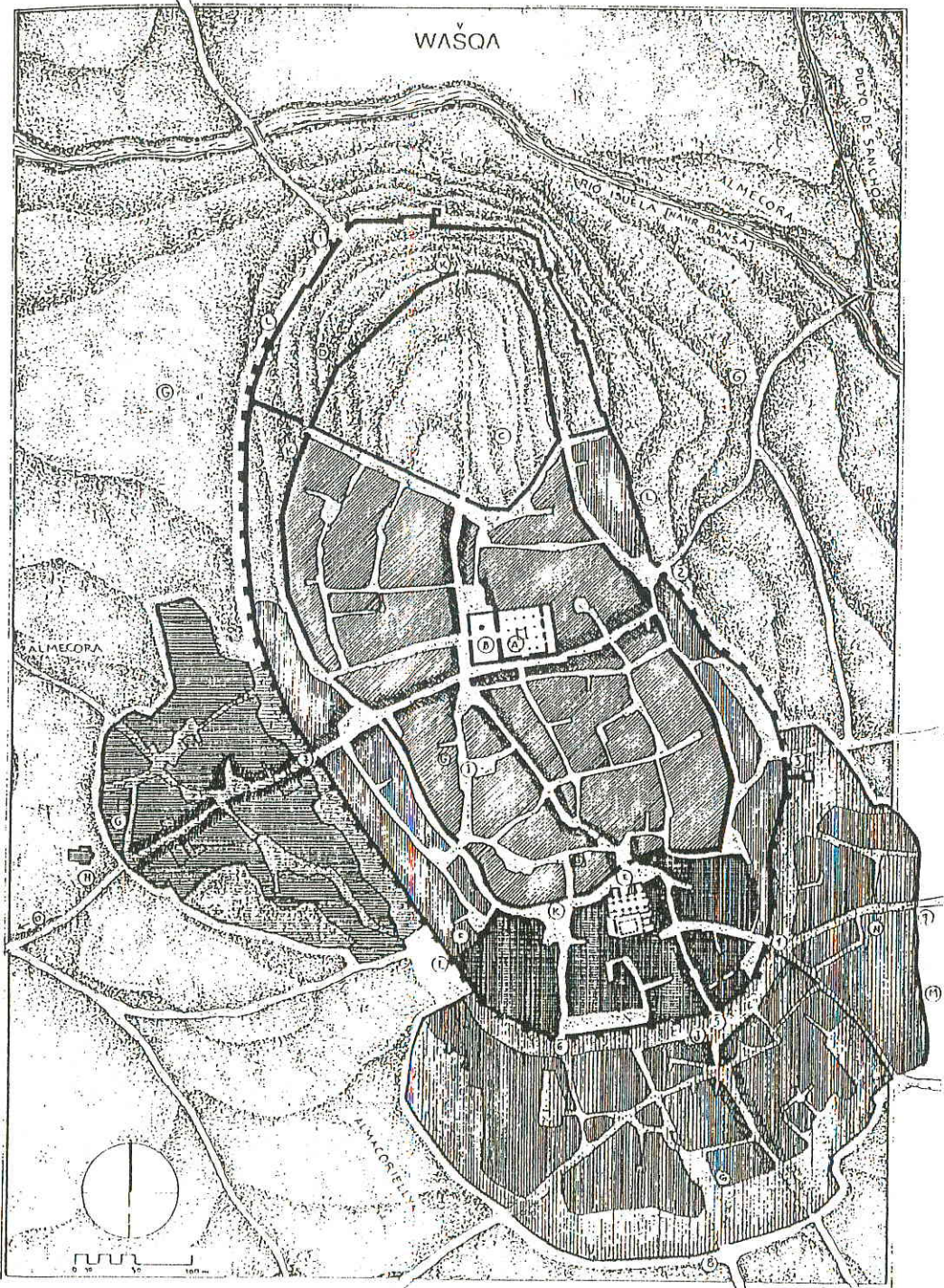
En la hipotética configuración de la Huesca del XVIII que nos ofrecen Antonio y Joaquín Naval, la zona carece de edificios significativos, salvo algunas casas señoriales de ese siglo o anteriores, que se sitúan en las calles Mozárabes y Conquista, algunas de las cuales siguen afortunadamente conservándose, aunque muy deterioradas, y con otra notable excepción: la casa de los Artigolas, en la calle Alfonso I de Aragón, en este caso desaparecida.

El caserío presentaba en gran parte unas características rurales, sobre todo en el área de la Plaza de Latre, características que han pervivido hasta hoy, tanto en los que respecta a la agregación de la edificación como a la propia parcelación...






### **2.4.- LAS TRANSFORMACIONES DEL XIX.**

El Diccionario de Madoz nos habla de la existencia de una fábrica de peines en la calle Alfonso I, que debió tener cierta importancia en la economía de la ciudad, y que desapareció a mediados de este siglo, al no poder competir con la mecanización de otros talleres.

Ya hemos mencionado que la reforma más significativa registrada en la estructura urbana consistió en la creación de la Plaza de los Fueros de Aragón, con su característica forma triangular, y en la ampliación y regularización de la cercana plaza de San Pedro.

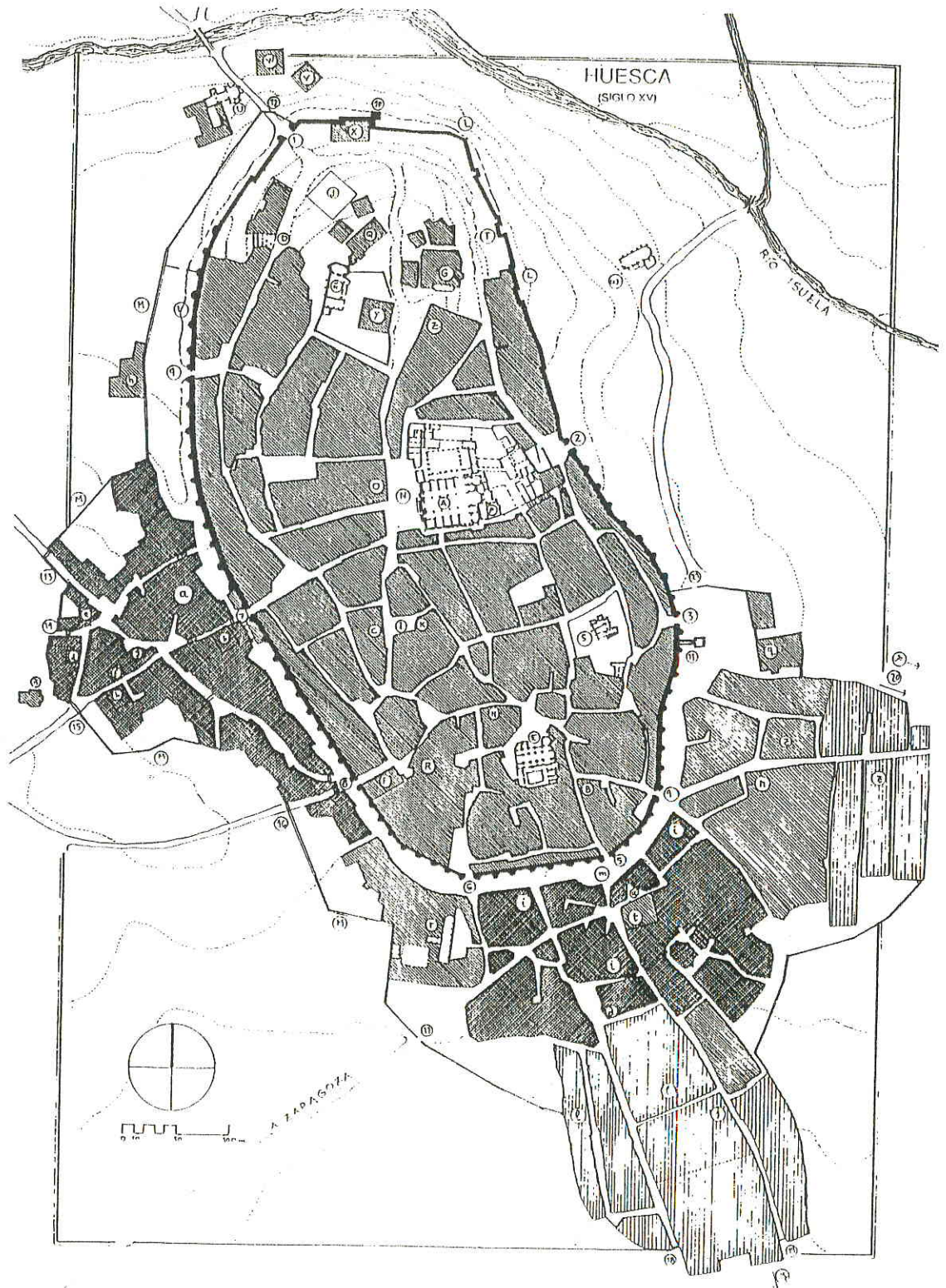


## WASQA

-  Medina, rodeada por un antiguo recinto murado o una cerca interior de delimitación.
-  Mozarabía, en torno a la iglesia de San Pedro.
-  Edificaciones surgidas entre los recintos murados.
-  Arrabales en torno a las puertas del sur de la muralla, poblados por agricultores, artesanos y comerciantes.
-  Arrabal de al-Garbī; posible mozarabía inicial, luego sustituida por la del barrio de San Pedro; posible judería ya en tiempos árabes

- A. Mezquita Mayor.
- B. Patio de abluciones de la Mezquita Mayor.
- C. Alcazaba, incluyendo el palacio de la Zuda.
- D. Posterior emplazamiento de la iglesia de Santa María Magdalena, posiblemente sobre una mezquita de la Zuda hasta la entrada de Pedro I.
- E. Iglesia mozárabe de San Pedro.
- F. Mezquita de Ibn Atalib.
- G. Mezquitas.
- H. Iglesia mozárabe de San Cipriano.
- I. Zoco de la medina.
- J. Mercado de alimentos y manufacturas.
- K. Hipotético recinto romano o cerca de delimitación de la medina.
- L. Muro musulmán, de posible ascendencia romana, con las siguientes puertas:
  - 1. Sircata; 2. Montearagón; 3. Pétreo; 4. Alpargán; 5. Alquibla; 6. Ferreas o Fortis;
  - 7. Remián.
- M. Muros de tierra rodeando los arrabales; documentadas las puertas: 8 y 9.
- N. Mezquita verde.
- O. Cerro de San Jorge o Alcoraz, con posible emplazamiento de una torre de vigía o una fortaleza avanzada.





## HUESCA



Judería y Morería (arrabales existentes en época islámica).

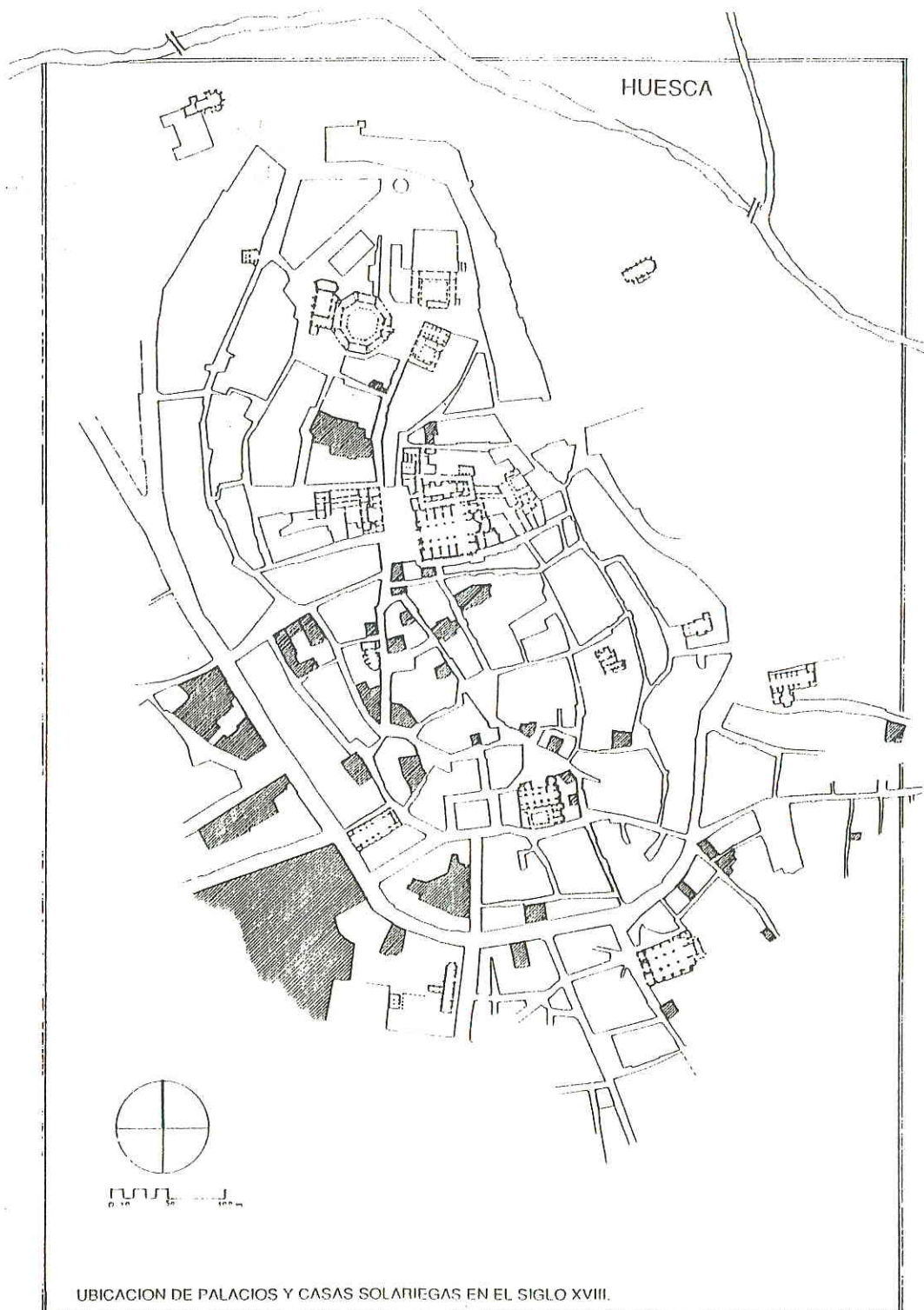


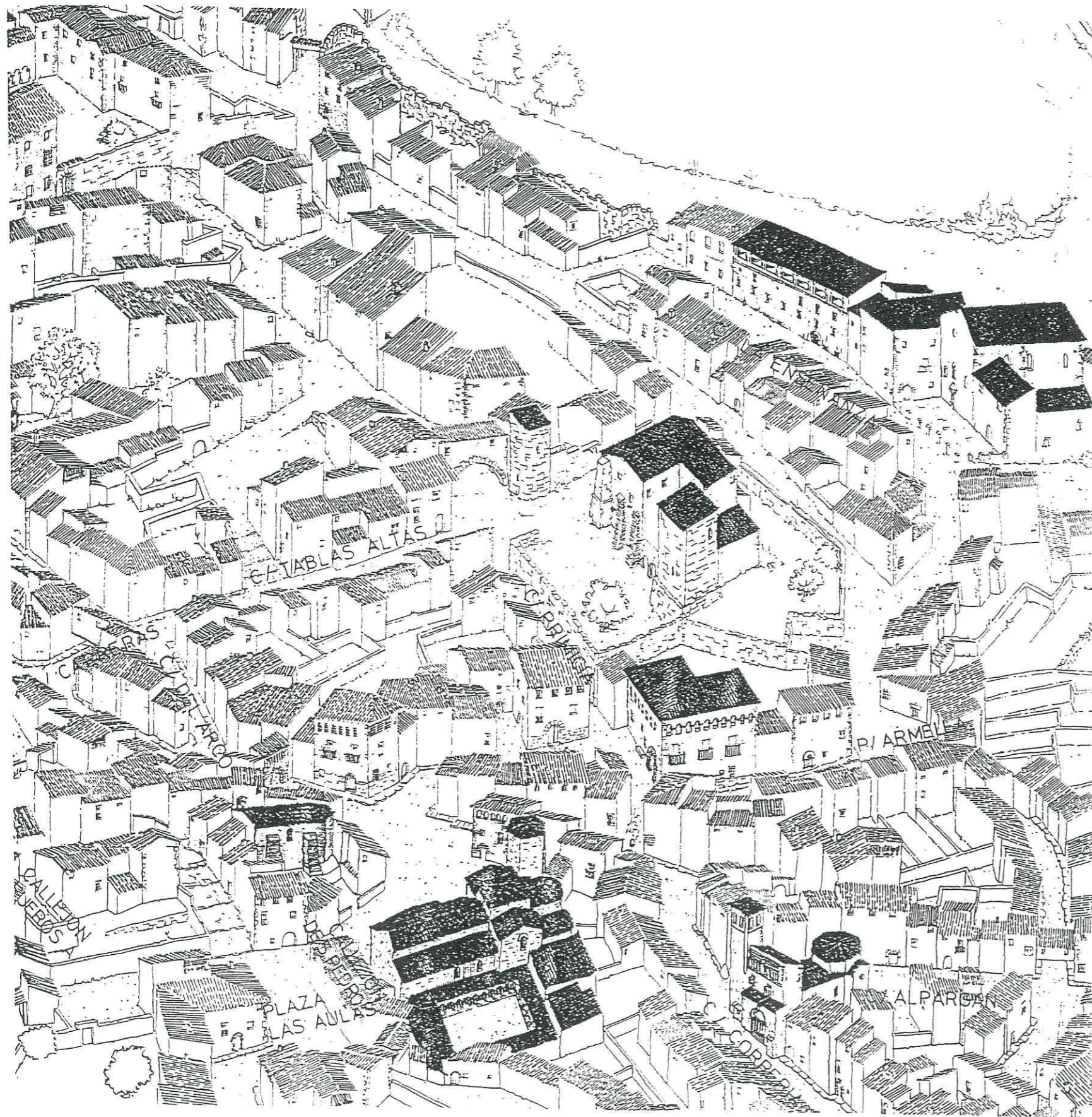
Resto de zonas con edificación ya consolidada en época islámica.



Ensanches del siglo XIII.

- A. Catedral (s. XI) y canónigos regulares.
- B. Iglesia del Espíritu Santo (s. XIII).
- C. Iglesia de San Vicente el Alto.
- D. Iglesia de Santa María Magdalena (ss. XI-XII).
- E. Iglesia de San Pedro el Viejo.
- F. Iglesia de San Vicente el Bajo (finales s. XIII).
- G. Iglesia de Santa Cruz (s. XI) y canónigos de Montearagón.
- H. Iglesia de San Salvador (s. XII).
- I. Plaza del mercado (porticada).
- J. Fosal de San Juan.
- K. Peso.
- L. Muralla de piedra (recinto de origen islámico); Puertas existentes en época islámica: 1. Puerta de Sincata; 2. Puerta de Montearagón; 3. Puerta Pétreá; 4. Puerta del Alpargán; 5. Puerta Alquibla; 6. Puerta de Ferreras; 7. Puerta de Remián; puertas de origen cristiano medieval: 8. Puerta Nueva; 9. Puerta del Carmen (final s. XIII); 10. Torreón del Trasmuro; 11. Torreón de Santo Domingo.
- M. Muro de tierra. Puertas: 12. Puerta de San Miguel o de Haral al-Come; 13. Puerta de Chimillas o Salsaria; 14. Puerta de Miquera; 15. Puerta de Barrio Nuevo; 16. Puerta del Angel o Fontium; 17. Puerta de Zaragoza; 18. Puerta de Alderbes; 19. Puerta Alquibla; 20. Puerta de Benahayon; 21. Puerta de Santo Domingo.
- N. Plaza de la Catedral.
- Ñ. Palacio Real (s. XI).
- O. Casa de la Ciudad.
- P. Palacio Episcopal.
- Q. Encomienda, iglesias (dos) y hospital de San Juan de Jerusalén.
- R. Encomienda de i Santo Sepulcro.
- S. Encomienda del Temple.
- T. El Cáscaro.
- U. Iglesia de San Miguel / Convento del Carmen Calzado (s. XII).
- V. Leprosaría (situa. ca. supuesta).
- W. Casa de la Caridad (situa. ca. aproximada).
- X. Cuarteles.
- Y. Universidad (fina. s. XIV).
- Z. Hospitalo. Nra. Sra. Señora de la Esperanza. (s. XVI).

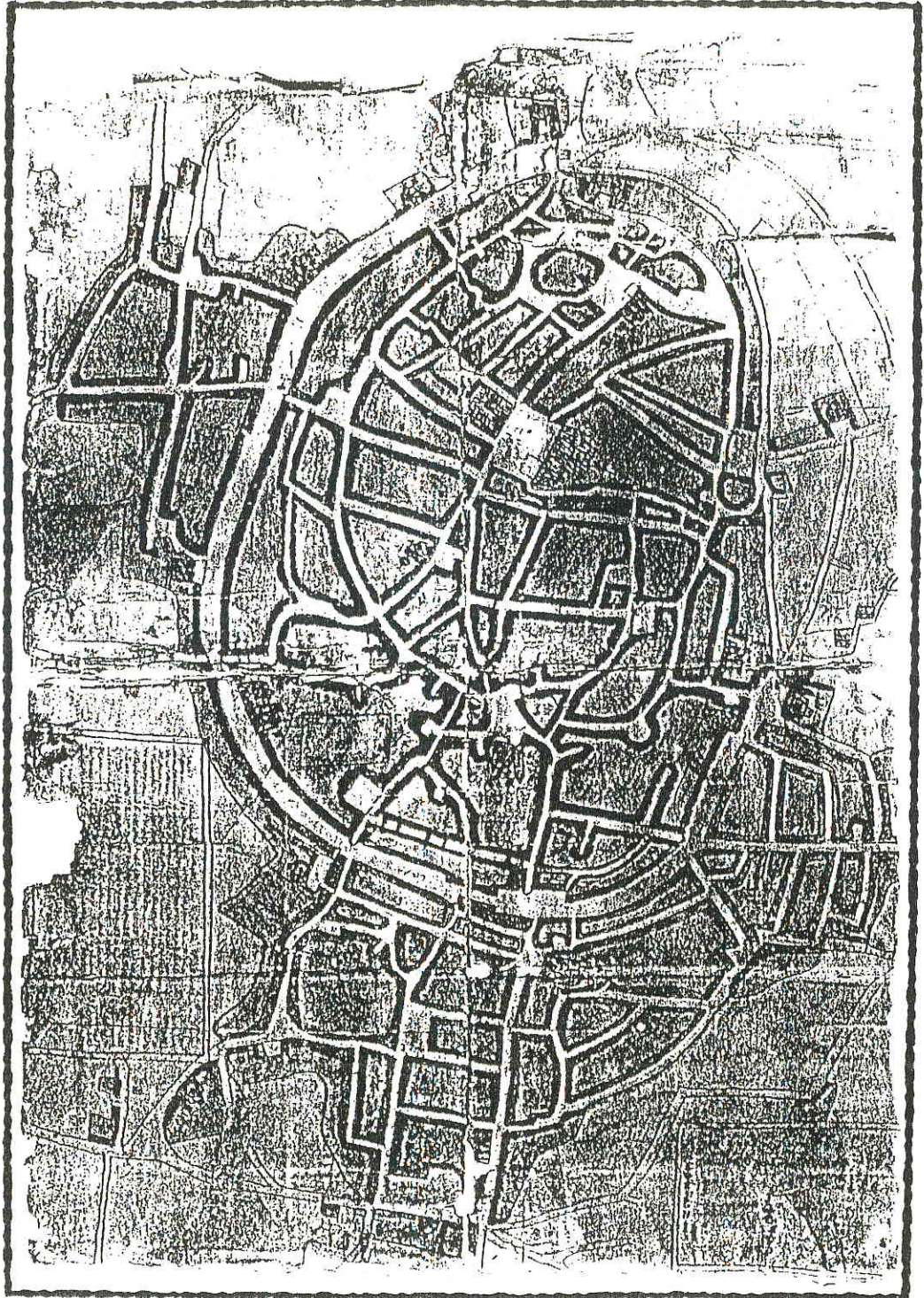




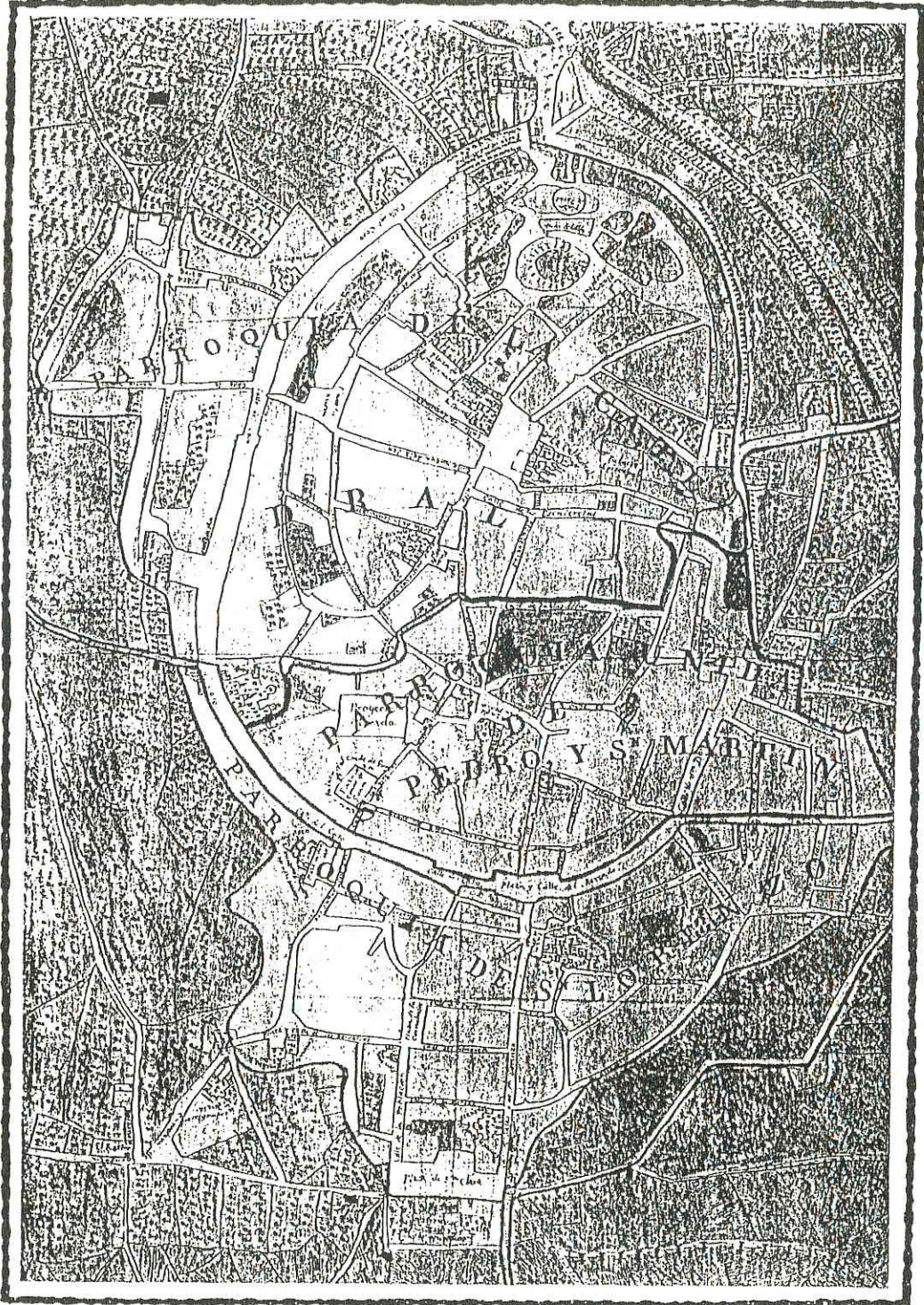
- △ 1 SAN PEDRO EL VIEJO
- 2 IGLESIA DEL ESPIRITU SANTO
- 3 IGLESIA DE SAN SALVADOR
- 4 CASA DE LOS TEMPLARIOS
- △ 5 IGLESIA DE SANTA ROSA
- △ 6 CONVENTO DE SANTA ROSA
- 7 CASA DE LAS PRIMICIAS
- 8 AULAS (Localización no confirmada)
  
- A CASA DE LOS VILLANOVA
- B CASA DE LOS OTAL
  
- a ARCO (SOBRADO)
- △ C CASA DEL XVIII o ANTERIORES
- p POZO
- △ m MURALLA

ACTUACIONES URBANISTICAS

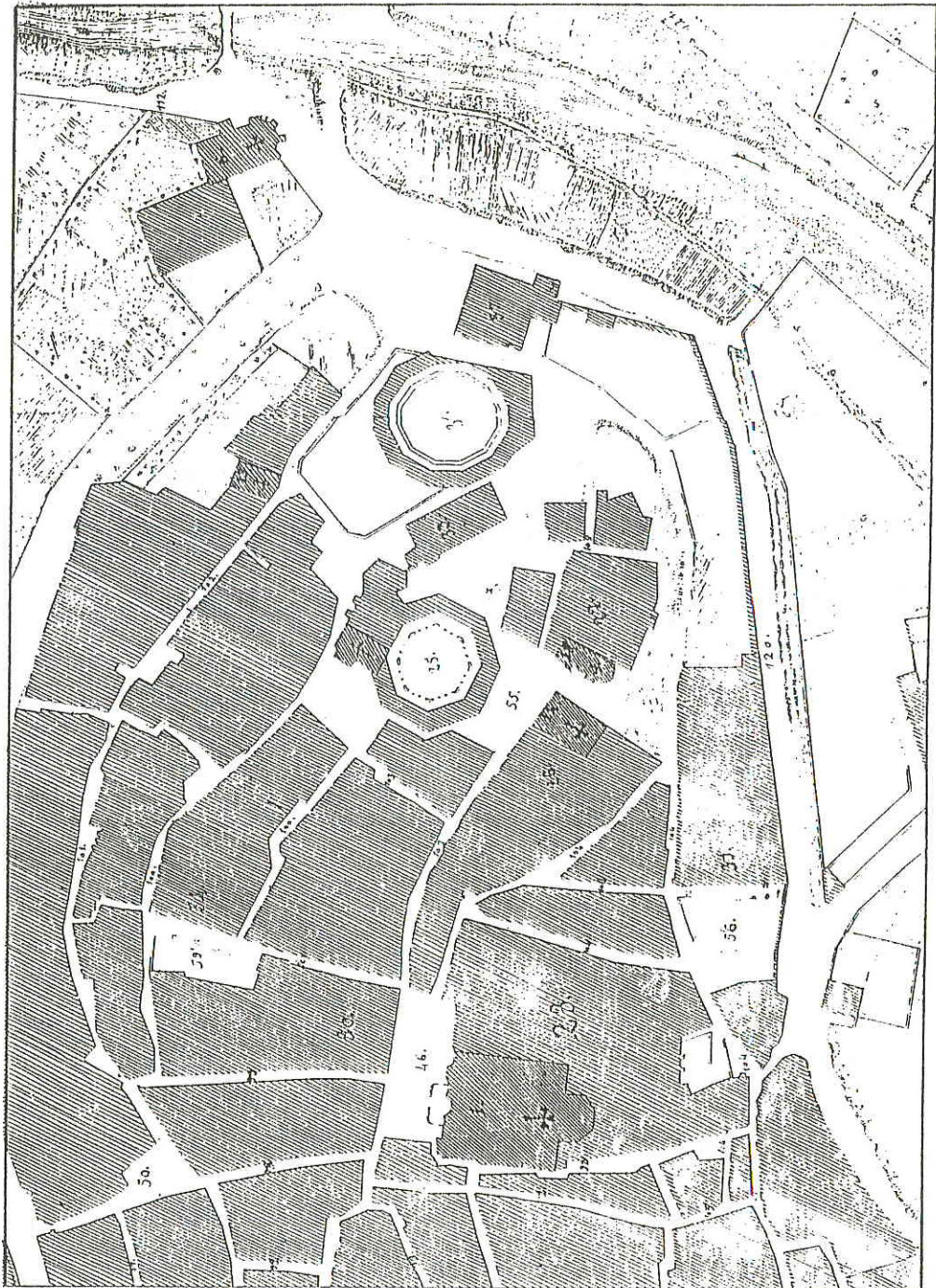
- APERTURA PLAZA FUEROS DE ARAGON
- RECTIFICACION PLAZA S. PEDRO - RAMIRO EL MONJE
- APERTURA CUATRO REYES-GOYA
- SUPRESION CALLEJON DE S. PEDRO
- APERTURA PLAZA MERCADO

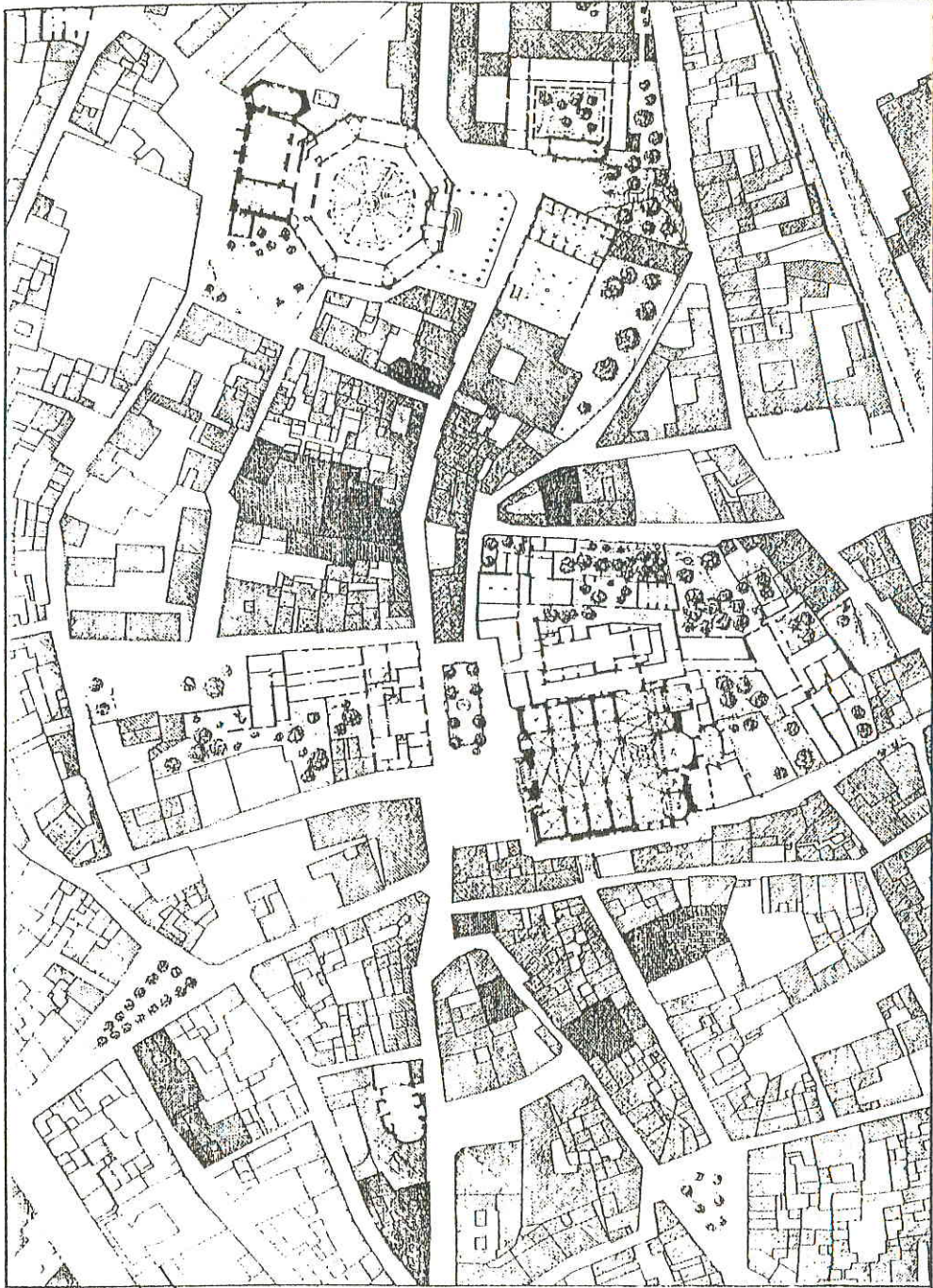


*Plano del final  
del siglo XVIII  
(Museo provincial  
de Huesca)*



*Plano de mediados  
del siglo XIX  
(Archivo del Obispado  
de Huesca)*









### 3.- CARACTERÍSTICAS DE LA MORFOLOGIA URBANA Y DE LA EDIFICACION

#### 3.1.- CARACTERÍSTICAS DE LA MORFOLOGÍA URBANA.

Se trata de una manzana de grandes dimensiones, en la que destaca -como condicionante urbano esencial- la presencia del área arqueológica, con las características que se expresan en el Anexo.

Esta zona arqueológica, se extiende desde la calle de la Conquista hasta la de San Justo, por lo que en la actualidad la manzana se compone de tres "piezas": la central, correspondiente al área de las excavaciones. Una pequeña área lateral, en el encuentro de las calles S. Justo y Costanilla de Arnedo. Y otra área más extensa que la anterior, en forma de L, a lo largo de la Travesía de los Mozárabes y la Plaza de los Fueros de Aragón.

Como sucede en casi todo el casco de Huesca, el relativo orden y continuidad de la morfología exterior contrasta con la heterogeneidad y el desorden de los fondos traseros de las parcelas, en los que son frecuentes los añadidos, cobertizos, patios irregulares, etc..

#### 3.2.- CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN

La estructura parcelaria posee una base relativamente regular, de parcelas rectangulares, de frentes estrechos y de diversas profundidades, pero en la que aparece distorsionada por algunas parcelas irregulares, que se adentran en el interior de la manzana desordenadamente (quizá como resultado de sucesivas particiones y adiciones).

Por ello, la edificación presenta una ciertas diferenciaciones tipológicas, con independencia de su época de construcción. Así, sobre las parcelas rectangulares de anchura y profundidad medias, se asientan edificios de estructura tipológica adecuada o susceptible de adecuación sin transformaciones sustanciales. En las parcelas muy estrechas y profundas las condiciones tipológicas son en cambio deficientes: por ejemplo, dos edificios de la c/.Costanilla de Arnedo tienen unos 4 ms. de ancho y 15 ms. de fondo, y en la Plaza de los Fueros encontramos un edificio de apenas 3 ms. de ancho y fondo de 10ms. (esto es, con apenas 30 m<sup>2</sup> por planta).

Pero los problemas más importantes son los surgidos en las parcelas de grandes dimensiones y forma irregular (Mozárabes, 4 y Plaza de los Fueros, 15). En la primera de ellas, tras una interesante fachada modernista (una de las pocas que se encuentran en el ámbito del casco) se desarrolla una desordenada y congestiva edificación de cuatro plantas, macizando la totalidad de la parcela (procedente probablemente de los años 40 o 50), con muy deficientes condiciones de habitabilidad.

La segunda edificación, con tres plantas, ocupa una parcela aproximadamente trapezoidal, macizándola en más de un 90% de su superficie, y encontrándose cerrada en todos sus lados menos en el frente a la calle, salvo en un minúsculo patio interior, provocando, como es obvio, unas fuertes deficiencias de habitabilidad.

En lo que respecta a las características históricas de la edificación, la proporción de edificios antiguos y recientes es casi equivalente. La mayoría de los edificios antiguos son de carácter popular y poseen sólo un interés ambiental, que requiere la configuración de sus fachadas y, en general, de su envolvente exterior. En la esquina de Mozárabes y Conquista se sitúan dos valiosos edificios, ensamblados entre sí, con las características tradicionales de la casa nobiliaria aragonesa: rotundo portalón, grandes balcones en primera planta y "loggia" organizada en arcadas en última planta. En su parte posterior, las demoliciones recientemente efectuadas han dejado vistas unas valiosas arquerías ojivales.

Los edificios recientes poseen en general un volumen y una altura conformes a las predominantes en el entorno histórico, con la excepción de las dos edificaciones de tipología inadecuada antes mencionadas.

#### 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION

Los criterios y objetivos fundamentales de ordenación en esta manzana son los siguientes:

- a) ordenar el área arqueológica, conservando y valorando los restos de interés, según programa específico que deberá ser definido por los responsables de las excavaciones, o según determinaciones de las entidades competentes en esta materia.

En este aspecto, entendemos que no pueden plantearse hipótesis que supongan el mantenimiento al aire libre de estos restos, por varios motivos, entre los que destacarían:

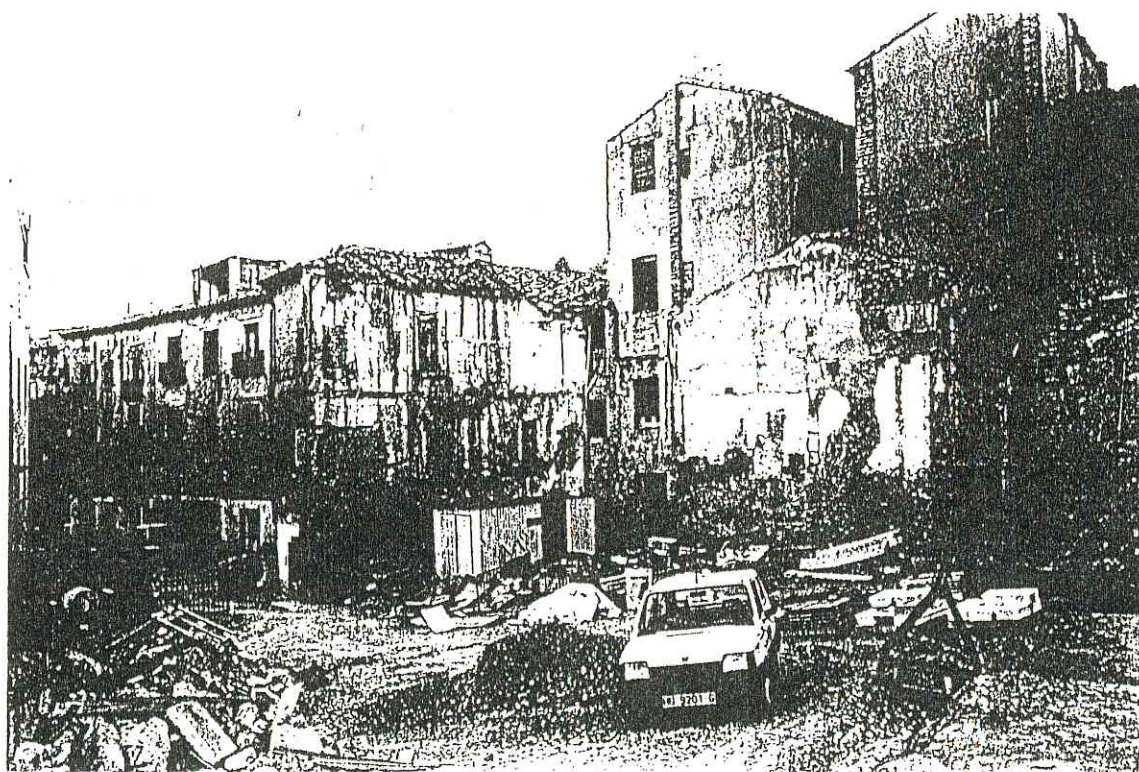
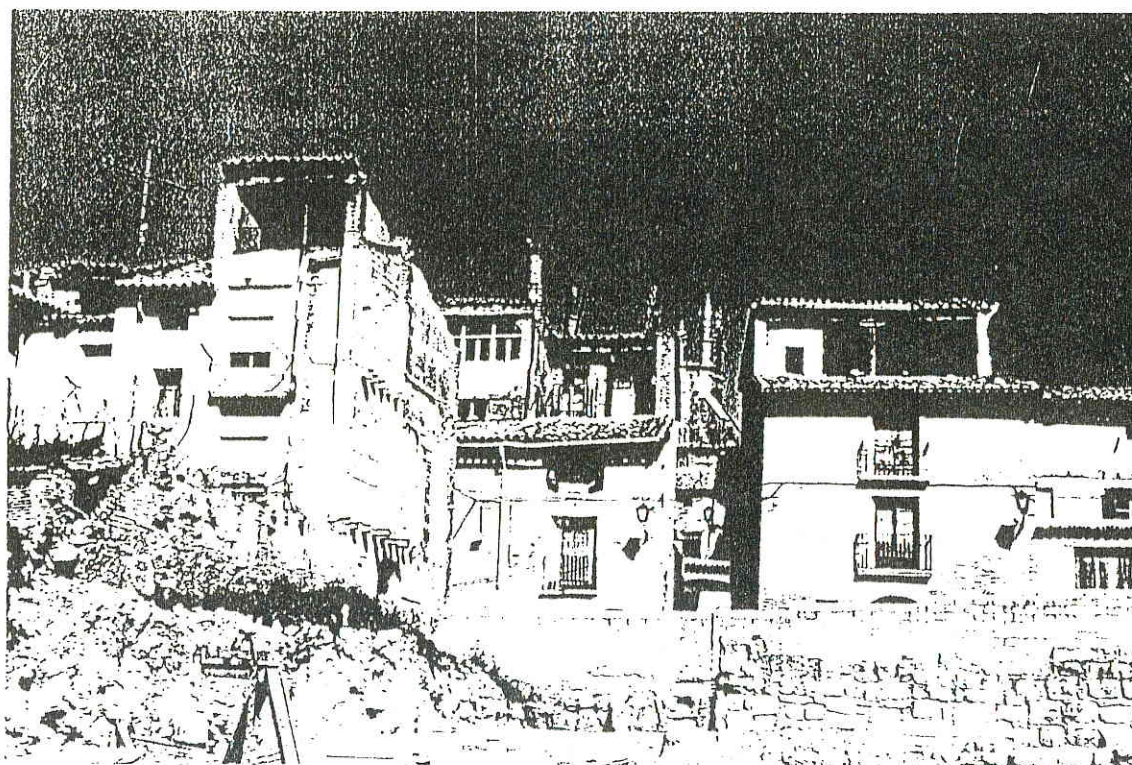
- su probable degradación material.
- los problemas derivados del acceso a los mismos, por la profundidad a la que aparecen los restos.
- la propia heterogeneidad de los restos, con elementos de cierta durabilidad, y "densidad" material, como el edificio público o templo, junto a otros de gran fragilidad y dispersión, como las calles, o la "domus" romana.

Frente a estas hipótesis de "jardín arqueológico", nos inclinamos por soluciones que integren los restos en una edificación explícitamente proyectada con tal fin, y que tenga un carácter específicamente dirigido a su protección, estudio científico y contemplación pública, o que posea otros usos compatibles con esas finalidades (por ejemplo, Biblioteca, Centro Cultural, usos museísticos de cualquier orden, etc.)

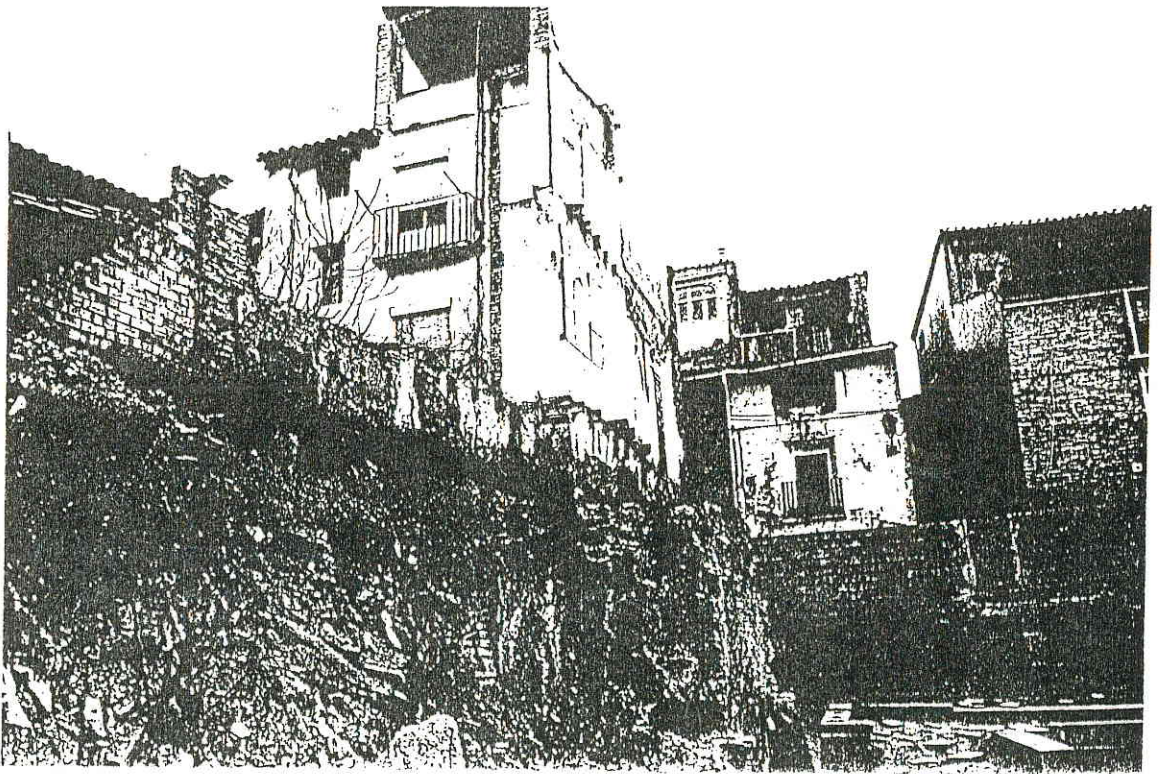
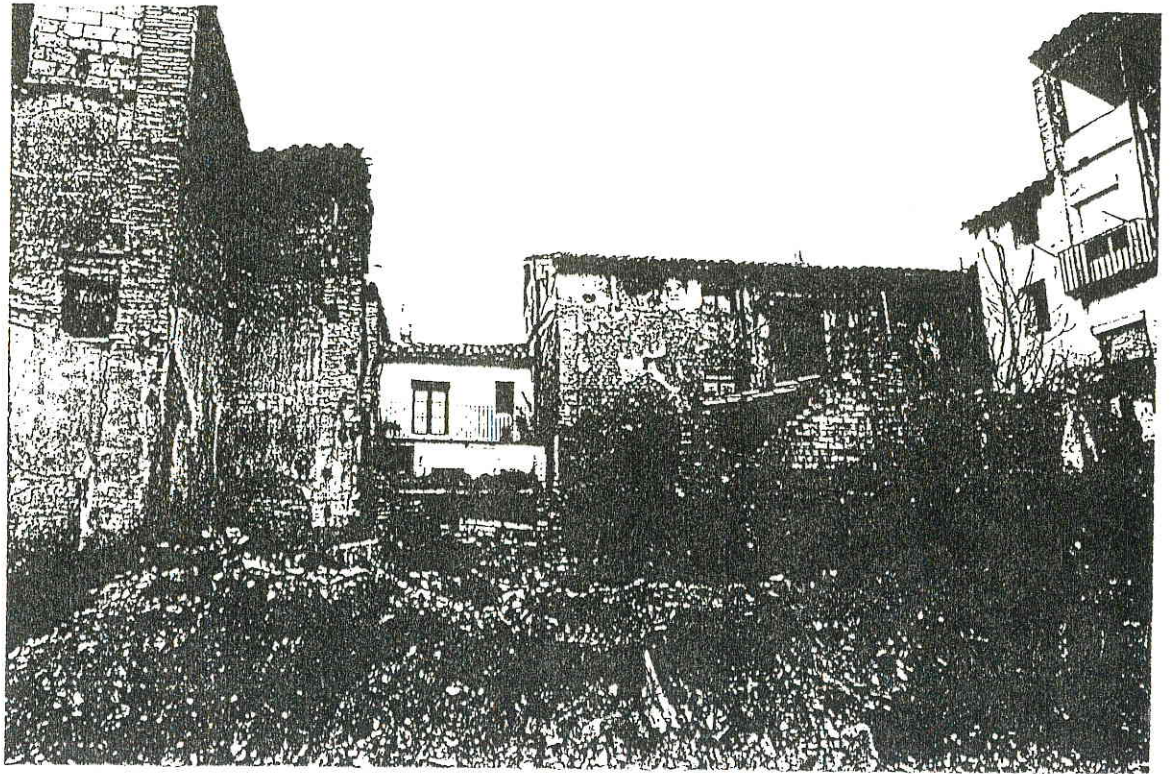
- b) proteger la edificación antigua con interés arquitectónico e histórico, de acuerdo con sus características: en este caso, se planteará una protección estructural sobre la casa palaciega de Mozárabes y una protección de orden ambiental sobre los restantes edificios antiguos, salvo los de tipologías inadecuadas en los que únicamente se mantendrá la fachada, al exigir su completa transformación interior.
- c) organizar los espacios existentes del interior de la manzana, en donde no han sido localizados restos arqueológicos.

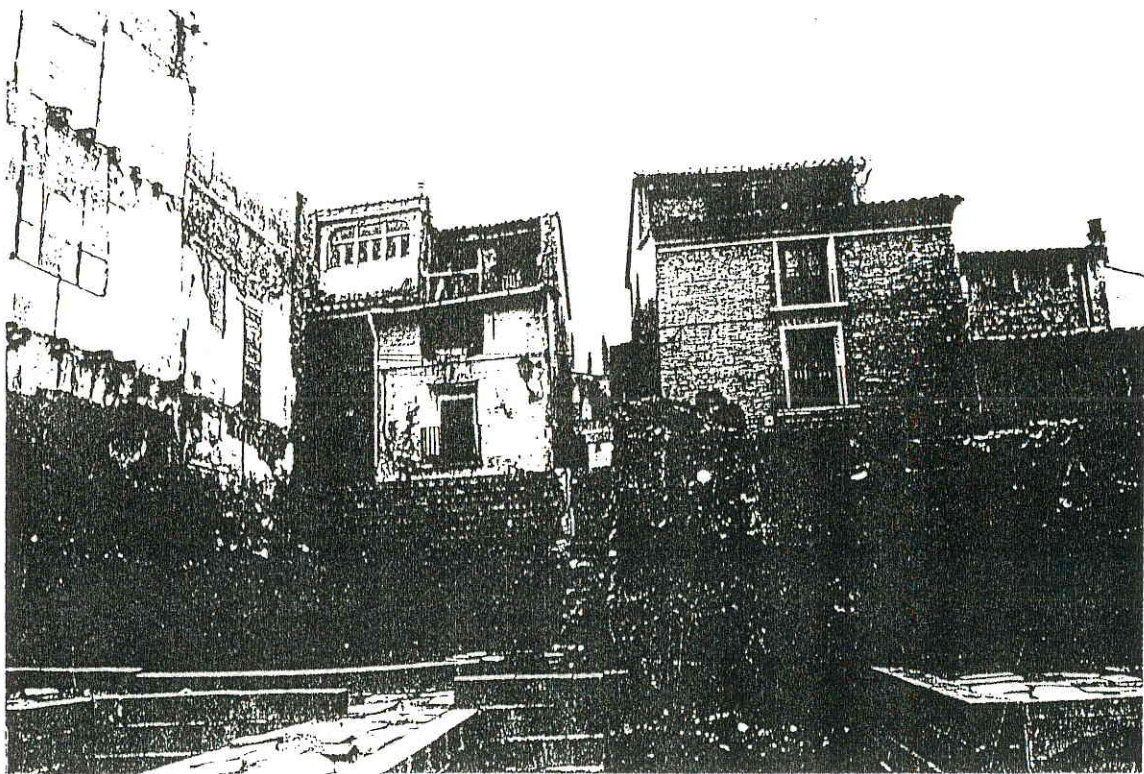
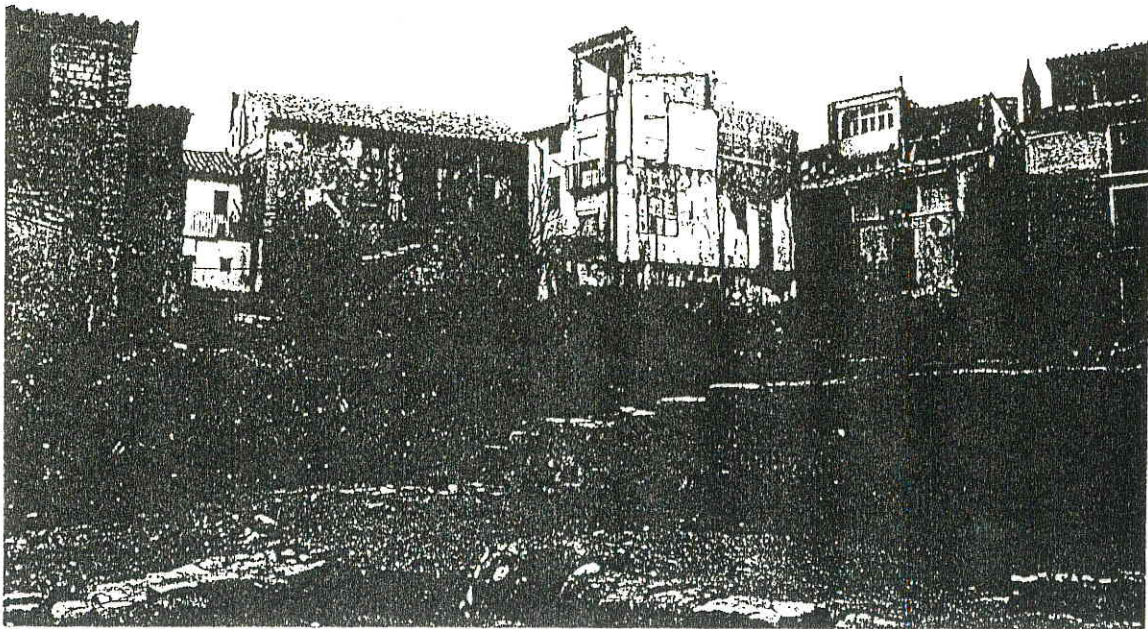
Esta organización deberá tener en cuenta los siguientes criterios particularizados:

- las muy deficientes condiciones del entorno edificado, conformado por traseras de precarias condiciones, elementos añadidos, etc..
- valorar la edificación que integre los restos arqueológicos mediante la apropiada disposición de espacios públicos en su entorno.

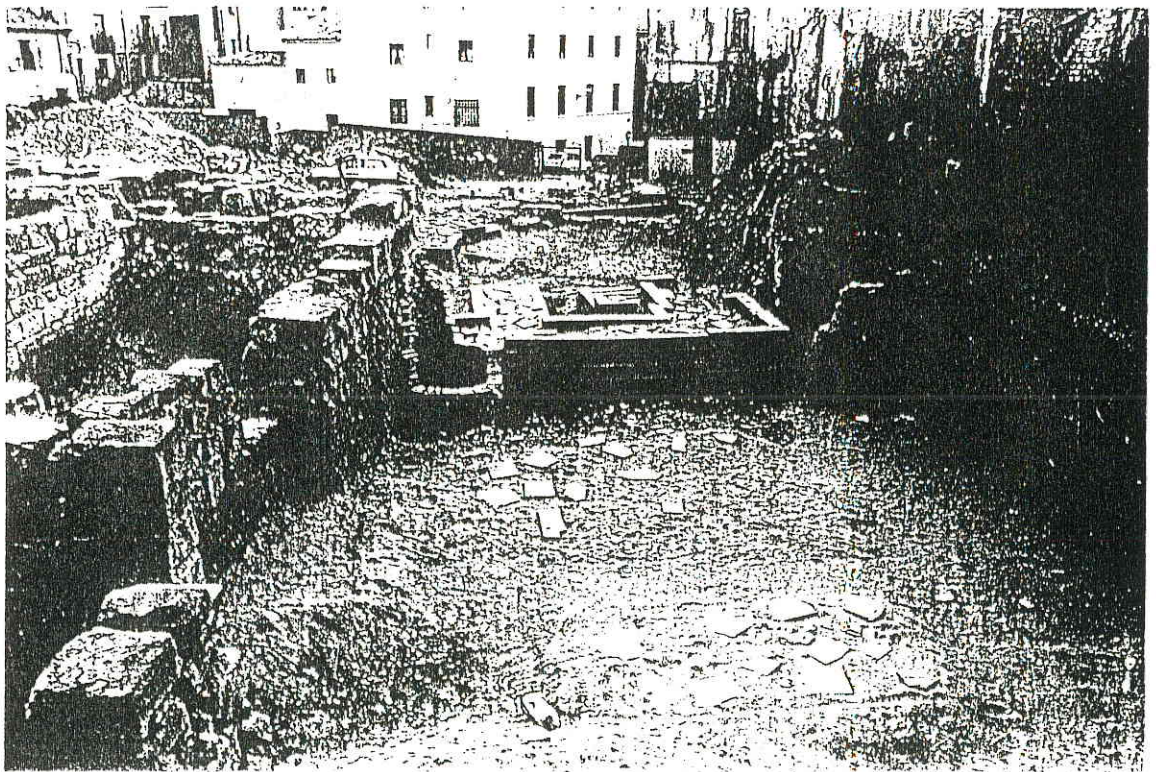
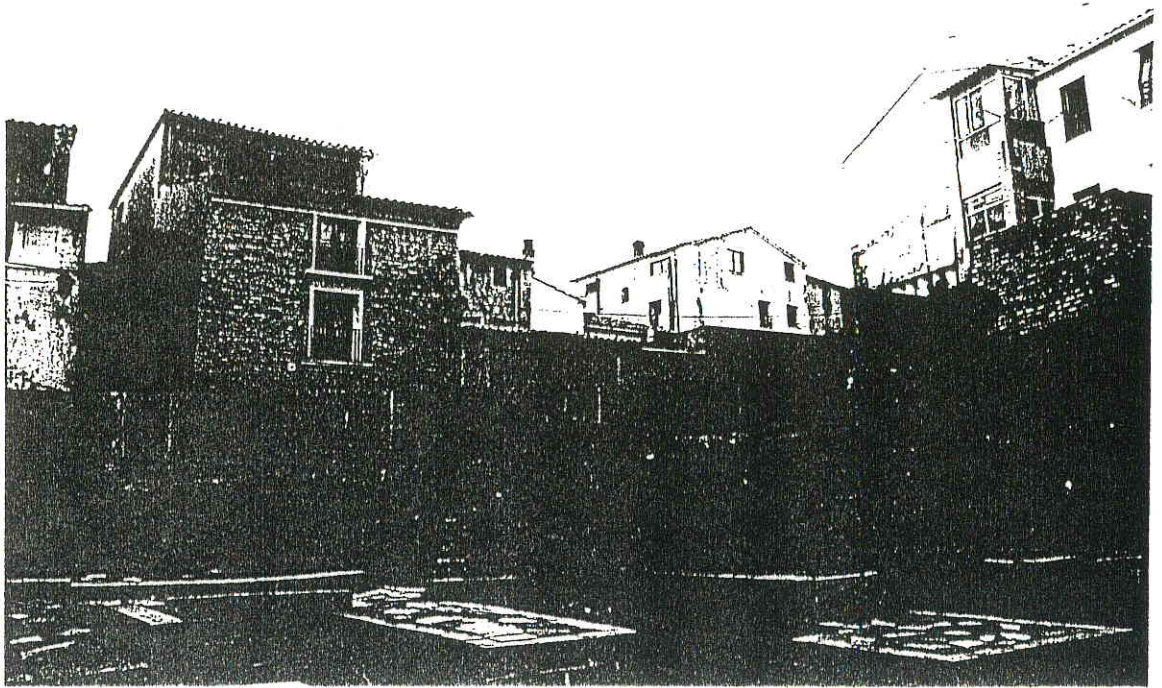


Rupturas en la parte interior de la manzana donde no han sido encontrados restos arqueológicos. Se observan, en la fotografía inferior dcha., las aberrantes tipologías congestivas que se desarrollan tras la espléndida fachada modernista del n° 4 de Travesía de Mozárabes.

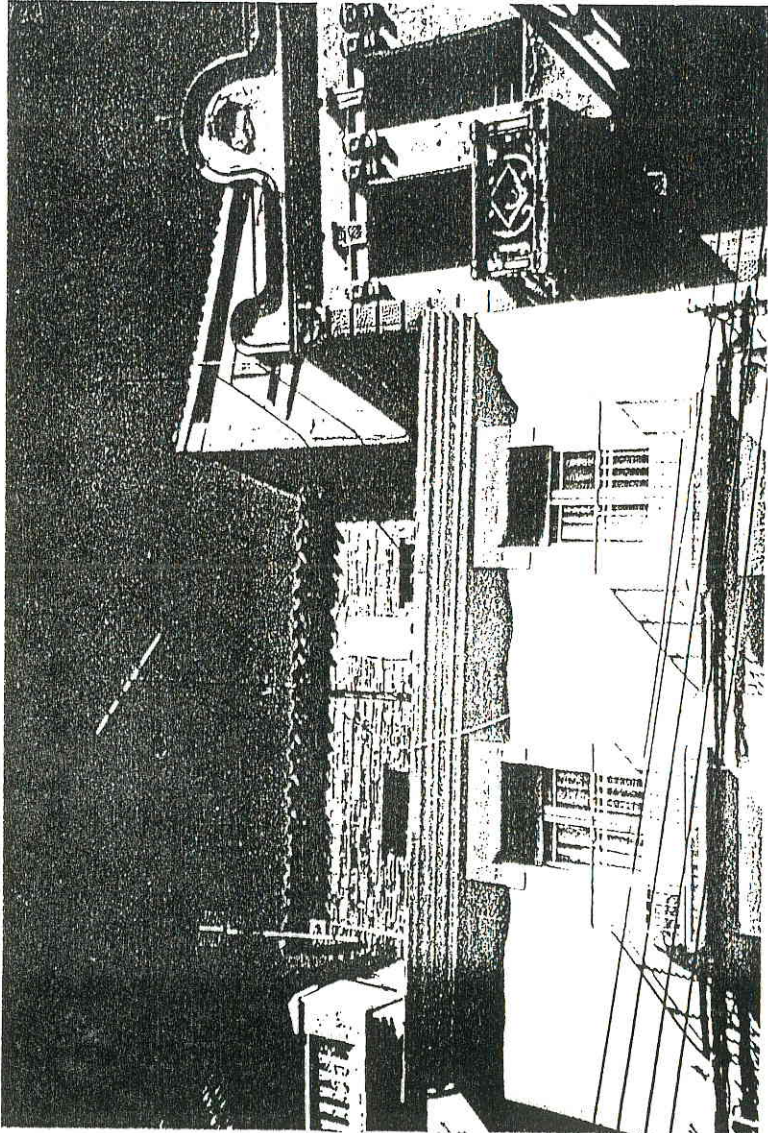
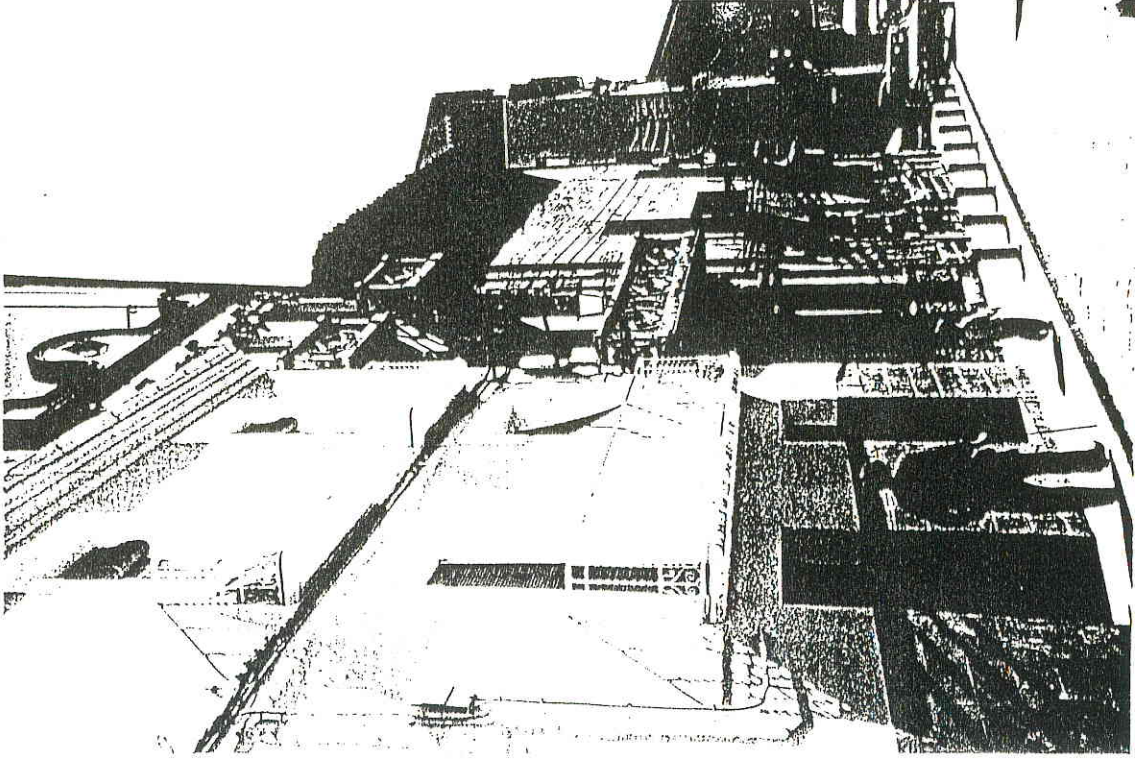




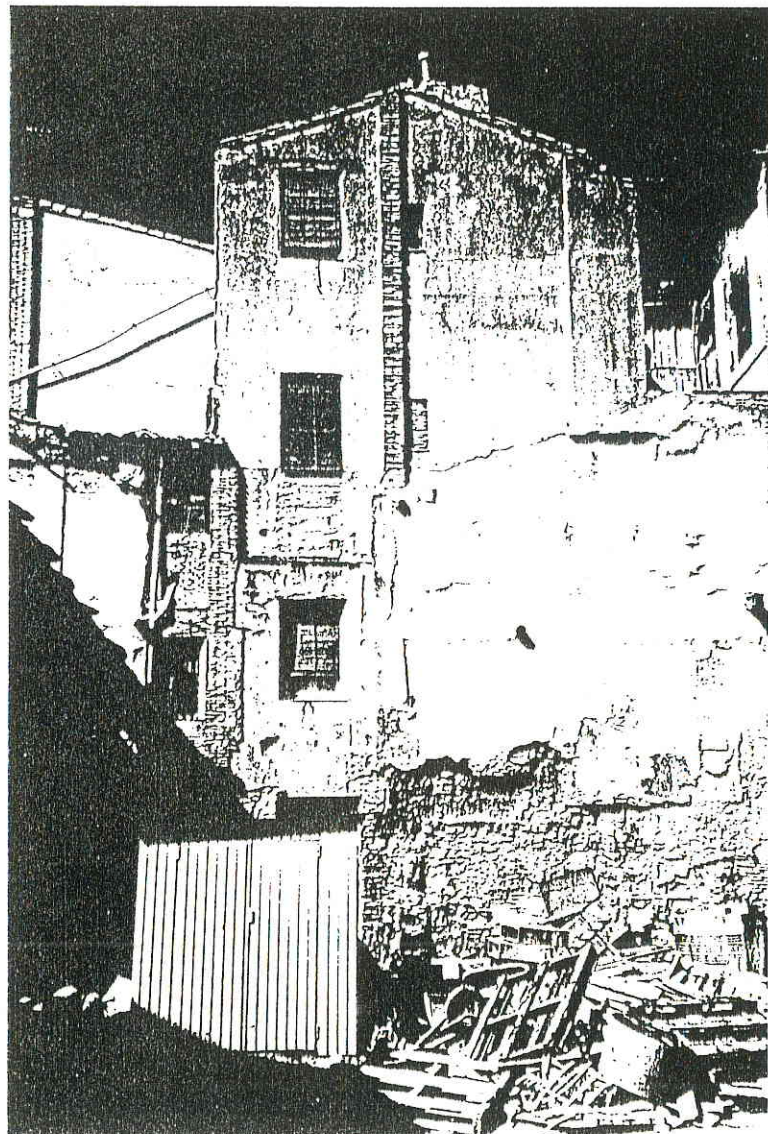
Aspectos de los restos arqueológicos, con detalles del "edificio público" o templo y de las calles, así como de otros elementos.







Tras las fachadas antiguas, alguna de ellas de gran valor, como la de estilo modernista del n° 4 de Travesía de Mozárabes, se ha desarrollado una congestiva construcción en las décadas 40 a 50, macizando la totalidad de las parcelas con aberrantes volúmenes.





La edificación de la Costanilla de Vinedo se basa en tipologías entre medianeras, alternándose edificios antiguos y recientes, cuyo volumen se encaja adecuadamente en el entorno.



- recomponer el área que se abre a la calle de la Conquista, valorando la fachada posterior de la casa nobiliaria antes mencionada, con sus atractivos soportes ojivales.
- definir unas adecuadas condiciones de sustitución de la edificación con tipologías inadecuadas, de modo que no sólo proporcionen unas buenas condiciones de habitabilidad a las nuevas viviendas sino que contribuyan a la recomposición del tejido colindante.
- reordenar las fachadas posteriores de los edificios que se conservan, creando una escena urbana con la adecuada calidad.

## 5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACION

La propuesta tiene por finalidad esencial la **Recomposición del interior de la manzana, integrando los restos arqueológicos en el nuevo conjunto de arquitecturas y espacios libres públicos**, encajándose en el tejido edificado perimetral existente, tanto de carácter protegido como de sustitución autorizado.

Las pautas de partida de la propuesta son las siguientes:

- a) el mantenimiento de los edificios hoy existentes con frente a la Plaza de los Fueros de Aragón y Travesía de Mozárabes, con independencia de su calificación como Protegidos o No Protegidos.

En concreto, señalaremos que existen dos edificios, ya reseñados, los números 15 de la Plaza y el nº 4 de la Travesía, que presentan una estructura edificada extremadamente congestiva, ocupando prácticamente la totalidad de sus extensas parcelas.

La recomposición interior de estos edificios (salvaguardando, en cualquier caso, la hermosa fachada del nº 4 de Mozárabes) sería absolutamente deseable.

Sin embargo, se trata de una actuación de gran dificultad de gestión y escasísima viabilidad económica a corto y medio plazo, por lo que nuestra propuesta es compatible con su mantenimiento, con soluciones que reducen al mínimo el negativo impacto visual de los cuerpos interiores de ambos edificios, adaptándose asimismo a hipótesis de remodelación interior, hoy improbables, pero seguramente factibles a largo plazo, con el propio final de su "ciclo constructivo" o el agotamiento de su capacidad como soportes residenciales, por su carencia de adecuadas condiciones de habitabilidad.

- b) el mantenimiento de los edificios 15, 17 y 19 de la Costanilla de Arnedo, sin interés arquitectónico, pero cuya sustitución no es previsible, sobre todo por el carácter reciente de los dos últimos.
- c) la creación de una nueva estructura arquitectónica y urbanística interior, compuesta por un sistema de espacios libres, que alojan en su subsuelo los restos arqueológicos, creando un recinto delimitado por una serie de piezas arquitectónicas, que formalizarán esos nuevos espacios públicos, y que resolverán además los problemas creados por la negativa imagen de los cuerpos y fachadas traseras de las edificaciones existentes.

## MANZANAS n° 44878 y 43884

---

### 3.- CARACTERISTICAS URBANAS Y DE LA EDIFICACION

#### 3.1.- Características de la morfología urbana.

Las dos manzanas se organizan en torno a la Plaza de Latre, cuya caracterización histórica ya ha sido reseñada.

Desde el punto de vista morfológico, esta Plaza posee características muy peculiares, al constituirse como espacio libre interior en el tejido edificado, de forma rectangular, y conectada con la trama viaria a través de sólo dos puntos: por un lado, una espaciosa apertura de casi 12 ms. de anchura hacia la calle Templarios, y por otro lado, un angosto callejón de apenas 2 ms. de anchura, hacia la calle San Justo.

De este modo, la Plaza divide dos manzanas en forma de L, de proporciones y dimensiones muy diferentes: la manzana 43884, que se desarrolla entre la Plaza y las calles Doña Petronila y Alfonso I, con dos lados menores hacia Templarios y San Justo, y posee grandes dimensiones. Y la manzana 44878, de superficie mucho más reducida, que se extiende en el encuentro de Templarios y San Justo.

Las características de la estructura parcelaria son muy heterogéneas. Así, en algunas zonas aparecen parcelas de pequeñas dimensiones con frentes de unos 4 ms. e incluso menores, y superficies reducidas de 50 o 60 ms<sup>2</sup>. (como en los números 5 y 7 de San Justo o los 20, 22 y 24 de Doña Petronila), mientras que en otras zonas encontramos parcelas de gran tamaño como la número 12 de Alfonso I, con unos 1.000 m<sup>2</sup> de superficie, o la número 12 de Doña Petronila con unos 550 m<sup>2</sup>. Entre estas dos tipologías, aparecen otras parcelas de dimensiones medias, entre los 100 y los 250 m<sup>2</sup>.

Como sucede en otras zonas del casco, las áreas de esquina de las manzanas poseen una gran irregularidad parcelaria: en unos casos, como en el encuentro de Alfonso I, y San Justo, la parcelación se desarrolla mediante trazados diagonales, originando parcelas de forma trapezoidal, y creando, por ello, notables dificultades para la adecuada organización tipológica de los edificios. En otros casos, como en el encuentro de Doña Petronila y Templarios, se desarrolla una distribución parcelaria estrecha y profunda, perpendicular a Doña Petronila, esquema que también se produce en el encuentro de esta última calle con la de Alfonso I, aunque en este caso con parcelas muy peculiares, de reducido fondo y frente más prolongado.

En general, la trama parcelaria manifiesta una cierta heterogeneidad, coexistiendo rasgos propios de una parcelación casi rural, con grandes espacios interiores en las parcelas, junto a rasgos netamente urbanos, como los de las parcelas estrechas y profundas determinantes de compactas edificaciones entre medianeras.

### **3.2.- Características de la edificación**

Como lógica consecuencia de la heterogeneidad de la morfología del área y de las fuertes diferencias en las dimensiones y formas de las parcelas, la edificación presenta rasgos muy diversos.

Así, los edificios que conforman la Plaza de Latre responden en su mayor parte a rasgos rurales, con edificios alineados a la Plaza con alturas de una o dos plantas, mientras que otros se retranquean al interior de las parcelas, situando entre la edificación y la Plaza espacios libres, probablemente dedicados antiguamente a huertas, separándose de la Plaza mediante tapias

La edificación a la calle de Doña Petronila y a Alfonso I, es ya netamente urbana, con edificios entre medianeras de tres y cuatro alturas, salvo algunas fincas de la calle Doña Petronila, que mantienen también rasgos rurales, con portales de acceso alineados a la calle.

En la calle Alfonso I aparece un edificio de grandes dimensiones y de reciente construcción, destinado a equipamiento escolar, que posee un fuerte impacto en la morfología de la zona, con un gran espacio libre interior destinado a área de juegos.

En la manzana 44878, en su frente a San Justo, se entremezclan asimismo tipologías urbanas y rurales, como el interesante y recién rehabilitado edificio del número 11, con jardines interiores separados de la calle mediante tapia y tradicionales portales.

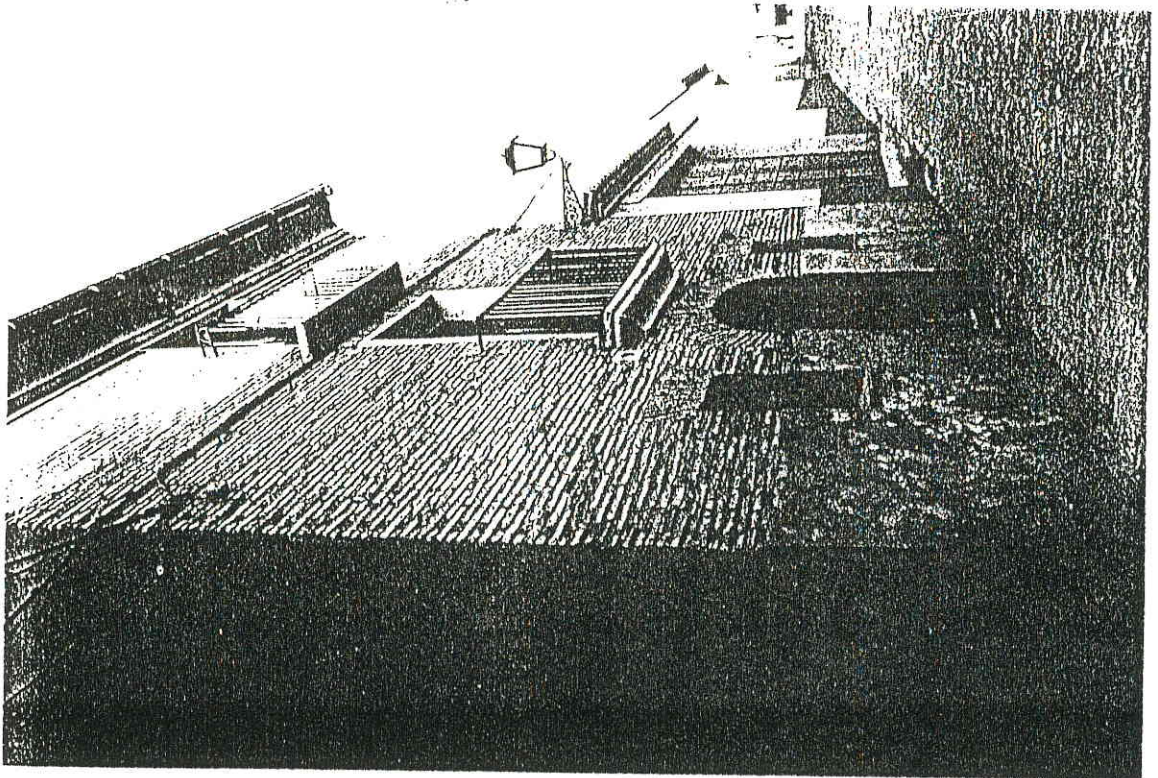
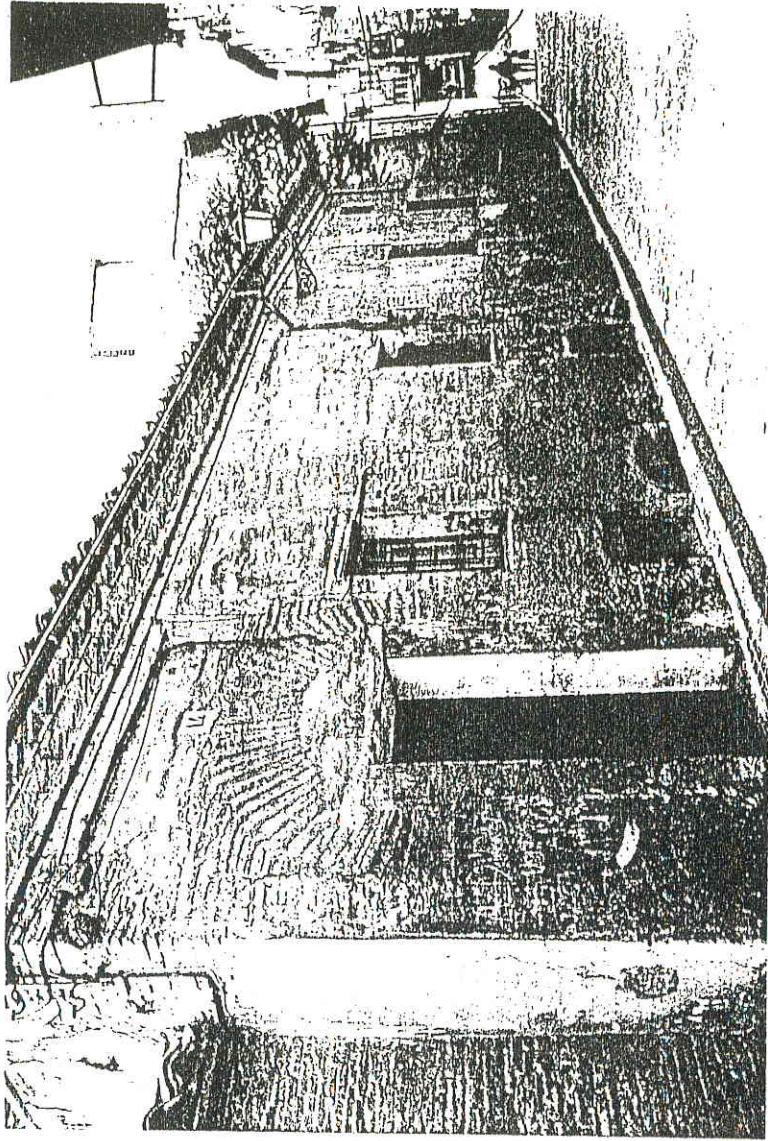
Desde el punto de vista de la adecuación tipológica, puede decirse que casi todos los edificios poseen condiciones aceptables, ya que no existen tipologías entre medianeras, que por su excesivo fondo o por su irregular forma determinen deficientes condiciones de habitabilidad.

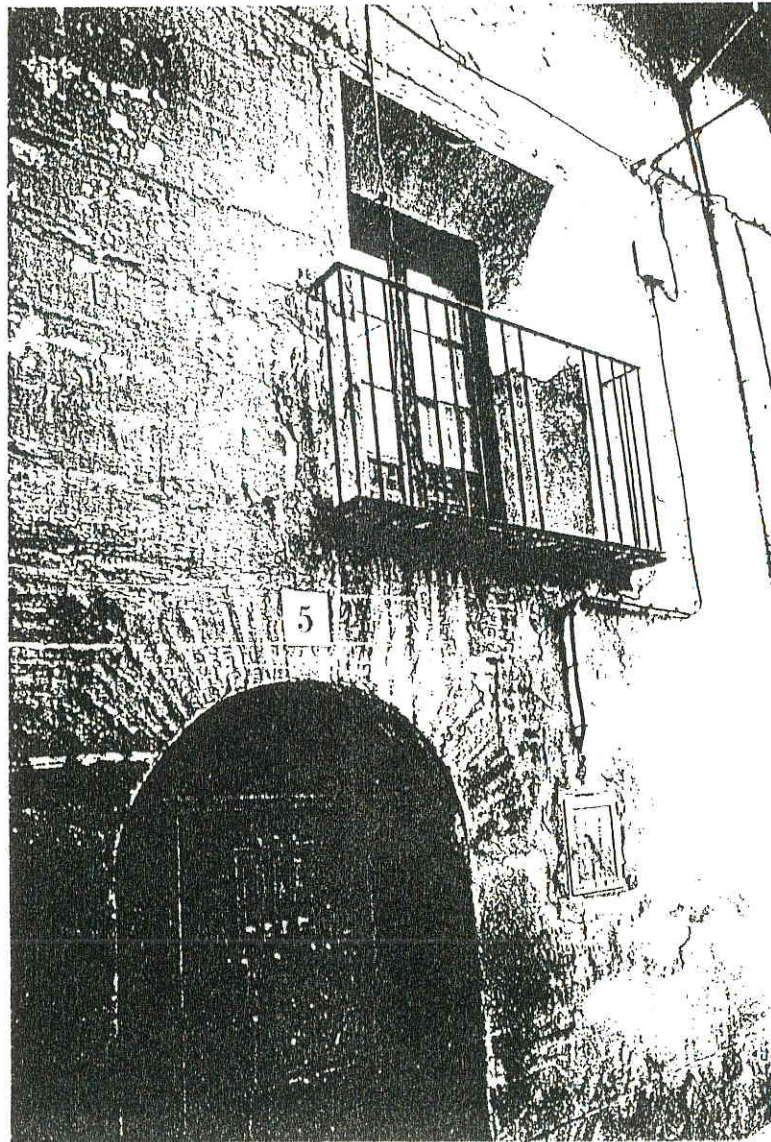
Las disconformidades se refieren más bien a la presencia de construcciones interiores de características precarias, o a la presencia de algunas edificaciones de origen rural que resultan poco congruentes en las actuales condiciones urbanas del casco.

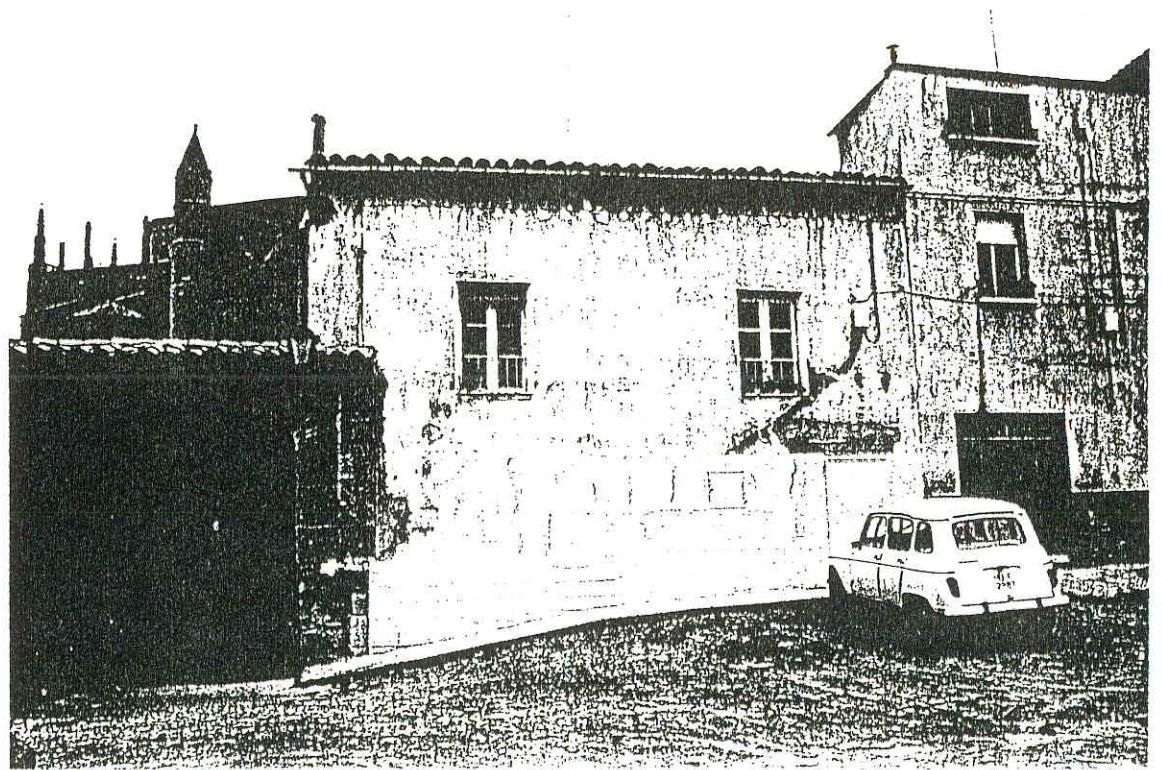
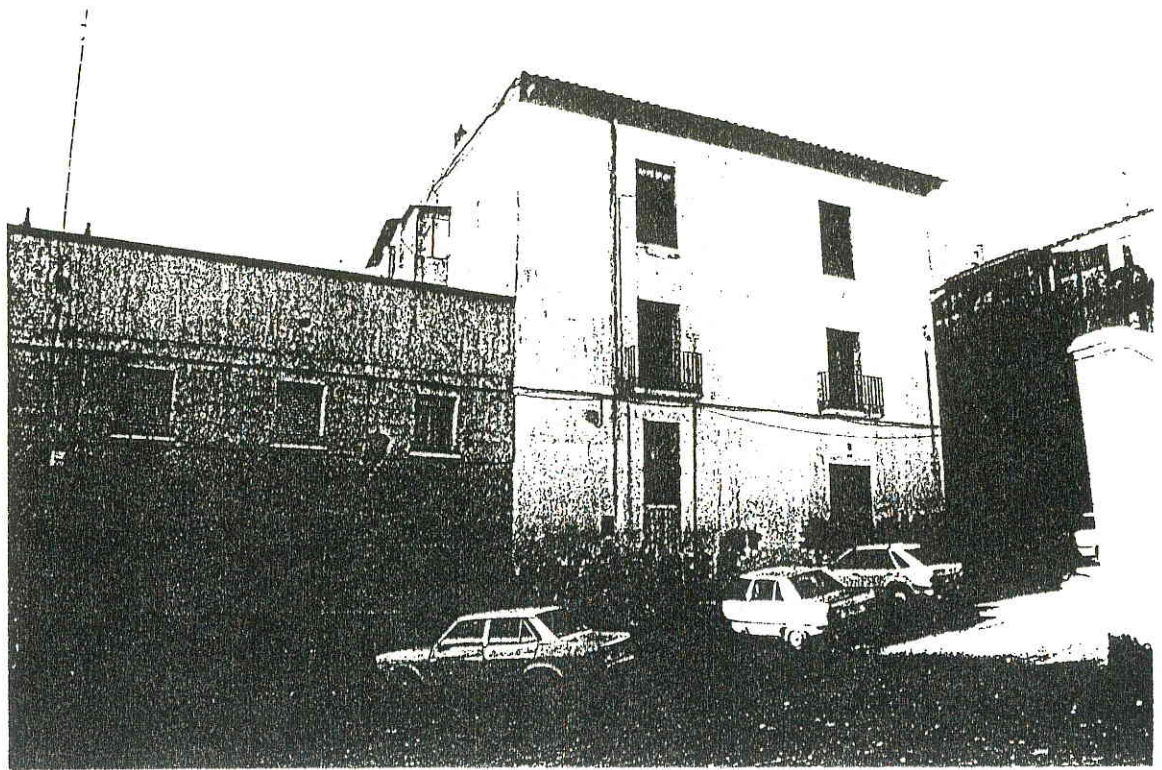
Como sucede en la mayor parte del casco, se entremezclan también en esta zona construcciones recientes y antiguas, aunque debemos subrayar que las de origen reciente, se integran volumétricamente en el entorno histórico, sin que aparezcan discordancias debidas a alturas excesivas.

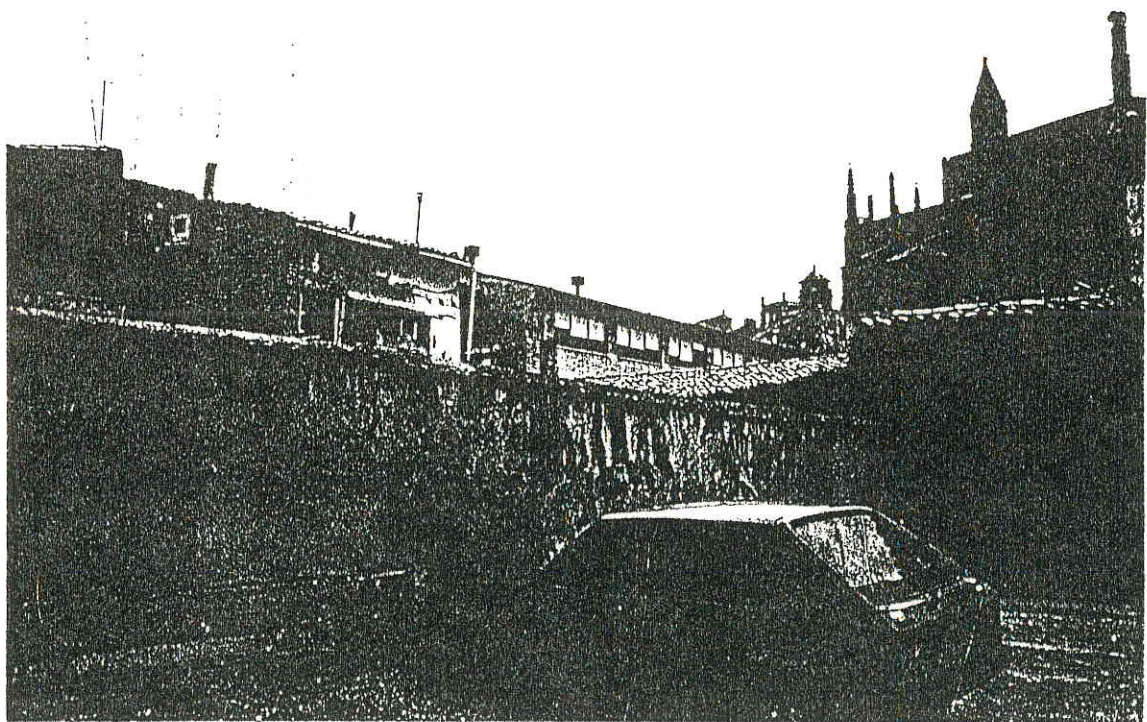


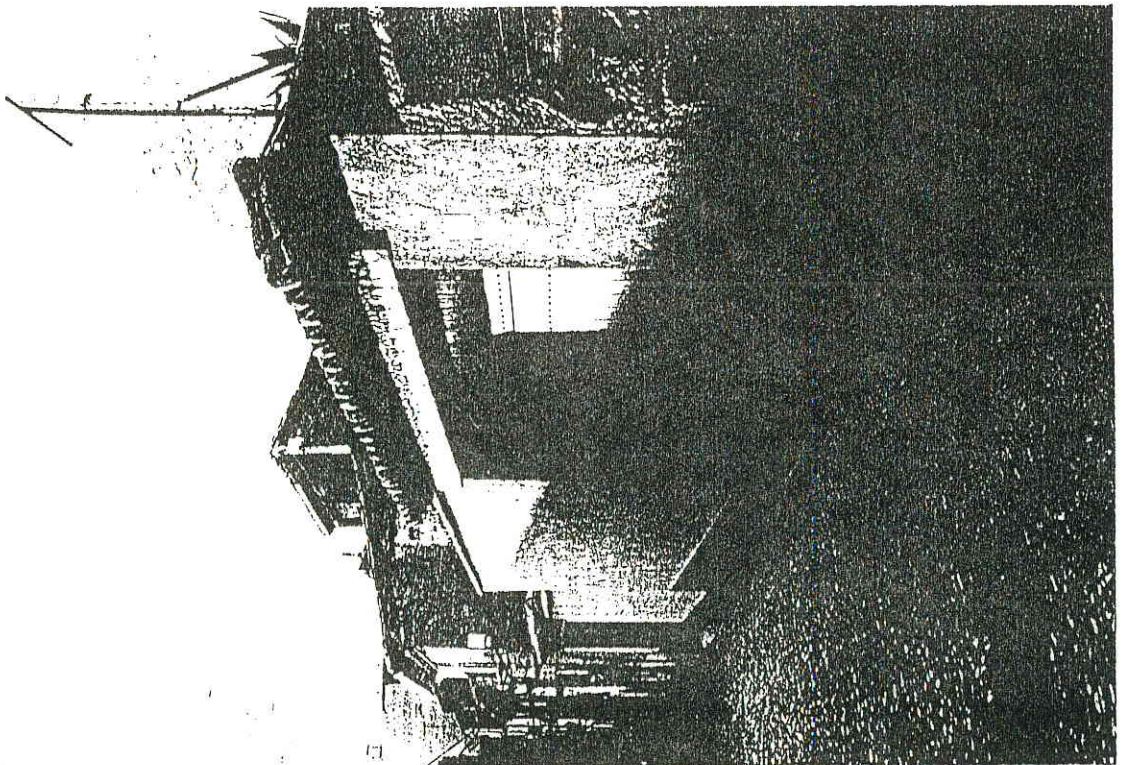
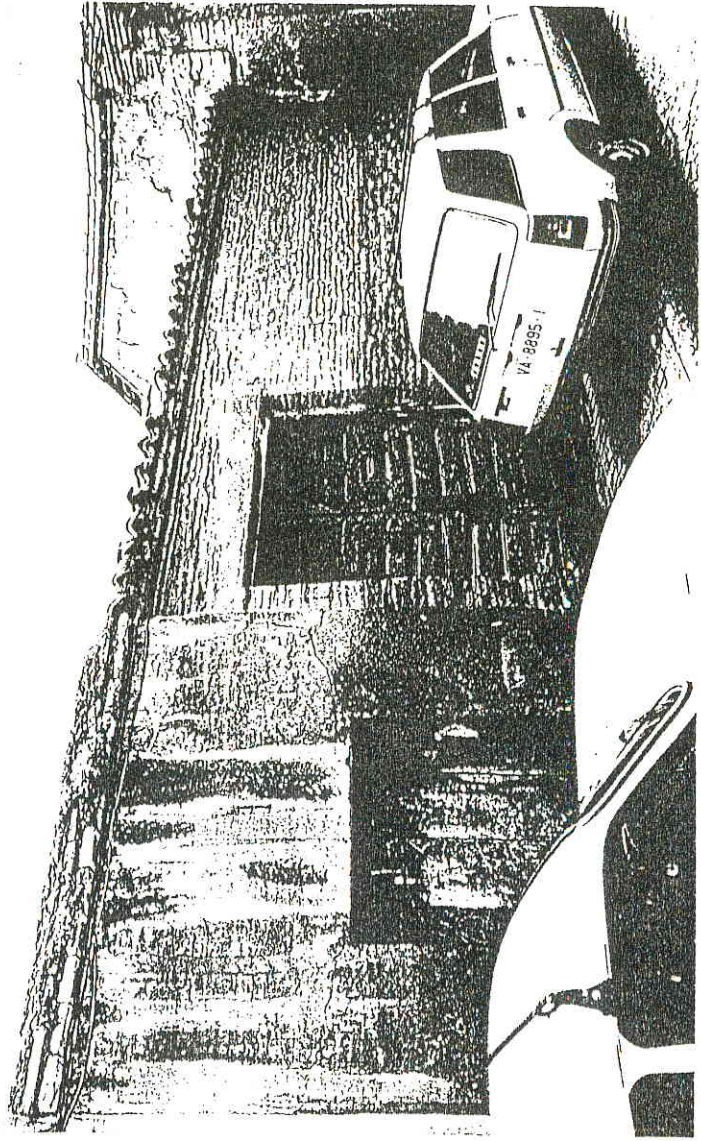
Considerando el valor arquitectónico e histórico de los edificios, podemos decir que son muy escasos los edificios de interés. Entre estos, destacan los números 14 y 24 de Doña Petronila, y los números 5 y 9 de San Justo, siendo sin duda este último el que posee valores más relevantes.

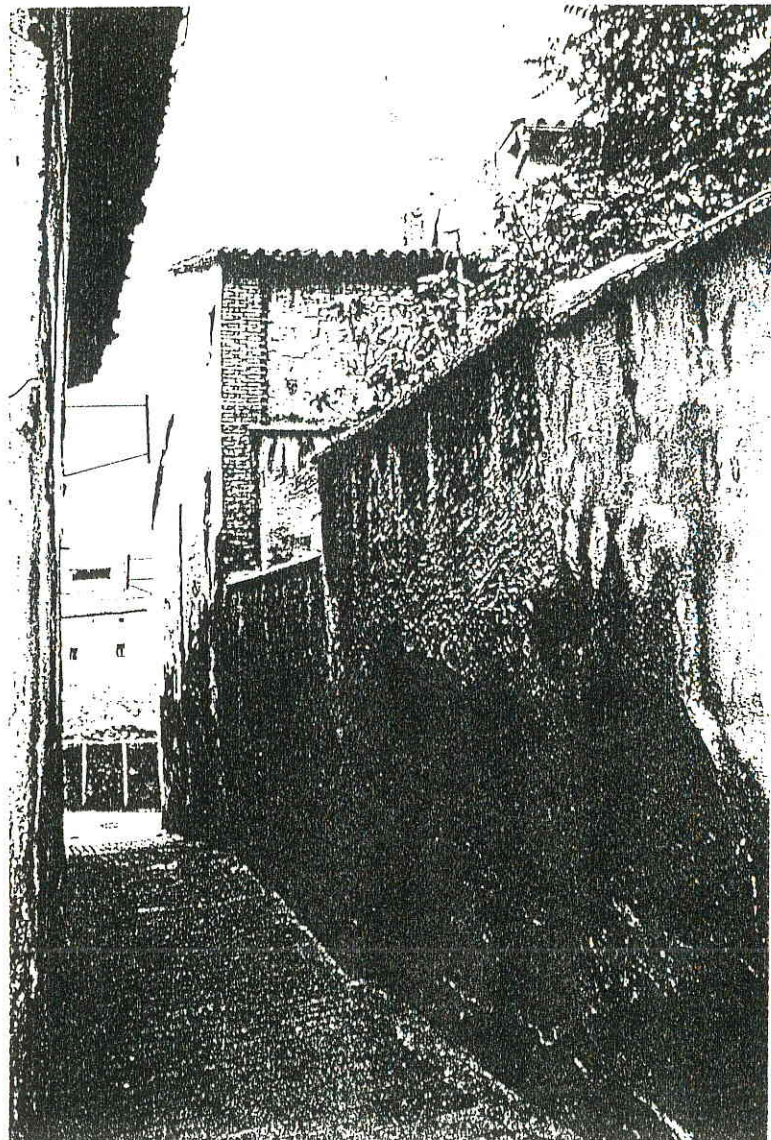


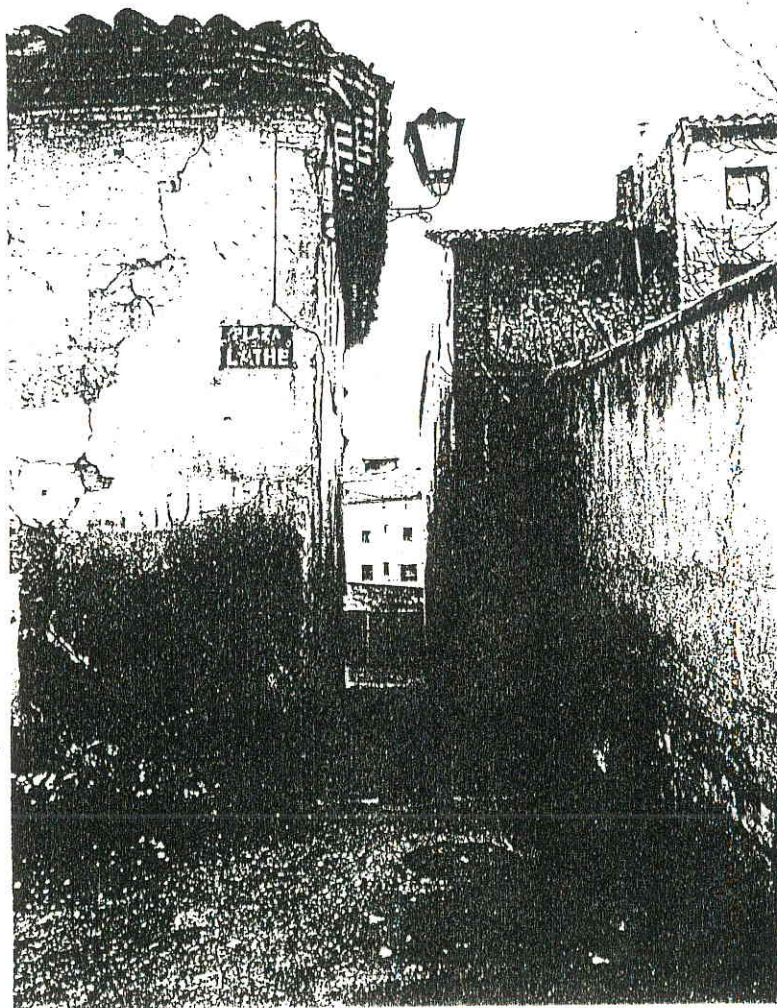




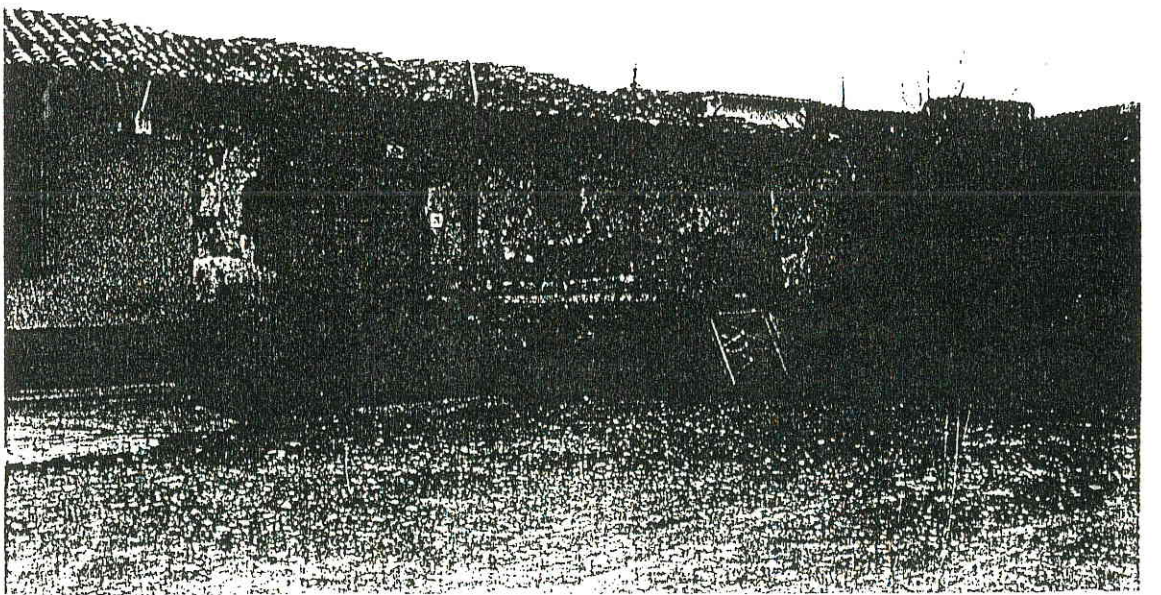
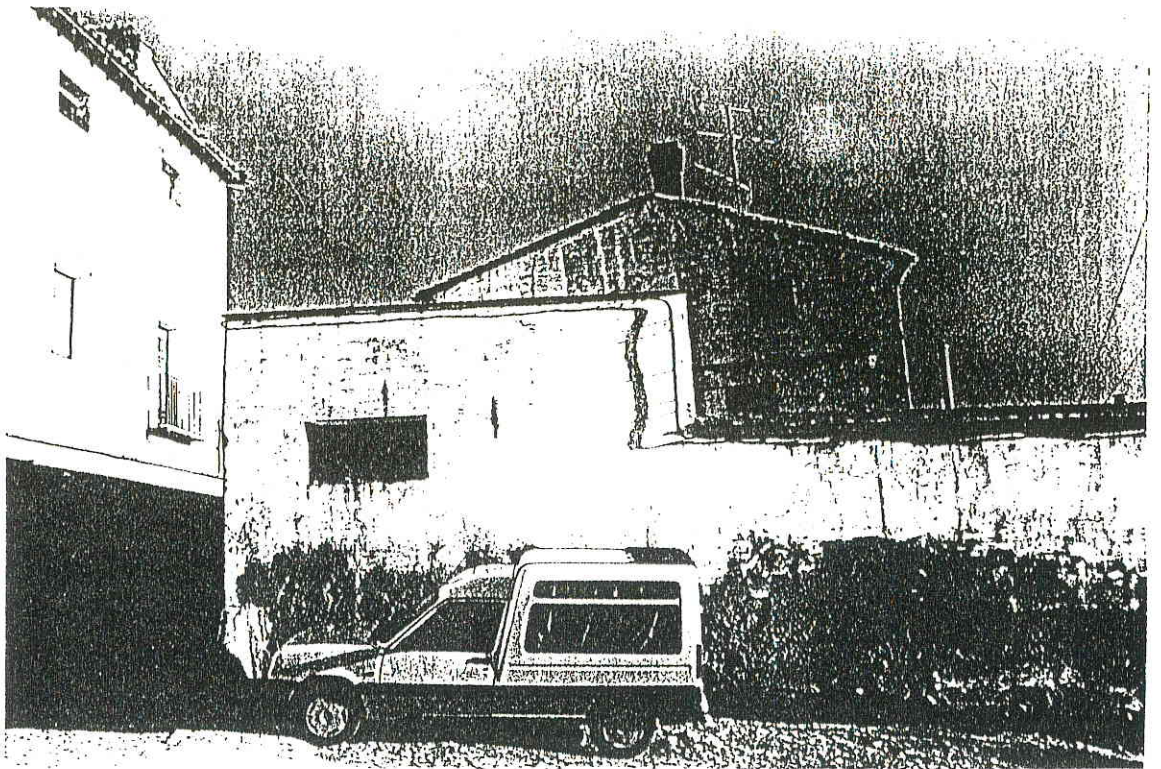




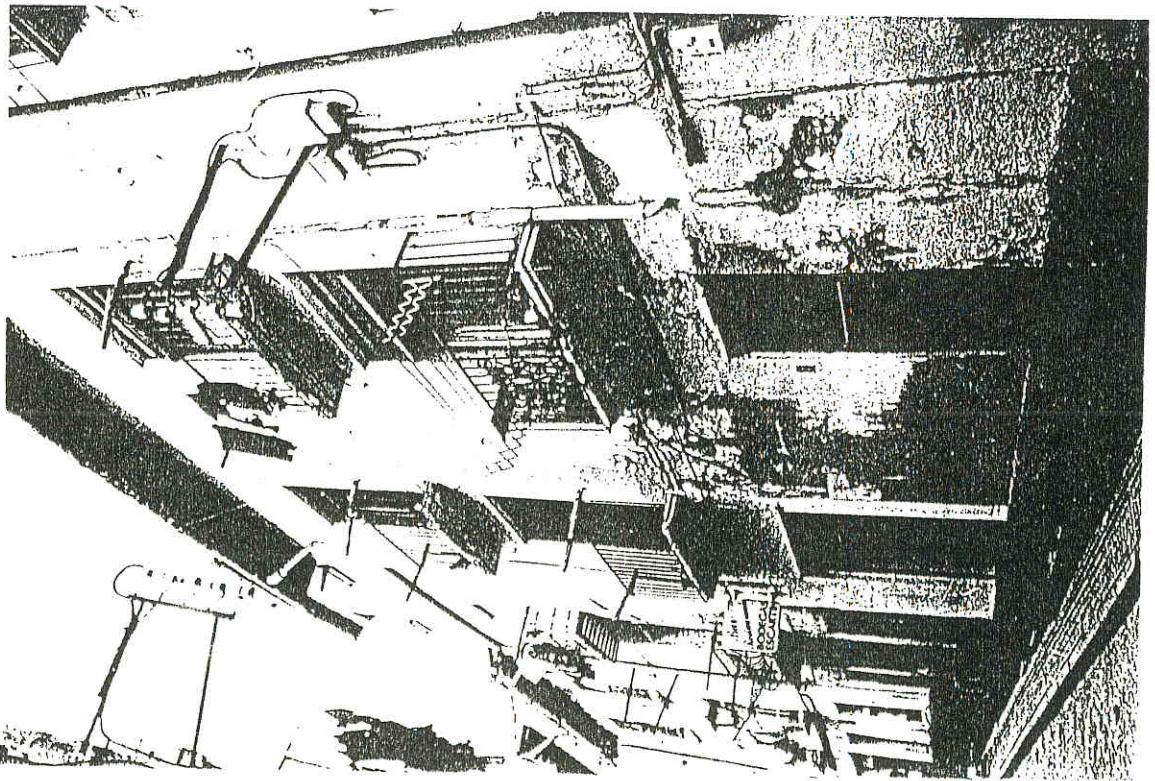
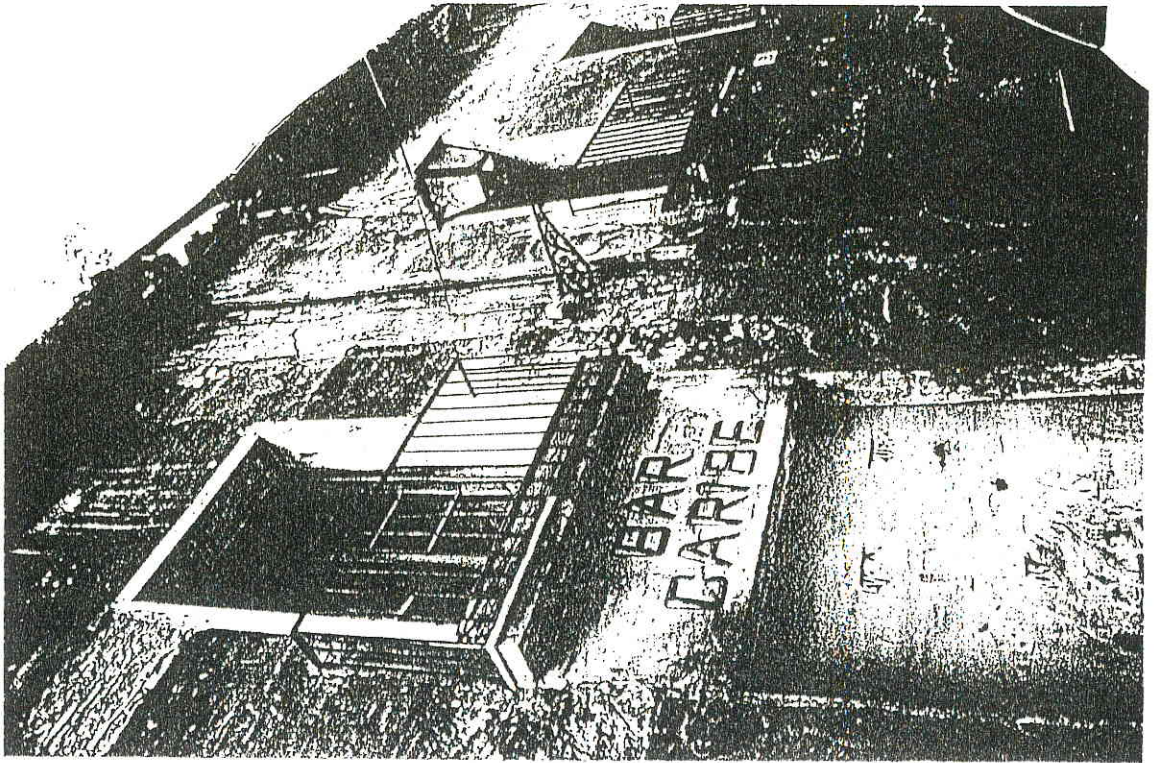


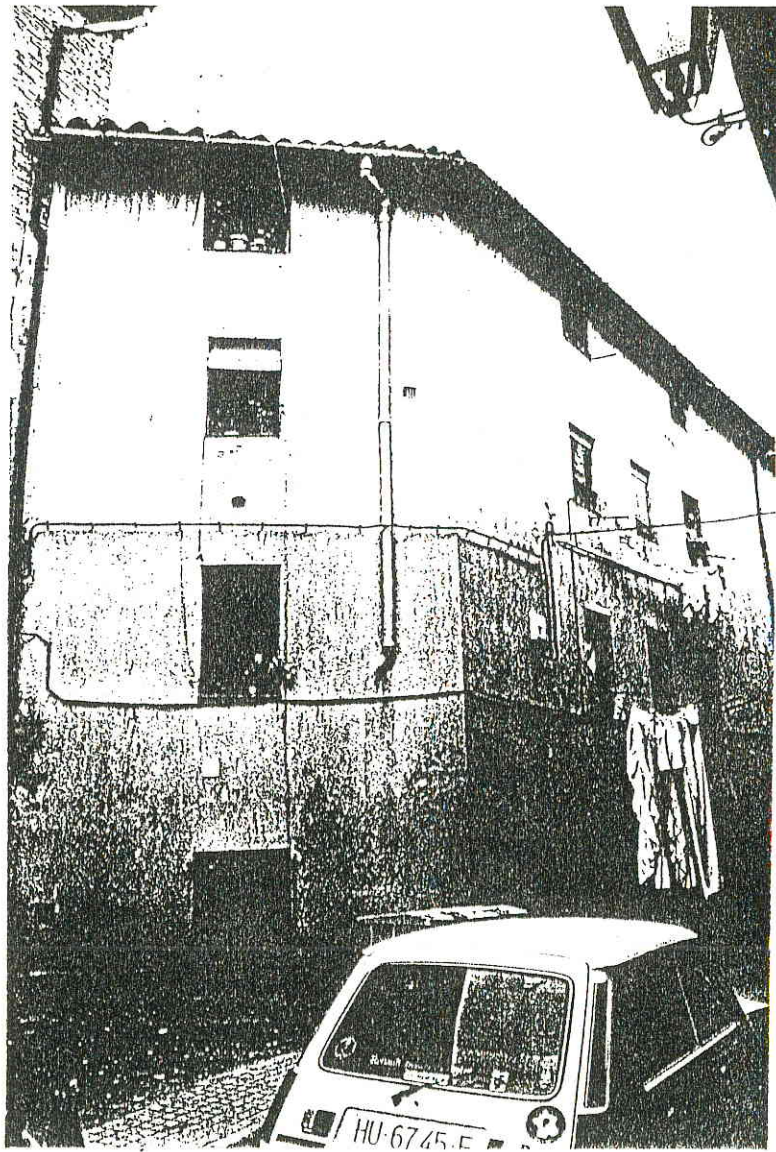


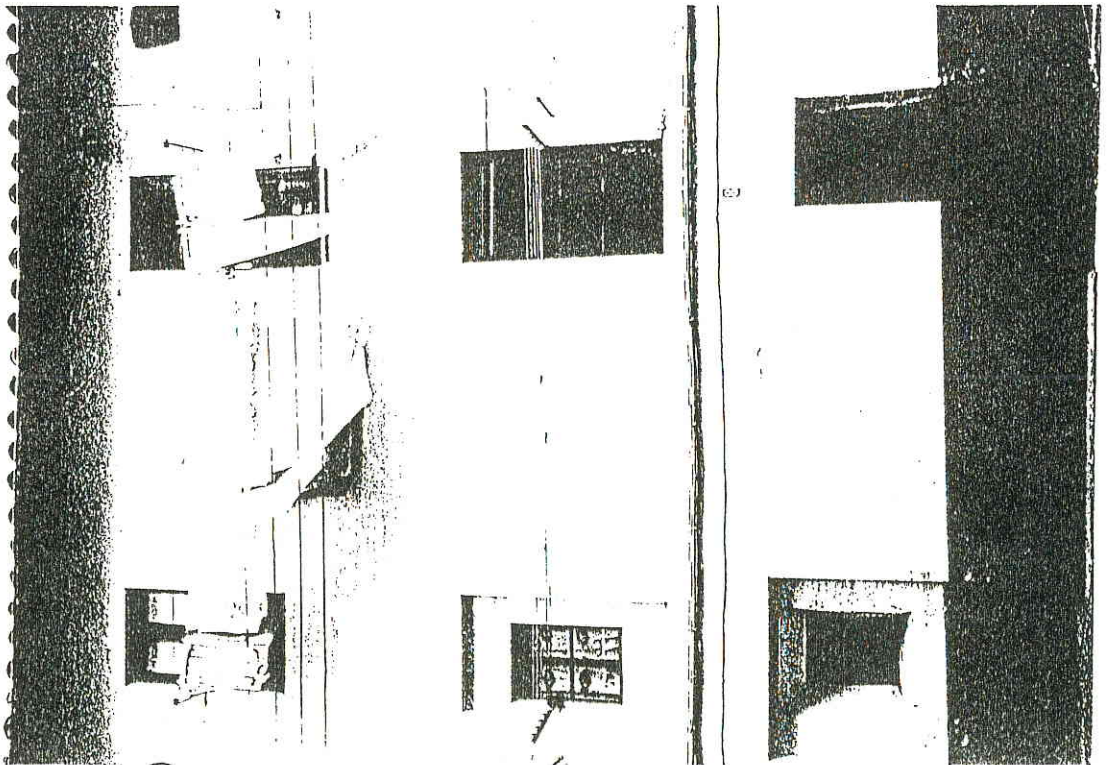
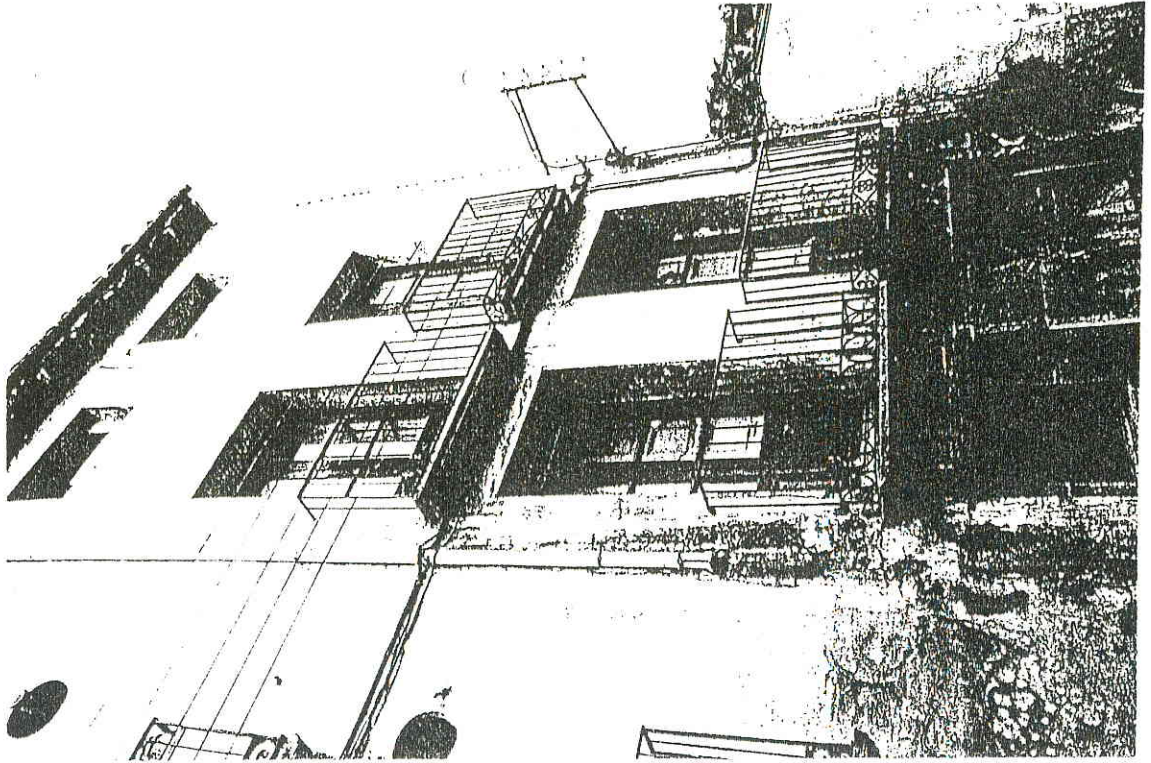












#### 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION

La ordenación de esta zona, se encuentra orientada por los siguientes criterios generales:

- a) La adecuación de la Plaza de Latre.

Entendemos que esta operación debe constituir un objetivo prioritario en la estrategia de intervención municipal, por el muy deficiente estado de este espacio, en contraste con sus excelentes condiciones potenciales.

La actuación deberá resolver adecuadamente la irregular topografía de la Plaza, que se encuentra rehundida respecto a las cotas de acceso desde la calle Templarios. Eventualmente, debería estudiarse la posibilidad de introducir un aparcamiento subterráneo, en conexión a la sustitución de los edificios de manzana 44878 que dan frente a la Plaza.

- b) Ordenar y cualificar los espacios libres interiores y en particular los de la finca nº 16 de la calle Doña Petronila y los espacios traseros de los edificios de encuentro de Alfonso I y San Justo, que hoy provocan un negativo impacto ambiental.
- c) Prever la sustitución de algunos edificios que, sin ser incongruentes con el entorno histórico, presentan unas características residuales de origen rural, como los edificios de la manzana 44878 que dan frente a la Plaza de Latre.
- d) Proteger y rehabilitar los edificios antiguos que poseen valores arquitectónicos, históricos y ambientales.
- e) Regular las condiciones de edificación en el solar de esquina de San Justo y Templarios, teniendo en cuenta su delicada posición, al enlazarse directamente con la nueva Plaza que prevee el Proyecto de El Temple, e incidir en las vistas que desde esa Plaza se abran al conjunto de la catedral.

## 5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA

De acuerdo con los anteriores criterios, la propuesta que desarrollamos como Avance presenta las siguientes características:

### 5.1.- Reordenación de la Plaza de Latre

Se propone la sustitución de los edificios de la manzana 44878 que dan fachada a la Plaza de Latre. Los nuevos edificios tendrán una altura reducida de dos plantas con aprovechamiento bajo cubierta.

Sólo se protege el edificio nº 8 de la Plaza, que forma la esquina de la misma con Templarios, y que responde a los prototipos de la arquitectura tradicional aragonesa, aunque se encuentra actualmente muy transformado.

Sería deseable la recomposición de las fachadas de los edificios 6 y 7, con nuevo diseño general y nuevos acabados, ya que hoy poseen unas características escasamente cualitativas.

En fin, se propone modificar la posición de la tapia que hoy estrecha excesivamente el callejón de contacto con la calle San Justo.

En lo que respecta al espacio libre de la Plaza de Latre, se propone su adecuación como espacio estancial, con las siguientes características esenciales:

- a) se restringirá el acceso de vehículos, salvo los de residentes, para acceso a garajes particulares en el interior de las fincas, así como los de emergencia y reparto. A tal fin se reservará una franja perimetral entre 3,50 y 4 m. de ancho.
- b) la Plaza se configurará como un espacio prevalentemente horizontal, acondicionada en su pavimentación con materiales que evoquen su origen casi "rural", como canto rodado, terrizos compactados, etc, compuestos por paños separados entre sí por fajeados de ladrillo o piedra.
- c) el acceso desde la calle se resolverá con un sistema de doble escalinata y rampa.
- d) se preveerán plantaciones de arbolado en el lado menor de la Plaza, en paralelo a las tapias existentes.

## **5.2.- Reestructuración urbana de las fincas 16 y 18 de Doña Petronila.**

Se propone la reordenación de estas fincas, aprovechando adecuadamente las posibilidades que ofrece la nº 16, que, como se ha indicado se encuentra constituida por una parcela de grandes dimensiones que se extiende hacia el interior de la manzana.

Se propone la remodelación del edificio nº 18, reutilizando sus elementos constructivos y ornamentales, y siguiendo su actual composición de fachada, pero realizando una planta más, ya que actualmente posee un volumen excesivamente reducido.

Asimismo, se propone la adición de un nuevo edificio a la medianera con el nº 14, sustituyendo la actual construcción de una planta. El acceso al interior de la parcela se realizará a través de un paso, preferentemente cerrado con portalón tradicional hacia la calle Doña Petronila.

## **5.3.- Actuaciones de nueva edificación en la calle Templarios**

Se define una nueva edificación en la esquina de esta calle con San Justo, alineada a Templarios pero retranqueada respecto a esta última calle, creando una pequeña Plaza que se enlazarán ambientalmente con la nueva Plaza del Temple, situada en su inmediata continuidad.

## **5.4.- Protección y rehabilitación de edificios de interés**

Se propone la protección de los siguientes edificios:

- Doña Petronila, 14, 20 y 24.
- San Justo 5 y 9.
- Plaza de Latre, 8.



---

## MANZANA 43886

---

### 3.- CARACTERISTICAS URBANAS Y DE LA EDIFICACION

#### 3.1.- Características de la morfología urbana y estructura parcelaria.

Se trata de una manzana delimitada por las calles Doña Petronila, Alfonso I, Plaza de los Fueros y Zarandía, de forma alargada, de unos 90 ms. de longitud y una anchura media de unos 25 ms. presentando un frente mayor a Doña Petronila, por incluir un edificio que avanza hacia la calle de las Cortes.

Su parcelación es muy irregular, tanto en lo que respecta a las dimensiones de las parcelas como a su forma. Así, encontramos algunas parcelas de gran tamaño, entre 225 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>, y, en el otro extremo, parcelas diminutas, entre 20 y 40 m<sup>2</sup>. En cuanto a su forma, aparecen algunas parcelas sensiblemente rectangulares, con adecuadas proporciones tipológicas, por su relación entre frente y fondo, y en contraste con otras de formas muy irregulares, sobre todo en el lado más cercano a la Plaza de los Fueros, donde aparecen algunas parcelas trapezoidales que se montan entre sí, provocando fuertes distorsiones.

Desde la perspectiva del Plan, uno de los datos más importantes es la existencia de un gran vacío en la parte central de la manzana, producido por el derribo de varias fincas.

También debe considerarse el irregular trazado del frente de la manzana hacia la calle Zarandía, con el resalte de algunos edificios, en un tramo de unos 50 ms. que provocan una extrema angostura de la calle, con poco más de 3 ms.

#### 3.2.- Características de la edificación

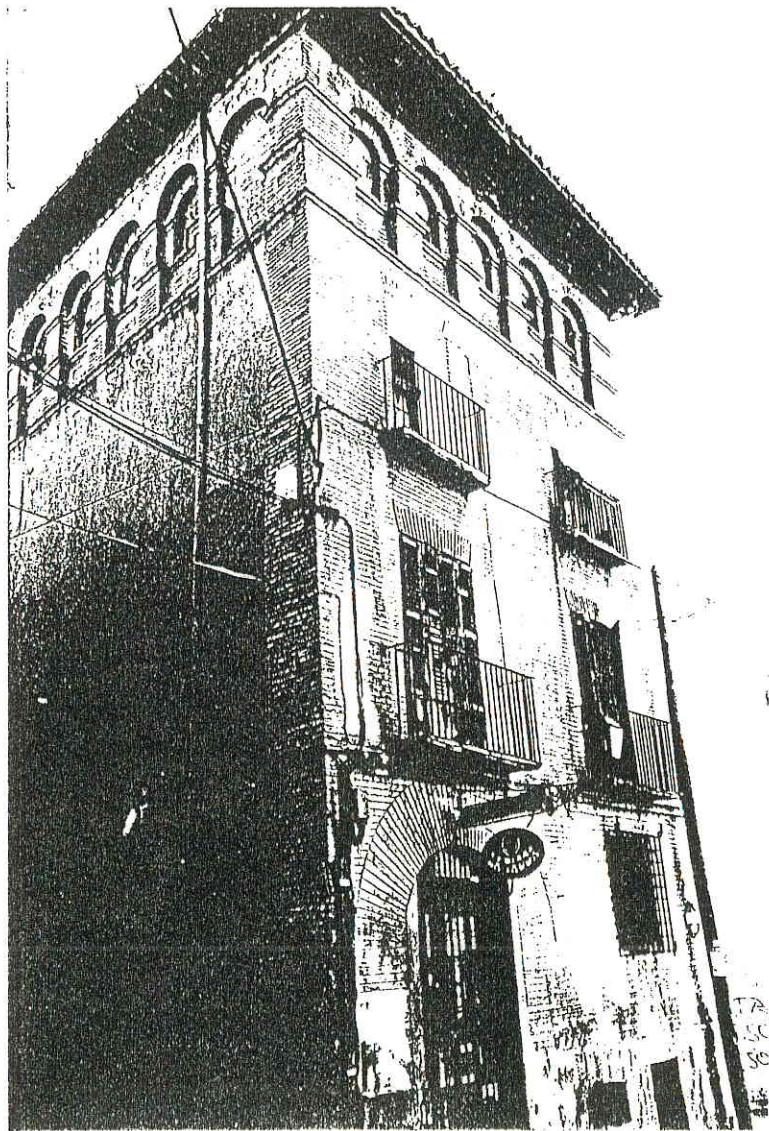
La edificación, en lógica consecuencia con la irregularidad de la estructura parcelaria, presenta tipologías muy diferentes: edificios de grandes dimensiones, como el que hace esquina en la c/Alfonso I y Doña Petronila, con unos 1.300 m<sup>2</sup> construidos, o el de Zarandía, 18, con unos 800 m<sup>2</sup>, en contraste con edificios minúsculos, de menos de 100 m<sup>2</sup> construidos.

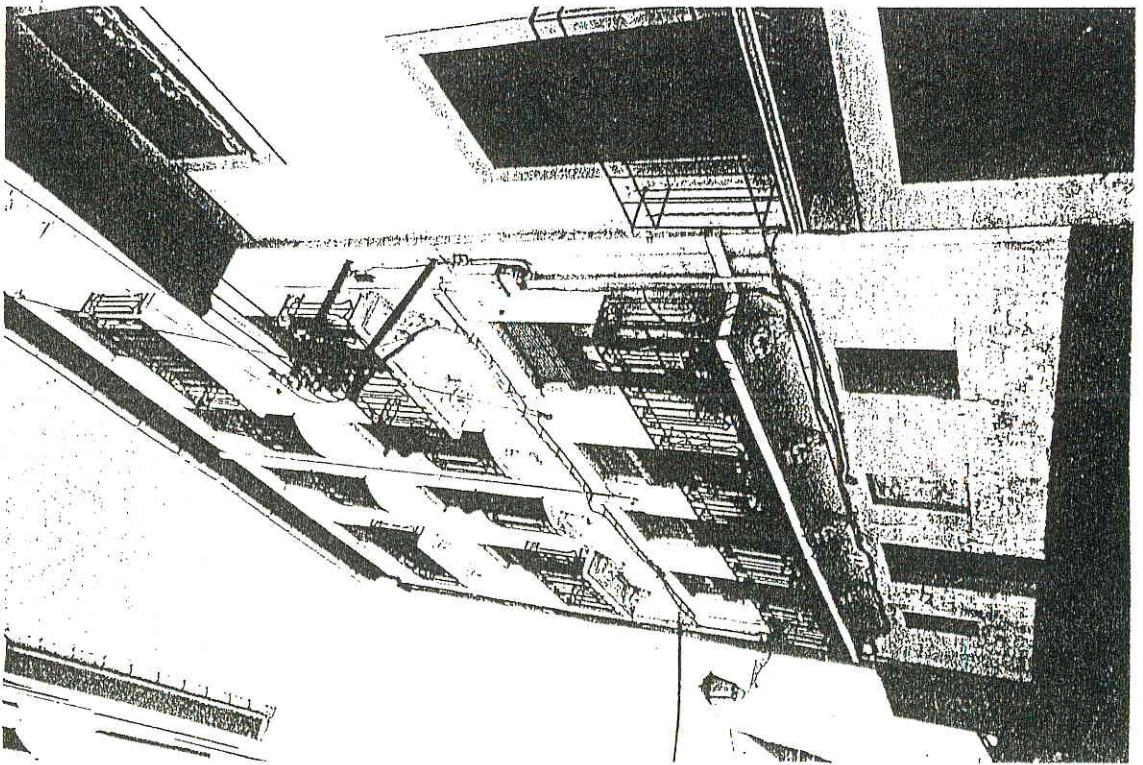
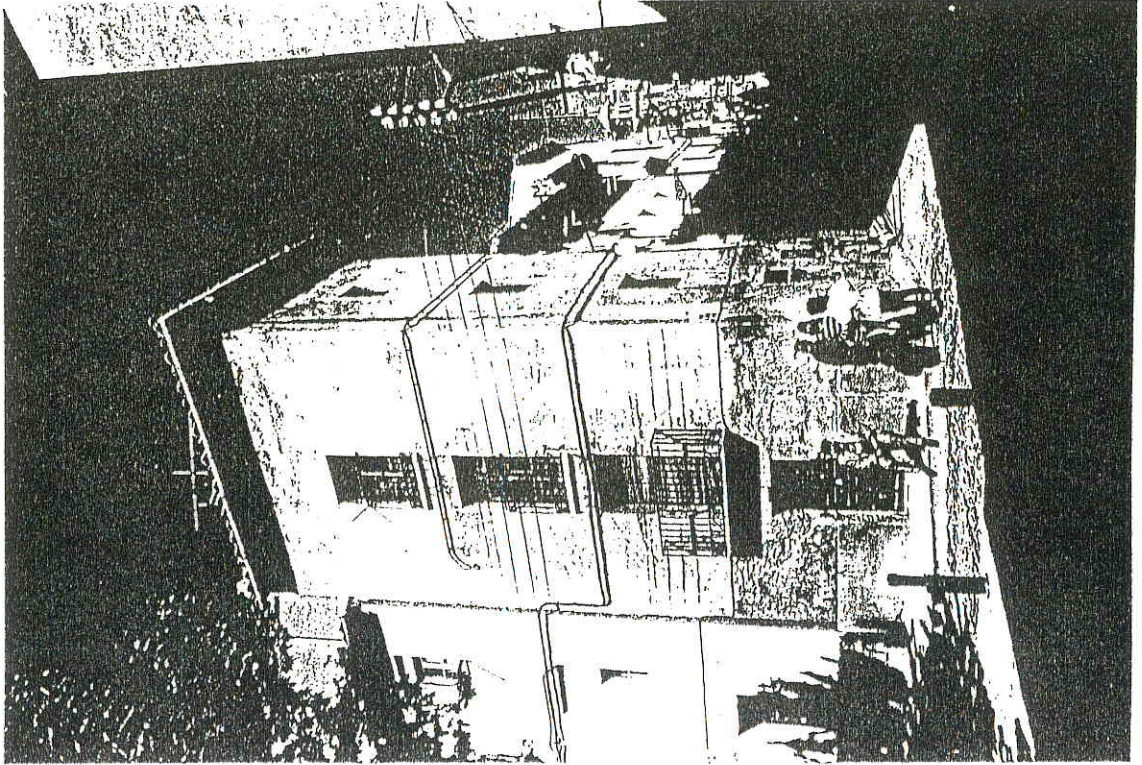
También es heterogénea la caracterización histórica de la edificación, entremezclándose edificios antiguos y recientes, aunque debe señalarse que éstos últimos no presentan disconformidades significativas, salvo el de Zarandía, 18, que constituye un desafortunado ejemplo, tanto por su tipología congestiva como por la formalización de su fachada, ajena a cualquier criterio de integración contextual y de calidad de diseño.

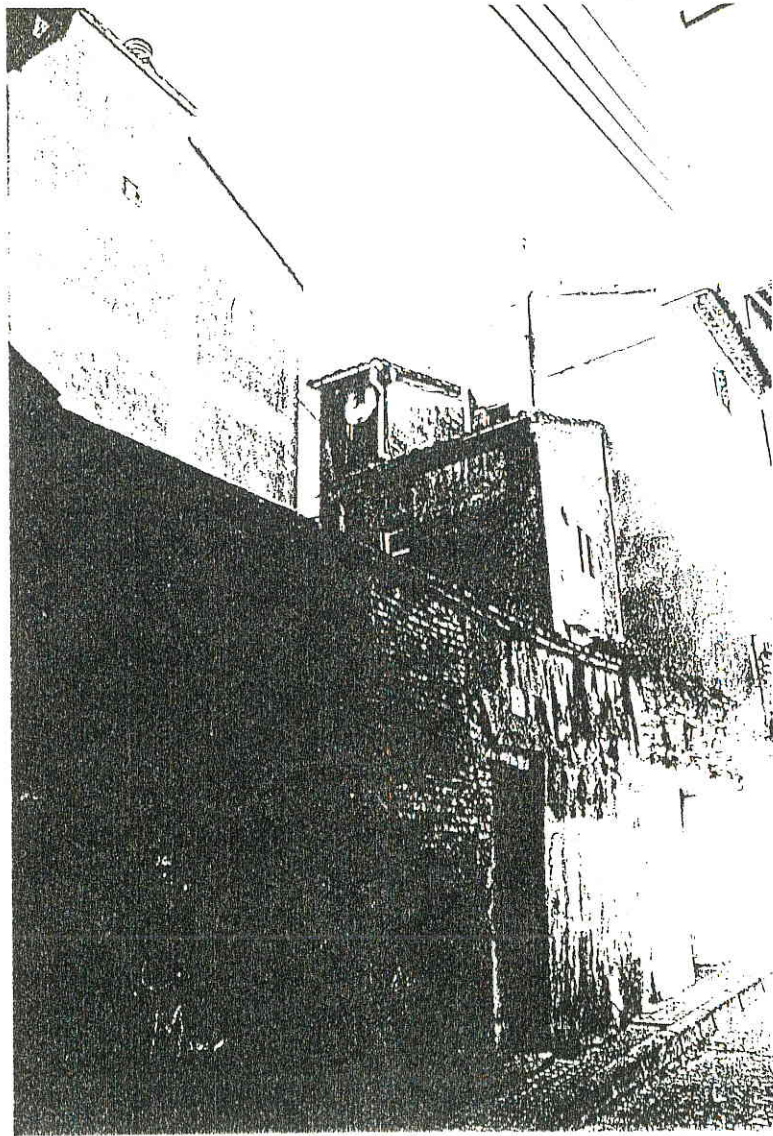
Desde el punto de vista de las condiciones de habitabilidad (puesto que todos los edificios son de uso residencial) el aspecto más relevante es la fuerte congestión de la edificación. En las fincas en esquina esta situación no crea excesivos problemas, pero en las que se insertan en los tramos intermedios provoca notables deficiencias, como en el nº 16 de Zarandía, con 4,5 ms. de ancho y 16 ms. de fondo, encajado entre otros edificios sin patios, o en el nº 8 de la Plaza de los Fueros, con 15 ms. de fondo y una anchura media de 5 ms., y con una planta trapezoidal que dificulta su organización interior.

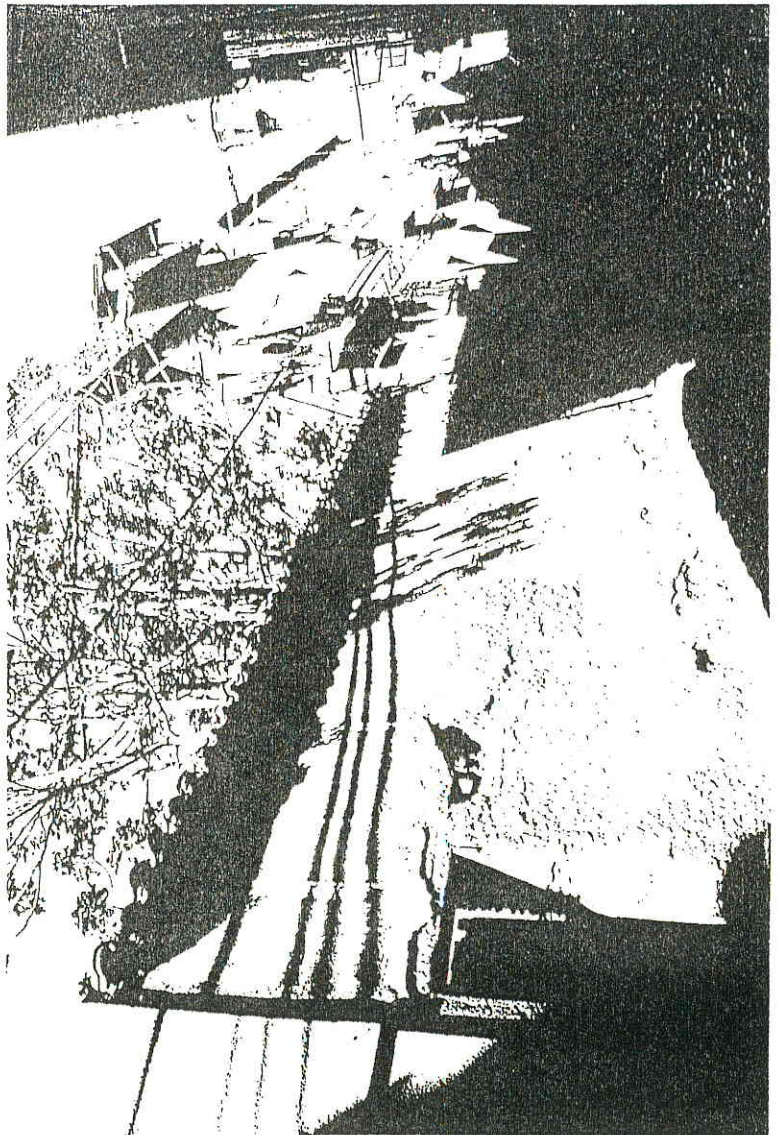
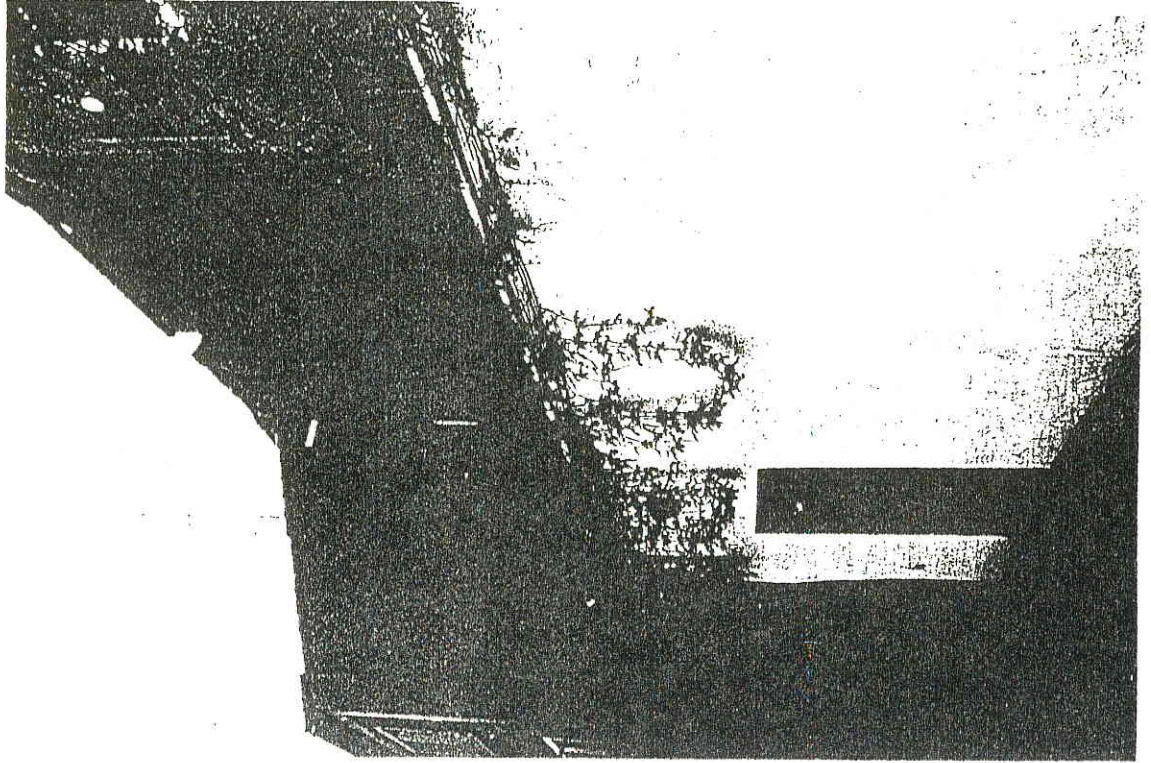
En lo que respecta a sus valores históricos y arquitectónicos, los edificios que hemos considerado como carentes de interés duplican casi a los que poseen elementos valiosos.

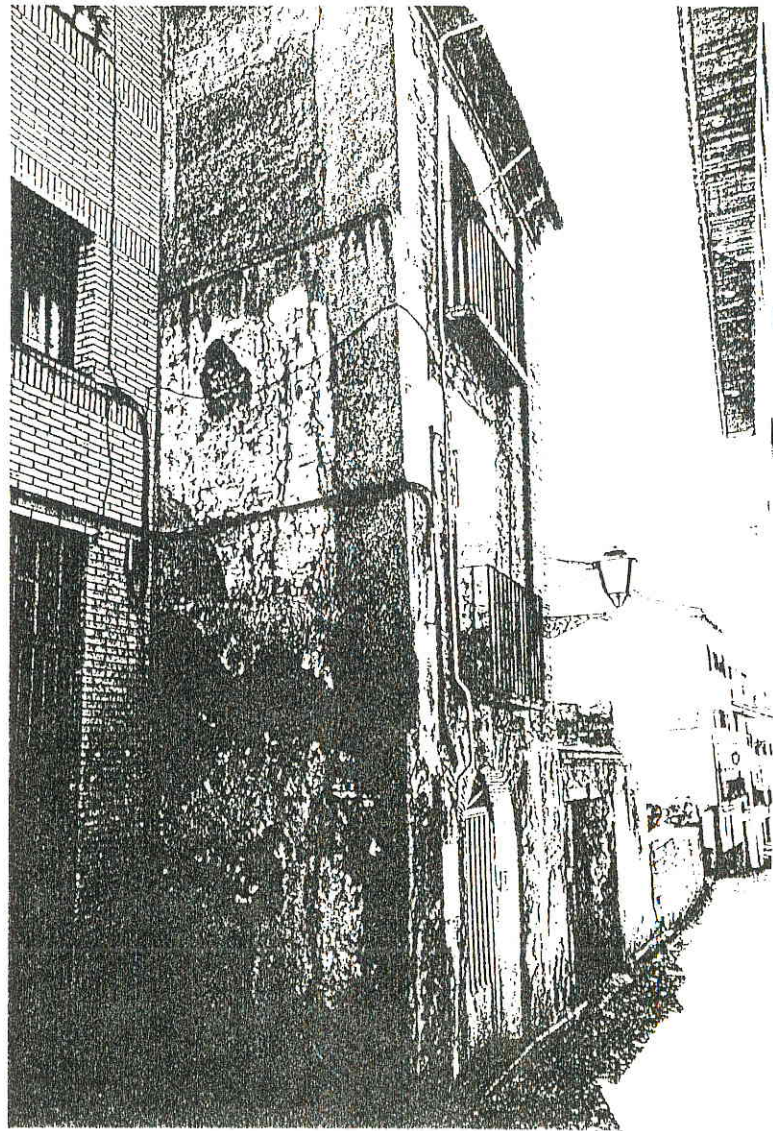
Estos últimos, corresponden en general a tipologías arquitectónicas populares, salvo el nº 22 de Zarandía, que avanza hacia la calle de las Cortes, y que posee un interés más considerable, con una tipología de carácter nobiliario que se expresa en su fábrica de ladrillo visto, de aparejo tradicional aragonés, su composición, con portal de arco de medio punto (hoy modificado) sus huecos de balcones de ordenada disposición y su galería de última planta, con la característica arquería moldurada (actualmente cegada mayoritariamente) rematada con un espléndido alero de madera.







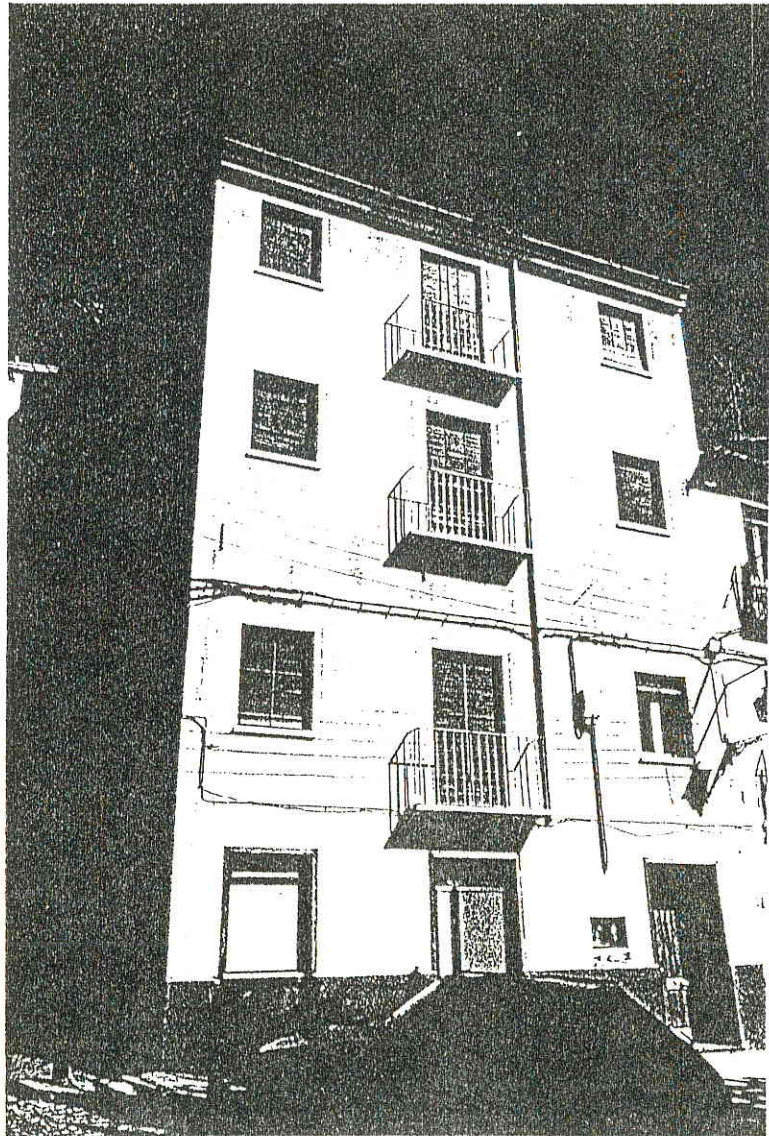




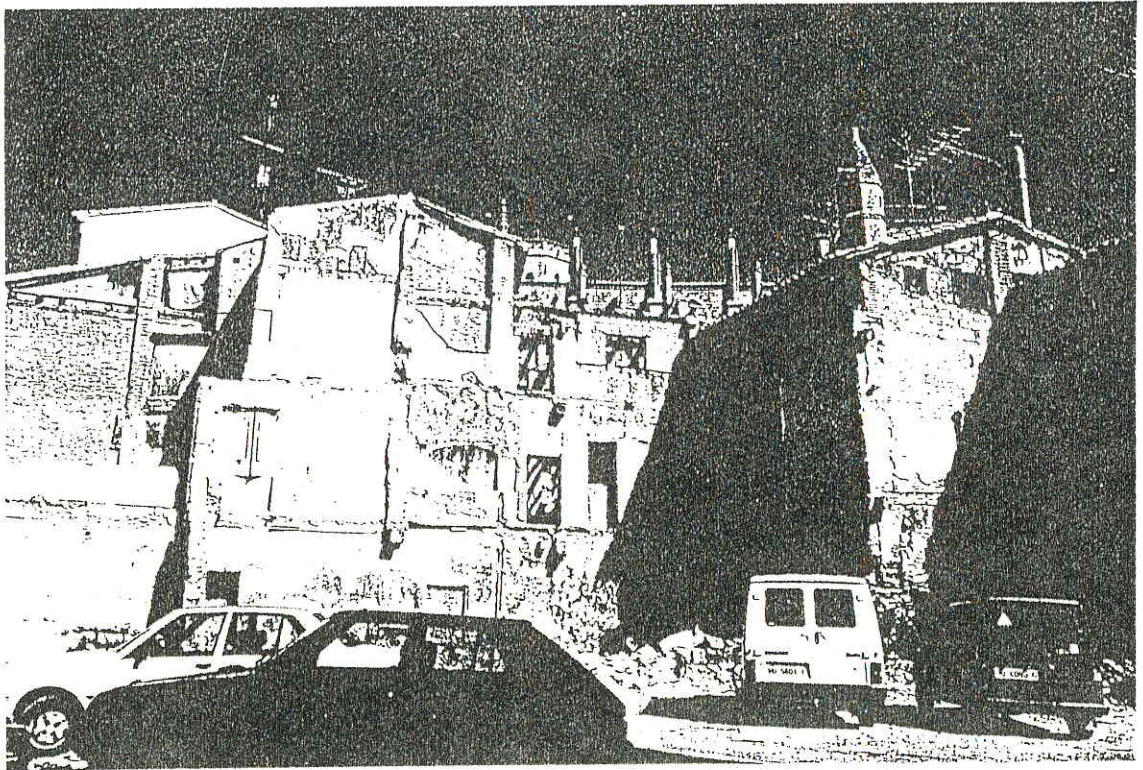












#### 4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ACTUACION

Los criterios y objetivos de ordenación de esta manzana responden en gran medida a los esquemas consolidados del "Urbanismo de Protección", sin tener que afrontar los complejos y dificultosos problemas de recomposición urbana de las otras áreas que integran el ámbito de este Plan.

En efecto, nuestros criterios de ordenación para esta manzana se circunscriben a:

- a) la protección y recuperación de la edificación de interés arquitectónico e histórico, que se localiza sobre todo en la parte más baja de la calle Zarandía, y en algunos puntos aislados de Alfonso I y Doña Petronila.

La mayoría de los edificios para los que proponemos criterios de protección presentan aceptables condiciones tipológicas, pudiendo conservar sus envolventes posteriores (salvo el voluminoso edificio de esquina de Alfonso I y Doña Petronila, que requeriría su remodelación con nuevas alineaciones interiores).

- b) la regulación de las condiciones de sustitución de algunos edificios sin interés histórico y de tipologías inadecuadas, por su congestiva ocupación de la parcela.
- c) la nueva composición urbana del extenso "vacío" de la parte intermedia de la manzana.

Esta actuación será obviamente de gran importancia en la estrategia de recuperación y revitalización del casco, por sus notables dimensiones, su relevante localización y su proximidad a otros espacios urbanos de gran interés.

## 5.- CARACTERISTICAS DE LA PROPUESTA DE ACTUACION

### 5.1.- Nuevas edificaciones estructurantes del tejido de la manzana.

La componente más importante de la propuesta consiste en la reconfiguración del "vacío" que hoy se extiende en la parte intermedia de la manzana.

En este punto proponemos unas tipologías transversales a las calles Alfonso I y Zarandía, creando una "calle-jardín" interior, a la que se abrirían las fachadas de estos nuevos edificios. Planteamos por tanto de la aplicación de un esquema tipológico de clara procedencia moderna, pero que cuenta con profundos antecedentes históricos, tanto en las morfologías de la "ciudad cristiana" como de la "ciudad árabe", en forma de calles "privadas" al servicio exclusivo de las viviendas interiores, con elementos de protección y cierre claramente establecidos respecto al viario "público".

### 5.2.- Remodelación, reestructuración o sustitución de los edificios de tipologías inadecuadas.

Se proponen nuevas alineaciones interiores para los edificios de tipologías congestivas, tanto si tienen fachadas de interés ambiental (como el nº 4 de Zarandía o el de la esquina de Doña Petronila con Alfonso I), como si se trata de edificios con configuración exterior sin valor (como el nº 8 de la Plaza de los Fueros).

### 5.3.- Reordenación de la edificación mediante agregaciones de fincas.

En la parte más baja de la calle Alfonso I se sitúan varios edificios de minúsculas dimensiones, y salvo un caso, sin interés arquitectónico ni histórico. Proponemos la reordenación del tejido en esta zona de la manzana mediante **Unidades de Agregación**.

### 5.4.- Ajuste de las alineaciones hacia la calle Zarandía.

La sustitución de los edificios 16 y 12 de la calle Zarandía, que determinan un fuerte estrechamiento en la calle, llevará consigo el retranqueo de los nuevos edificios, adaptándose a la alineación del reciente edificio nº 18 y a la de los edificios históricos que se desarrollan en la parte más baja de la calle.

