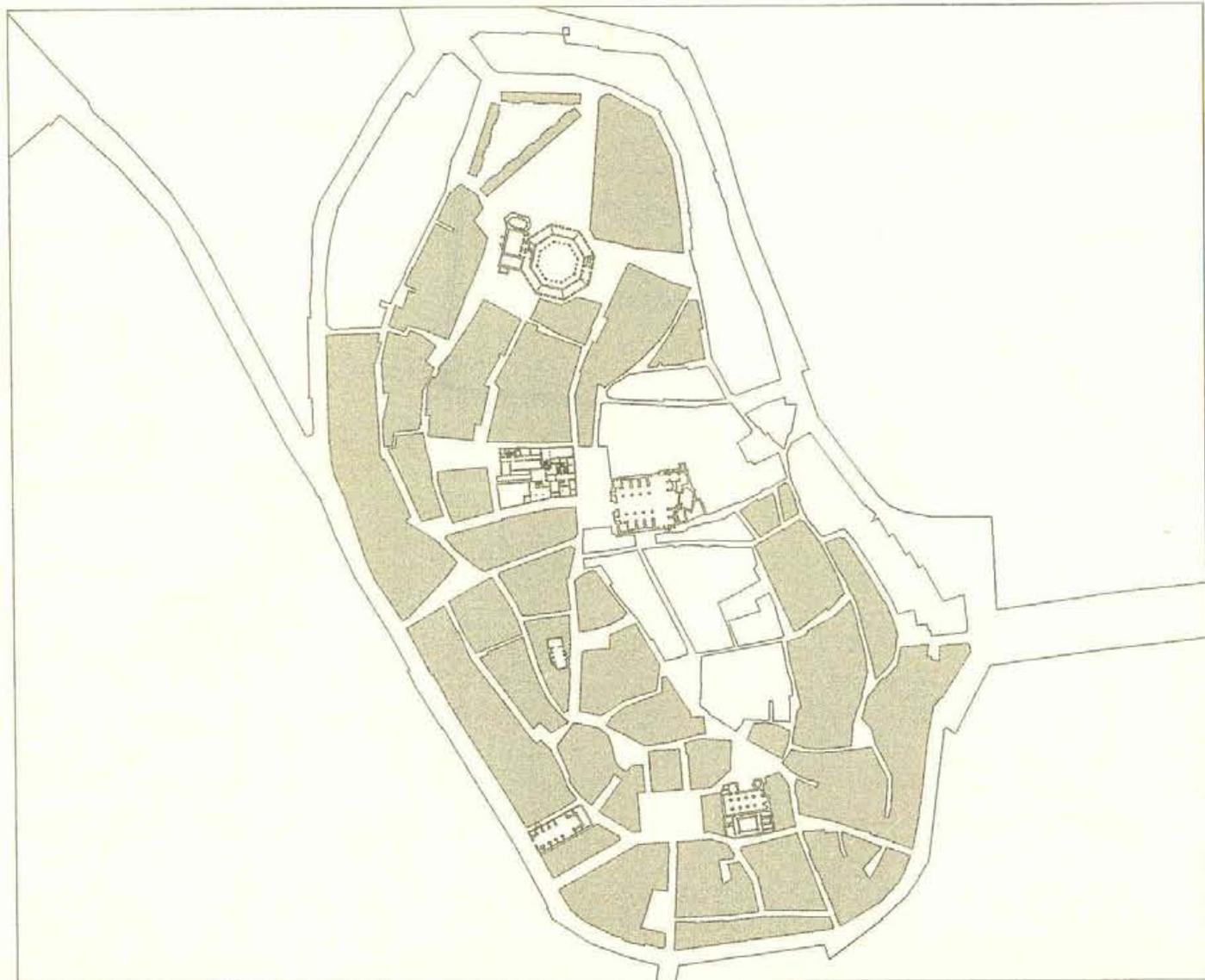


AYUNTAMIENTO DE HUESCA



CENTRO HISTORICO DE HUESCA

PLAN ESPECIAL

DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL

MEMORIA

ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDEZ

ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO • CARMEN MATESANZ DE FRUTOS

ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.

OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE.

ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES.

JUNIO 1.998



PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL DEL CASCO HISTORICO DE HUESCA (SECTOR PRINCIPAL).

PREÁMBULO.-

El presente Texto Refundido recoge la versión final, aprobada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Huesca, del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Casco Histórico de la Ciudad (Sector Principal). Con esta aprobación, culmina un largo proceso que tuvo su comienzo con la convocatoria del concurso para la adjudicación de los trabajos de redacción de dicho Plan.

El equipo adjudicatario fue el dirigido por el Arquitecto Don Francisco Pol Méndez, de reconocido prestigio por su trayectoria profesional en el campo del urbanismo y de la arquitectura, especialmente en temas relativos a los Cascos Históricos y a la rehabilitación.

Hay que aclarar en primer lugar que el ámbito objeto del presente Plan excluye determinadas zonas del casco histórico intramuros que han sido contemplados en planes específicos. En realidad, exceptuando el ámbito *Muralla, San Vicente-Casa Amparo* y el *entorno de la Catedral*, que contaban con planes anteriores, todo el resto del sector no contemplado en este documento específico podría, en realidad, estar incluido en el mismo. Su segregación ha respondido a criterios de carácter estrictamente estratégico pero, en realidad, forman parte del mismo Plan, han sido redactados por el mismo equipo (F. Pol) y responden a los mismos criterios metodológicos.

Los planteamientos iniciales del Plan suponían un decidido y tenso compromiso entre conservación y transformación, entre protección e intervención, tendente a la revitalización del tejido urbano a través de operaciones para su *reconfiguración*. Ello respondía a la interpretación del Casco Histórico de Huesca —a diferencia de otros centros históricos que contienen tejidos edificados más *estables y trabados*, en los que la práctica totalidad de sus edificios y elementos poseen características plenamente *urbanas*— como un conjunto, en cierta medida, desestructurado. Y ello, a la vez que sus invariantes ambientales poseen ese reconocido valor, cuya necesidad de preservación obliga a establecer los límites de la renovación en esa imperceptible frontera a partir de la cual podrían difuminarse e, irremediabilmente, llegar a perderse.

Se alineaba, así, el Plan, como la propia memoria de Pol señala, entre los que han venido a denominarse *Planes-Proyecto*, más allá de establecer mecanismos de mera *protección pasiva* basados exclusivamente en técnicas de catalogación.



Inevitablemente, un planteamiento de estas características, además de resultar metodológicamente correcto –su validez sigue resultando incontestable– exigía dos requisitos para que el Plan contara con una aceptable posibilidad de éxito en el cumplimiento de sus objetivos:

- Un suficiente consenso, tanto a nivel político como social.
- Una decidida política municipal de *intervención*, tanto urbanística como social y en materia de vivienda, que convirtiera al Ayuntamiento en *locomotora* de las actuaciones en el área.

El primero de los requisitos parecía cumplirse dado que, tradicionalmente, las voces ciudadanas que se habían dejado oír al respecto abogaban por una profunda renovación del tejido edificado en el centro histórico. Respecto del segundo, la Corporación Municipal pareció asumir el compromiso, al menos antes de la aprobación inicial del Plan.

Sin embargo, tras la primera exposición pública del documento aprobado inicialmente, se manifestó un extendido sentido de rechazo respecto del carácter *intervencionista* del Plan, especialmente en lo referido a las operaciones tendentes a la reforma de la trama y de la edificación existente. Sin duda liderado por las dos Asociaciones de Vecinos del Barrio – y no siempre basado en un exacto conocimiento de las propuestas del Plan– dicha oposición se concretó en un cuantioso número de alegaciones cuyo denominador común se centraba básicamente en el rechazo a la afectación a edificios existentes (sobre los que parecían haber surgido repentinamente intenciones rehabilitadoras hasta entonces desconocidas), así como a las operaciones más importantes de remodelación de la trama.

El Ayuntamiento, sensible al ambiente creado por dichas alegaciones, abrió un largo y complejo proceso de comunicación e información con los afectados que se concretó en numerosas reuniones y comunicaciones, tanto a nivel público como particular para cada interesado.

Como resultado de dicho largo y, sin duda, democrático proceso, el Plan ha matizado sus objetivos, en una línea menos *transformadora*. Se han reducido al mínimo imprescindible las actuaciones de remodelación de cierto calado. Así mismo, se han flexibilizado en gran medida los tipos de intervención posibles en cada uno de los grados de calificación de la edificación existente, tanto protegida como sin protección especial.

También se han simplificado en gran medida los instrumentos de gestión urbanística, posibilitando al máximo, y salvo en aquellos casos donde la remodelación resulte imprescindible, las actuaciones individualizadas no sujetas a sistemas de gestión integrada.



Así, manteniendo la metodología inicial y los instrumentos específicos de la primera versión del Plan, diseñados por Pol y su equipo, el documento ha sufrido una aparentemente imperceptible pero profunda transformación.

Se han modificado indudablemente las características del *Plan-Proyecto*, renunciando al intenso grado de intervención municipal previsto en un principio. Sin embargo y por otra parte, nuevos instrumentos como la declaración de Area de Rehabilitación Preferente, dentro de la cual el sector más deprimido ha sido objeto de un convenio tripartito entre el Ayuntamiento, el Gobierno de Aragón y el Ministerio de Fomento, pueden llegar a suponer un importante apoyo a la acción rehabilitadora de los particulares, así como de la propia Administración Municipal.

Semejante transformación ha exigido inevitablemente la redacción de un Texto Refundido que se ha centrado principalmente en las Ordenanzas y en los Planos de Normativa. La Memoria inicial, por el contrario, sigue siendo válida en sus aspectos generales y, si alguno de sus planteamientos pudiera resultar aparentemente contradictorio con algunas determinaciones del Plan, creemos que este preámbulo servirá para aclararlo. Por último, el estudio económico-financiero inicial se ve profundamente modificado en sus planteamientos al variar los criterios de actuación y reducirse las *intervenciones urbanísticas de remodelación*. Es ahora, principalmente, el Convenio para la rehabilitación del Centro Histórico, al que antes se ha hecho mención, el documento que debe servir de referente a este respecto y, por tanto, a él nos remitimos.

No se renuncia, en su momento, a refundir finalmente todos los Planes que afectan al Casco Histórico en un único documento. Pero, por ahora, las exigencias administrativas aconsejan dar por cerrado aquí el largo proceso para la formación de este Plan del Sector Principal del Casco Histórico. Sólo nos resta esperar que la necesaria gestión municipal y la decidida intervención de los particulares y del resto de organismos implicados contribuyan al logro de los objetivos del Plan que no son otros, en definitiva, que la recuperación de tan importante Patrimonio Urbanístico.

Huesca, Junio de 1.998.
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.



Fdo: JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE.

INDICE

1.- LAS CONDICIONES URBANAS ACTUALES

1.1 INTRODUCCION: EL LUGAR, LA EDIFICACION, LA VIDA URBANA.

1.1.1 EL CASCO ANTIGUO DE HUESCA:
ENTRE EL DETERIORO URBANO Y LA INCONGRUENTE
RENOVACION DE LAS RECIENTES DECADAS

1.1.2 UNA FORMA URBANA FRAGMENTADA:
LA DUALIDAD ENTRE TEJIDOS ANTIGUOS Y RECIENTES

1.1.3 LA VIDA URBANA:
ENTRE LA DECADENCIA Y LA ESTABILIDAD

1.2 LA CARACTERIZACION DE LOS EDIFICIOS: UN MOSAICO EDIFICADO DE CARACTERISTICAS HETEROGENEAS

1.2.1 INTRODUCCION

1.2.2 CARACTERISTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION ANTIGUA

1.2.3 ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION

1.2.4 ESTADO DE CONSERVACION Y CARACTERISTICAS
CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS

1.2.5 CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y FORMALES DE LOS
EDIFICIOS

ANEXO 1.1 CARTOGRAFIA HISTORICA

ANEXO 1.2 PLANOS DE INFORMACION SOBRE LAS CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

ANEXO 1.3 DOCUMENTACION DE INFORMACION SOBRE LAS CARACTERISTICAS DE LA EDIFICACION

2.- LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN

2.1 INTRODUCCION

2.2 LAS INTERVENCIONES EN EL TEJIDO URBANO Y EN LA EDIFICACION EXISTENTE: UN PROCESO ARTICULADO DE ACTUACIONES DE REHABILITACION, TRANSFORMACION E INNOVACION.

2.3 LAS NUEVAS COMPOSICIONES URBANAS

2.4 LA RECUPERACION Y VALORACION DEL PATRIMONIO MONUMENTAL: EL ENTORNO DE LA CATEDRAL Y LA MURALLA

2.5 LA INTERVENCION EN LOS ESPACIOS LIBRES Y LA CUALIFICACION DEL AMBIENTE URBANO DEL CASCO

2.5.1 INTRODUCCION

2.5.2 INTERVENCIONES DE RECOMPOSICION DE LA TRAMA DE ESPACIOS PUBLICOS

2.5.3 INTERVENCIONES EN ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

3.- INDICACIONES METODOLOGICAS

4.- EJEMPLOS DE ORDENACION

5.- EJEMPLOS DE COMPARACION ENTRE ESTADO ACTUAL E IMAGEN FINAL RESULTANTE DE LA ORDENACION DEL PLAN

CAPITULO 1

LAS CONDICIONES URBANAS ACTUALES

1.- LAS CONDICIONES URBANAS ACTUALES

1.1 INTRODUCCION: EL LUGAR, LA EDIFICACION, LA VIDA URBANA.

1.1.1 EL CASCO ANTIGUO DE HUESCA: ENTRE EL DETERIORO URBANO Y LA INCONGRUENTE RENOVACION DE LAS RECIENTES DECADAS

El casco antiguo de Huesca presenta unas condiciones peculiares, en relación a las condiciones más frecuentes en los cascos antiguos españoles.

Se trata, en efecto, de un casco que mantiene esencialmente su morfología histórica, y que presenta un grave deterioro de la edificación y una fuerte decadencia funcional -principalmente, en sus usos residenciales- pero que, al mismo tiempo, ha registrado en las décadas recientes notables operaciones de renovación.

A diferencia de esta combinación de deterioro y renovación que presenta nuestro casco, la mayoría de los cascos de nuestro país se caracterizan más bien por el predominio de uno u otro fenómeno. Así, podríamos decir, en general, que los cascos situados en una topografía accidentada (sobre todo, los implantados en "colinas" o enclaves elevados, con los esquemas tipificados por una caracterización originaria "defensiva"), como los cascos de Badajoz, Cuenca, Segovia, Vitoria y tantos otros, a los que han ido quedándose en posiciones "periféricas" o "marginales" respecto al centro urbano moderno, como la "ciutat vella" de Barcelona, o los cascos de Palma de Mallorca o Gijón, registraron un fuerte deterioro y decadencia funcional, pero en cambio fueron escasamente afectados por actuaciones de "depredación inmobiliaria" en las décadas recientes, debido precisamente a las dificultades de su morfología o a su desventajosa inserción en la estructura urbana global.

En una situación contraria, observamos que las cascos con morfologías favorables (en general, los extendidos "en llanura"), así como los que han mantenido su posición "central" respecto al conjunto de la ciudad moderna, como los cascos de Ciudad Real, Valladolid, La Coruña y otros, no han sido afectados tan intensamente por fenómenos de decadencia, pero en cambio, han sufrido considerables reformas urbanas y procesos de renovación que han desvirtuado en gran parte su forma histórica.

Teniendo en cuenta estas esquemáticas referencias, ¿qué fenómenos explicarían esa peculiar y conflictiva combinación de deterioro y de renovación que presenta nuestro casco?

Si considerásemos en primer lugar, como aspectos aislados, su localización -relativamente ventajosa, por su posición casi central en el conjunto de la ciudad y su inmediata relación con las áreas más dinámicas y cualificadas del Ensanche- y las características de su edificación, en la mayoría de los cascos muy "endeble", cabría imaginar que el proceso de renovación del casco debería haber sido mucho más extenso de lo que aún es.

Pero, si tuviéramos en cuenta, también de modo independiente, otros rasgos del casco, como son su accidentada morfología, su dificultosa accesibilidad, su intrincado viario, y la irregularidad de su estructura parcelaria, cabría por el contrario pensar que el casco debería haber mantenido más íntegramente su configuración histórica, por supuesto con un fuerte deterioro y decadencia social y urbana, pero sin haber llegado a registrar una renovación significativa.

Ahora bien, parece claro que ha sido precisamente la conjugación de todos esos aspectos lo que explica las peculiares condiciones del casco de Huesca.

En efecto, como es bien sabido, desde mediados del XIX, y sobre todo en las décadas finales de este siglo, fueron renovándose los bordes del casco hacia los Cosos -que constituían el eje central de la ciudad en esa época- con la consiguiente desaparición de la muralla, produciéndose asimismo una significativa reforma urbana en inmediata conexión con el lugar más "céntrico" de los Cosos: la Plaza del Mercado, actual López Allué. Por supuesto esos procesos de renovación tuvieron una clara caracterización social, con predominio de vivienda burguesa y pujante actividad comercial.

En cambio, se mantuvieron al margen de esos procesos de renovación, tanto las áreas interiores del casco, más allá de la Plaza del Mercado, como los bordes del casco en su mitad norte, por su posición marginal en la estructura urbana de aquella época, lo que ha permitido el mantenimiento de grandes tramos de la muralla en esa zona.

Esa marginación de los bordes de la mitad norte del casco, manteniendo sólo precarias y modestas edificaciones apoyadas o imbricadas con la muralla, explicaría el que fueran objeto, desde los años 50 y sobre todo en los 60 y 70, de importantes operaciones de renovación, cuando esas zonas ya habían adquirido una ventajosa posición en la ciudad.

Es innecesario señalar que las diferencias arquitectónicas entre los procesos de renovación del XIX y principios del XX, y las operaciones registradas en los bordes del casco en las décadas recientes, son muy sustanciales: mientras que la renovación de los Cosos se efectuó por sumatoria de edificios de pequeño tamaño, con unas reglas compositivas esencialmente homogéneas, recurriendo a elementos ornamentales codificados por el uso y enraizados en la cualidad de la producción artesanal, las operaciones de las décadas recientes, salvo excepciones debidas a constricciones de la propia actuación, se efectuaron en total ruptura con la "escala edificatoria" del casco antiguo, con alturas desproporcionadas, y con esquemas compositivos ajenos a cualquier criterio de integración contextual (con ejemplos especialmente incongruentes, como la manzana entre Canellas y la Plaza de San Vicente, o determinadas actuaciones en Joaquín Costa).

La renovación inmobiliaria en esas décadas no se detuvo sólo en los bordes, sino que comenzó a penetrar hacia el interior del casco, en unos casos por iniciativas privadas y, en otros, por operaciones públicas.

Entre las actuaciones privadas destaca, por su grandes dimensiones y su grave incidencia en la imagen tradicional del casco, el voluminoso y unitario grupo de viviendas que ocupa casi toda la manzana entre las Plazas de Lizana y de la Catedral.

Las iniciativas públicas se efectuaron, en la mayoría de los casos, aprovechando la disponibilidad de terrenos de propiedad institucional, y consistieron tanto en promociones residenciales como en dotaciones y servicios.

Entre las actuaciones residenciales destacan los bloques del área de la Zuda, en donde antiguamente se encontraba instalada la Plaza de Toros, los bloques de la Plaza San Bernardo, donde había estado instalada la antiguo Escuela Normal, o, muy recientemente, los bloques de la calle Pedro IV.

Y entre las actuaciones de carácter dotacional, bastante numerosas, destacan los edificios de la Telefónica, el Colegio Universitario, y la ampliación del Ayuntamiento, actualmente en curso (no debemos olvidar otras actuaciones más antiguas, como la sede de la Audiencia y el edificio de Correos, que aprovecharon para su localización los terrenos públicos del antiguo Cuartel de San Vicente).

Como es patente, esas actuaciones de renovación en el interior del casco supusieron, en general, rupturas en la morfología y en la imagen histórica tanto o más graves que las producidas por las actuaciones en los bordes, antes comentadas.

Ahora bien, no puede dejar de señalarse que, aunque hayan supuesto incongruentes y agresivas alteraciones (sobre todo, en las grandes operaciones de conjuntos unitarios de vivienda) su contribución al mantenimiento de la actividad en el casco ha sido apreciable, sobre todo por la introducción de funciones dotacionales e institucionales como las que hemos indicado.

Pero, para concluir estas primeras consideraciones, hay que señalar ahora que mientras iban sucediéndose esas actuaciones de renovación, no cesaba de acentuarse el deterioro de la edificación, la degradación del ambiente urbano, la decadencia funcional y la marginación social de la mayor parte del casco, y en especial de las áreas más interiores, como reflejan nuestros análisis de las condiciones de la edificación y nuestros estudios sociológicos sobre la población y las actividades del casco.

1.1.2 UNA FORMA URBANA FRAGMENTADA: LA DUALIDAD ENTRE TEJIDOS ANTIGUOS Y RECIENTES

¿Cuáles son las condiciones que hoy caracterizan la estructura edificada del casco, en esa peculiar agregación de tejidos antiguos deteriorados y de edificaciones o conjuntos urbanos recientes?

En una primera aproximación a esta cuestión, deberíamos tratar de identificar las diversas modalidades de estructuración de los tejidos antiguos, que constituyen, mayoritariamente, el "campo de trabajo" del Plan.

Con este enfoque, observamos que casi todas las manzanas se componen bien sólo o mayoritariamente de edificios antiguos, bien de edificios recientes, siendo por el contrario escasas las manzanas en que se entremezclan unos y otros edificios.

Cara a los objetivos del Plan, este hecho tiene ciertamente consecuencias negativas, ya que en las manzanas total o mayoritariamente renovadas se ha "desvanecido" prácticamente cualquier referencia al carácter histórico del casco.

Pero también tiene algunas implicaciones positivas, al permitir al menos concentrar los esfuerzos en la recuperación y valoración de los tejidos antiguos, en una estrategia de actuación unitaria sobre los "fragmentos de la ciudad histórica", mientras que si los procesos de renovación se hubiesen producido de modo disperso, afectando a todas las partes del centro y produciendo rupturas continuas en toda la escena urbana, podríamos afirmar que cualquier intención de valorar el casco como conjunto histórico estaría abocada al fracaso, pudiendo aspirar, como mucho, a la conservación testimonial de restos inconexos de la antigua ciudad.

Continuando este examen, en un segundo paso podemos observar que las manzanas compuestas mayoritaria o únicamente por edificios antiguos no poseen características uniformes, sino que presentan condiciones diversas, que pueden agruparse en algunos "tipos" de tejidos edificados:

- Areas internas de la parte norte del casco

En las manzanas de esta zona, la edificación se asienta en un parcelario de pequeño tamaño, y de formas muy irregulares, dejando libres amplias superficies interiores de las parcelas lo que ha inducido a lo largo del tiempo la proliferación de construcciones añadidas, de cobertizos, almacenas...

- Areas internas de la parte sur del casco

En estas zonas las características del parcelario son similares a las de la parte norte, pero en general la edificación es más compacta, dejando libres menores espacios interiores, salvo en dos lugares:

- a) Por un lado, las manzanas entre Sancho Abarca y Arisa, en las que aparecen importantes espacios libres con frente a la calle, y que en algunos casos constituyen patios de almacenes o talleres, y en otros caso se encuentran ajardinados, formando parte de antiguas casas nobiliarias o de conventos.
- b) Por otro lado, las manzanas cercanas al Temple, en las que la parcelación es extremadamente irregular, con entrecabalgamientos entre unas y otras fincas, y trazados muy irregulares, con fragmentarios y dispares espacios libres interiores, ocupados en gran parte por almacenes, cobertizos y talleres, con una caótica disposición (en especial, en la manzana de características casi "rurales", entre las calles Goya, Zalmedina y Palma).

Bordes del norte del casco

Como antes señalamos, las manzanas que cierran el casco presentan rasgos muy diferentes en la parte norte, respecto a la configuración de las manzanas de los Cosos.

En la manzana entre la Plaza Lizana y la calle Sellén presenta la edificación características muy diferentes, desde construcciones de muy escasa entidad a edificios de consistencia arquitectónica semejante a la edificación burguesa de los Cosos, siendo significativo, desde la perspectiva proyectual del Plan, el hecho de que en algunas partes de esta prolongada manzana se manifiesten o sean fácilmente recuperables importantes tramos de la muralla.

En la siguiente manzana, la situación es mucho más confusa: en su fachada a Joaquín Costa se suceden varios edificios recientes, en violenta ruptura con el carácter del casco, que después se interrumpen dejando libre un amplio tramo de muralla, concluyendo la manzana, enfrente de Las Miguelas, con los jardines y el edificio de la Guardería Infantil. Y en su fachada interior, hacia Pedro IV, se suceden las recientes actuaciones de vivienda pública, con su esquemática y extensa disposición en plantas rectangulares, con minúsculas y modestas edificaciones antiguas, casi siempre carentes de interés.

La prolongada manzana entre Casa Amparo y la Plaza de San Vicente, delimitada íntegramente por la muralla, se compone casi en su totalidad de edificación antigua, salvo las edificaciones de la Casa Amparo, no existiendo en esta zona una conexión directa de la edificación con la calle Monte Aragón, dificultad que, entre otros motivos geográficos e históricos, explica la afortunada conservación de este valioso lienzo de muralla.

Bordes del sur del casco

Las manzanas del borde sur del casco, a lo largo de los Cosos, desde Canellas a la Plaza de Linaza, son en su mayoría de forma alargada y estrechas, salvo las dos manzanas de forma triangular, una delimitada por Goya y Ramiro el Monje, y otra, por Moya y Villahermosa.

El parcelario es de características diferentes:

En algunas manzanas, como en la alargada comprendida entre Canellas y Goya, y en la triangular entre Goya y Ramiro el Monje, las parcelas suelen ser estrechas y profundas, encontrándose ocupadas en su mayor parte por edificios antiguos (Ant. a 1940). Teniendo en cuenta que casi todos estos proceden de la segunda mitad del XIX y principios del XX, se comprueba que el proceso de renovación de esos años se asentó en la primitiva estructura parcelaria.

Ese proceso se desarrolló apoyándose en la muralla, en unos casos mediante derribos y en otros conservándola parcial o mayoritariamente, aunque en muy pocas ocasiones excepcionales será viable su recuperación.

En la manzana que se extiende de Ramiro el Monje a Villahermosa, muy estrecha y alargada, aparecen grandes parcelas, de longitud de fachada superior al fondo, lo que indica un proceso previo de agregación de parcelas.

Otras, como la triangular entre Villahermosa y Moya, presentan su lado al Coso con edificación de pequeñas y medias dimensiones, y sus lados interiores con edificaciones asentadas en grandes parcelas, como el Palacio de Villahermosa, o las edificaciones institucionales de Correos y la Audiencia.

1.1.3 LA VIDA URBANA: ENTRE LA DECADENCIA Y LA ESTABILIDAD

En lógica correspondencia con esa combinación de deterioro y de renovación que caracteriza a nuestro casco, su vida urbana y sus actividades se caracterizan también por entremezclar fenómenos de acentuada decadencia -incluyendo situaciones de profunda marginalidad social- junto a procesos de actividad estable (pero habría que decir que nunca pujante ni dinamizadora), e integrados social y funcionalmente en el conjunto de la ciudad.

1. Las instituciones y los equipamientos

Esta combinación entre decadencia y estabilidad es ya perceptible si examinamos la implantación y el uso social de las instituciones y dotaciones hoy asentadas en el casco.

En Huesca, como en tantos otros centros históricos de nuestro país - sobre todo, los localizados en lugares topográficamente desventajosos, como el nuestro- la mayoría de las actividades características de la sociedad moderna -las sedes de los organismos públicos, los centros bancarios y empresariales, los centros educativos, etc- así como las nuevas infraestructuras urbanas, fueron implantándose en los Ensanches planificados en torno al casco, en un proceso que en la segunda mitad del XIX se encontró impulsado por las favorables oportunidades que proporcionaron las Desamortizaciones, al permitir la instalación de usos públicos en los grandes complejos conventuales, que se situaban en su mayoría -como es el caso de Huesca- fuera del viejo recinto histórico.

Este proceso -excelentemente documentado por historiadores y geógrafos, como Javier Callizo, o Antonio y Joaquín Naval Mas- significó que, con el cierre de la Universidad, que se alimentaba en gran parte del alumnado de los Conventos masculinos, las dos únicas instituciones presentes en el casco a mediados del XIX eran la religiosa, polarizada por la Catedral, y el Ayuntamiento.

Pero en ese proceso de implantación de las nuevas instituciones fuera del casco, quizá debiera ser vista como una circunstancia afortunada la cercana localización al casco de la Estación de Ferrocarril, que motiva, junto a las exigencias de dignificación del acceso por carretera desde Zaragoza, la creación del Paseo de los Porches de Galicia.

En efecto, la constitución de esta zona como "nuevo centro", junto al casco, confirió una perceptible vitalidad a los Cosos, como lugar de residencia de las capas medias y como pujante eje comercial, e incluyó la reforma urbana de la Plaza del Mercado, proyectada por Hilarión Rubio en 1856, que está en el origen de la relativa vitalidad que aún hoy mantiene el sur del casco.

La implantación de Correos, el Banco de España y la Audiencia en la calle de Moya, resultante, como la calle de Goya, de una penetración viaria, dentro de la operación del nuevo Mercado, no fue sin embargo muy fructífera para el casco, al situarse justamente en su borde, y al configurar esa calle con un uso exclusivamente administrativo.

La modificación del Seminario, en el último cuarto del XIX, tampoco contribuyó a la vitalidad del casco, por el propio carácter "cerrado" de esta institución religiosa.

La implantación de nuevos equipamientos en las últimas décadas ha tenido implicaciones diferentes, desde el punto de vista de su contribución a la revitalización del casco. Así, la creación del Colegio Universitario ha supuesto sin duda un hecho positivo, pero la implantación de la Compañía Telefónica en la Plaza Urriés es más irrelevante. Y en cuanto a la localización del Centro de EGB de la Plaza de San Vicente, de la Guardería y del centro del INSERSO en Joaquín Costa y de la Casa Amparo en la Ronda de Montearagón, podríamos decir que -como en el caso de Correos- su actividad se vuelca más al exterior del casco, que hacia su interior.

Pero, la consideración de la incidencia de estos equipamientos en la vida del casco, con independencia de su caracterización funcional más o menos positiva, no puede separarse de su incidencia en la forma urbana.

Y, en este aspecto, aun a riesgo de ser excesivamente insistentes, debemos subrayar que casi todos los equipamientos recientes se han realizado con escasa atención a la integración morfológica en el tejido histórico, y con poco acierto en su formalización arquitectónica.

Este panorama, no excesivamente alentador, mejorará sin embargo sensiblemente en un futuro inmediato, con la rehabilitación del edificio de la vieja Universidad como Museo, la recuperación como centro de exposiciones y arte contemporáneo (Legado Beulas) del edificio de los antiguos almacenes Simeón, así como con la ampliación del edificio del Ayuntamiento y la creación de pequeños equipamientos vecinales en el conjunto del Temple.

2. La vivienda

Examinando ahora los usos residenciales, fundamentales en la vida de cualquier casco, comprobamos la misma combinación de decadencia y estabilidad, con algunas situaciones extremas de marginalidad. (Pero con muy pocos síntomas de dinamismo, salvo los que se derivan de alguna actuación privada reciente en la calle de Santiago, o la futura actuación pública en el Temple).

La negativa evolución de la población en las últimas décadas ya es indicativa de una situación general de retroceso, pasando de 4760 habitantes en 1975 a 4002 en 1991 (de los que sólo 3.387 son residentes en viviendas, correspondiendo los 615 restantes a establecimientos colectivos).

Pero aún son más significativos los datos sobre la ocupación de viviendas, como se refleja en el Capítulo de la Memoria Sociológica relativo a este aspecto, que transcribimos:

El conjunto del casco histórico incluye 1.866 viviendas.

De ellas, 588 se encuentran desocupadas y 1268 ocupadas.

Nos encontramos por tanto con una tasa anormalmente elevada de desocupación (una de cada tres viviendas), hecho que debe ser achacado obviamente al grave deterioro del casco.

La difusión de viviendas vacías en el casco no es uniforme, sino que registra significativas variaciones. Así, en la Sección 1 (mitad norte del casco) sólo suponen un 20% (aunque debe resaltarse que esa proporción ya es de por sí preocupante).

En la Sección 2 (mitad suroeste del casco, hacia el Coso Alto) alcanza un porcentaje del 36%. Y en la Sección 3 (mitad sureste, hacia el Coso Bajo) alcanza un porcentaje aún más elevado, el 38%.

Estas diferencias entre unas y otras áreas se derivan, patentemente, de las diferencias en el deterioro de la vivienda antigua y de la mayor o menor presencia de viviendas recientes.

En efecto, en la Sección 1 se encuentran muy difundidos esos problemas de deterioro, con presencia notable de tipologías inadecuadas y construcciones precarias constructivamente, pero son bastante frecuentes las edificaciones recientes (bloques de la Zuda y Pedro IV, edificios de Joaquín Costa), cuya tasa de desocupación es seguramente muy reducida, lo que hace bajar la tasa de desocupación general de la Sección.

En las Secciones 2 y 3 los problemas de deterioro y de inadecuación constructiva son tan extensos seguramente como en la Sección 1, pero la menor presencia de edificios recientes no llega a compensar el grado de desocupación de las viviendas antiguas.

3. El comercio y otras actividades

La actividad comercial en el casco es bastante limitada, presentando además una localización fragmentaria, que impide la constitución de "redes" o "ejes" capaces de afianzar la actividad de los comercios que los conforman.

Sólo existe una área comercial con cierta densidad, localizada, como es bien sabido, en el sur del casco, entre la Plaza de López Allúe y los Cosos, prolongándose a través de las calles Goya, Ramiro el Monje, Villahermosa y Moya la actividad de los Cosos y de las calles comerciales entre los Porches y San Lorenzo.

La Plaza de Lizana constituye otra área de cierta relevancia, en este caso con caracterización hotelera, apoyándose, como el área anteriormente mencionada, en su configuración como "cuña" abierta al Coso y a las dinámicas zonas cercanas, (Plaza de la Inmaculada, San Jorge, etc).

La actividad comercial de estas dos áreas se prolonga, aunque muy débilmente, hasta la Plaza de la Catedral, en un caso a través de la Calle de las Cortes y en el otro a través de la calle Ricafort (muy dificultada por la irracional disposición de sus soportales comerciales).

En el área del Colegio Universitario aparecen algunos comercios que revelan la vida estudiantil -librerías, cafés- pero que no logran conferir una significativa densidad de actividad a la zona.

Fuera de estas zonas, apenas si encontramos algún comercio u otra actividad económica, por motivos fáciles de explicar: la difícil accesibilidad de la estrecha trama viaria. La decadencia funcional de la vivienda, que impide incluso el surgimiento del comercio básico vinculado a la residencia. Las propias tipologías edificatorias. Y, en fin, aspecto no menor, la presencia de situaciones de marginalidad, social, tradicionales en el casco (población gitana asentada) o de nuevo cuño (droga).

1.2 LA CARACTERIZACION DE LOS EDIFICIOS: UN MOSAICO EDIFICADO DE CARACTERISTICAS HETEROGENEAS

1.2.1 INTRODUCCION

Como sucede en casi todos los cascos antiguos de nuestro país, el tejido edificado no presenta características regulares, con áreas homogéneas en sus condiciones de edificación, sino que aparece más bien como un mosaico compuesto de piezas urbanas diferentes, y diferenciado además dentro de cada pieza.

En efecto, aunque, como veremos después pueden identificarse tipos edificatorios relativamente claros, y aunque existe también una cierta caracterización de las distintas áreas según la antigüedad de la edificación, en cada área aparecen "maclados" edificios de tipos diversos y distinta antigüedad, y, por supuesto, de diferentes características constructivas y grados de valor arquitectónico.

Esta heterogeneidad interna del tejido edificado se debe probablemente a muchos factores, enraizados en la historia urbana de Huesca y en los modos de apropiación y ocupación de espacio urbano (factores que, en general, no serán muy diferentes a los de otros cascos españoles). Pero, en nuestra opinión, creemos que los factores determinantes han sido los siguientes:

- a) En primer lugar, la caracterización morfológica del casco, con su tejido "orgánico" de rasgos medievales.

Esta caracterización, con su intrincado y estrecho viario, la irregularidad de formas y dimensiones de las manzanas, las grandes dimensiones de muchas de ellas, apropiadas al tejido tradicional árabe, después transmitido a la ciudad medieval cristiana, con la preeminencia del "espacio interno" respecto a la fachada de contacto con la calle, ha incidido, lógicamente, en la heterogeneidad de la edificación, que, a lo largo de la historia, ha ido adaptándose sucesivamente a la irregularidad de la morfología, impidiendo la difusión y repetición de tipos edificatorios nítidamente estructurados como tales, caracterización sólo factible en morfologías más regulares.

Resulta sintomático, en este aspecto, que las áreas en que aparece mayor regularidad tipológica son las de los bordes a los Cosos, en la parte sur del casco, en las que, en el XIX, se ha producido un proceso de renovación con modalidades inmobiliarias homogéneas, por su destino de vivienda burguesa, y con una estructura parcelaria más regular, por la forma casi rectilínea de alineación a los Cosos, sin quiebros bruscos como en las manzanas del interior, y por la forma también regular de la mayoría de las manzanas, configuradas como alargadas "bandas" con la calle interior aproximadamente paralela a los Cosos.

- b) Otro factor a tener en cuenta es la caracterización socio-económico del casco de Huesca a lo largo de la historia y sobre todo en los últimos siglos, como caserío compuesto por edificaciones de pequeña altura y tejido muy "esponjado", debido a la carencia de presiones densificadoras (resultante a su vez de la relativa estabilidad demográfica y la debilidad de los procesos económicos, e indudablemente, de las mejores condiciones de asentamiento de los Ensanches).

En esas condiciones, en las parcelas de medias y grandes dimensiones, con disponibilidad de espacios interiores, fue frecuente la sustitución o adición de edificaciones, respondiendo a necesidades inmediatas y sin una lógica racional de organización del espacio, lo que ha provocado una notable "confusión tipológica", con edificaciones que casi podríamos caracterizar como "casuales", espontáneamente agregadas, reformadas o suprimidas en el devenir urbano.

- c) En fin, otro factor a tener en consideración, ha sido la carencia histórica de normas y prescripciones eficientemente reguladoras de las características de la edificación (rasgo común a la mayor parte de los cascos de nuestro país). Este factor, que muchas veces no es tenido en consideración a los análisis urbanos, es a nuestro juicio importante para entender la especificidad del tejido de nuestros cascos, desde el momento en que ha sido patentemente demostrado que la regularidad y homogeneidad en las características tipológicas, constructivas y formales de los centros históricos que frecuentemente han sido considerados como "modelos" - pensemos, por ejemplo, en Bolonia o los cascos de la Emilia-Romagna, o en Siena y otros centros de la Umbría, o numerosos cascos franceses- han sido determinados no por "orgánicos" y espontáneos procesos de "buen hacer" edificatorio y respeto al "espíritu del lugar", sino por la aplicación de firmes reglas y ordenanzas.

1.2.2 CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS DE LA EDIFICACION ANTIGUA

Los anteriores comentarios sobre la relativa "confusión" en la caracterización de los edificios no significan que no se presenten rasgos tipológicos suficientemente precisos para una clasificación estructural del tejido edificado. Sólo quiere decir que en el caso de Huesca debe desecharse la idea de una clasificación plenamente "lógica", con tipos edificatorios nítidamente diferenciados en todos sus aspectos y con orígenes históricos y sociales precisos, sino que la clasificación tendrá más las características de una "red" irregular y flexible que de una "malla reticular" rígida, dando lugar a superposiciones y también a elementos "inclasificables" o "indiferenciados".

Para esta clasificación consideraremos los aspectos básicos en el análisis tipológico, que aplicaremos en un primer "tamiz" individualizadamente, para combinar después esas clasificaciones simples en tipos más complejos.

Esos aspectos básicos de clasificación serán:

- a) Las características dimensionales de la parcela y la edificación
- b) La configuración edificatoria, "urbana" o "rural"
- c) La caracterización social de la edificación

En cada uno de estos aspectos consideraremos:

- a) Tipologías según las características dimensionales de la parcela y la edificación

Dentro de la extrema irregularidad parcelaria del casco pueden distinguirse:

- Tipologías de ínfimas dimensiones

En general, se trata de parcelas entre medianeras, con frente y fondo muy reducidos (entre 5 y 6 m), ocupadas totalmente por la edificación, con una superficie ocupada muy escasa (entre 25 y 35 m²), lo que genera una organización interior muy deficiente.

Tipologías estrechas y profundas

Estas tipologías, características de las llamadas "parcelaciones góticas", muy frecuentes en los cascos españoles de origen medieval, aparecen en Huesca tanto en las áreas interiores como en las de borde, aunque con características diferentes.

Suelen tener dos fachadas, bien a dos calles (en las manzanas de borde) bien a calle y patio interior.

Sus dimensiones son bastante diferentes en anchura, desde mínimos de 3-4 m -que obviamente generan irreversibles deficiencias de habitabilidad- hasta dimensiones más adecuadas (5-6 m., correspondientes a crujeas estructurales normales). Sus fondos, en unos y otros casos, casi nunca son excesivos, situándose por lo general entre 15 y 20 m.

Tipologías edificatorias de medias y grandes dimensiones de proporciones regulares

Se asientan en parcelas que van desde los 200 m² a los 600 m², e incluso más, generalmente de dimensiones proporcionadas en frente y fondo.

En unos casos se encuentran mayoritariamente ocupadas por edificación de cierta altura (3-4 plantas), dejando sólo los patios estrictamente necesarios, mientras que en otros casos la edificación ocupa sólo parte de la parcela, dejando libres amplios espacios, en unos casos con carácter residencial o con usos "rurales", y en otros ajardinados e integrados a la edificación.

Tipologías en parcelas de medias-grandes dimensiones, y formas extremadamente irregulares

Aparecen dispersas en el casco parcelas de formas muy irregulares, entre medianeras, en las que predomina una pauta en la que podemos entrever el origen árabe de la morfología y, en general, el carácter casi rural del casco a lo largo de la historia: se trata de parcelas situadas en manzanas de grandes dimensiones, que se "asoman" al exterior a través de un estrecho cuello, y se "ensanchan" al interior.

b) Tipologías según la configuración edificatoria, "urbana" o "rural"

El principal rasgo definitorio de uno u otro grupo será la organización del edificio como vivienda colectiva o como vivienda unifamiliar, aunque esta consideración deberá tener en cuenta otras caracterizaciones, como es el uso social (ya que entre las viviendas unifamiliares se encontrarán edificaciones claramente "rurales", junto a casonas nobiliarias e incluso pequeñas casas marginales).

Por ello, en la consideración de una tipología como "rural" consideraremos no sólo su carácter unifamiliar (actual o de origen, ya que pueden tratarse de una tipología transformada para uso multifamiliar) sino también su inclusión de espacios libres (patios, huertas, etc... así como la presencia en ellas de construcciones anejas, cobertizos, etc).

c) Caracterización social de la edificación

En este aspecto, la variable del destino social de los edificios debe modularse según características históricas, ya que por ejemplo existen claras diferencias tipológicas entre el caserío popular tradicional, entendiéndose por tal, en general, el anterior a la mitad del XIX, y la vivienda popular posterior. En efecto, la primera posee rasgos más "rurales" que la segunda, que es más claramente "urbana" (no sólo por la caracterización unifamiliar o colectiva, sino por su organización interior, sistemas constructivos, etc).

Así, podríamos distinguir:

- Edificaciones tradicionales, de la "sociedad estamental"

(En general, anteriores a 1800, pero que incluyen también edificaciones de la primera mitad del XIX).

- Palacios y algunas casonas nobiliarias (casi siempre transformadas en viviendas colectivas).
- Edificación de las capas medias (comerciantes, pequeños propietarios, artesanos, funcionarios, profesionales, etc).
- Vivienda popular.

Edificaciones de la "sociedad moderna"

(En general, de mediados del XIX a las primeras décadas de nuestro siglo).

- Vivienda de la burguesía media-alta (puntualmente localizada en los Cosos, o en la Plaza López Allué).
- Vivienda de la pequeña burguesía.
- Vivienda popular.

Como ya se ha indicado, existen claras correspondencias entre la caracterización social de los edificios y su localización urbana.

Las tipologías procedentes de lo que hemos llamado "sociedad estamental" se sitúan sobre todo en áreas interiores del casco, mientras que las procedentes de la "sociedad moderna" responden a dos pautas: las de "carácter burgués" se asientan sobre todo en los Cosos y área de la Plaza de López Allué, mientras que las "populares" se diseminan también en el interior del casco.

1.2.3 ANTIGÜEDAD DE LA EDIFICACION

Como sucede en la mayor parte de los cascos de nuestro país, a pesar del profundo origen histórico de Huesca gran parte de la edificación residencial es relativamente "moderna" (posterior a la mitad del XIX).

Nos encontramos, por tanto, con una ciudad histórica en gran parte "refundada" en el pasado siglo, hecho perfectamente explicable por múltiples motivos, y, en especial, por la obsolescencia de la edificación, por la pobreza e incluso precariedad de sus materiales (en especial, por la difusión del tapial) y las exigencias de densificación derivadas del crecimiento de población (a finales del XVIII existían 1335 casas, con unos 7000 habitantes, mientras que en 1817 se contaban 1468 casas y 11.416 habitantes, datos que revelan una fuerte renovación del caserío, con una densificación y crecimiento en altura).

Pero, al estudiar la antigüedad de la actual edificación debemos tener en cuenta, en el caso de Huesca, un rasgo particular: la existencia de numerosas construcciones que podríamos calificar de "atemporales", o genéricamente "tradicionales", con independencia de su procedencia concreta: se trata de los edificios construidos en tapial, o en elementales muros de ladrillo, o mezclando ambos materiales. En efecto, estos edificios en muchos casos proceden del XIX o XVIII, pero resultan prácticamente idénticos, en esa "atemporalidad", a los que constituían Huesca, en siglos anteriores (en este sentido, como tantos otros casos españoles de las regiones que utilizaban como material constructivo el tapial, en cualquiera de sus variantes, o el ladrillo en su uso primario, toda la evolución del caserío, desde los orígenes, puede ser entendida como un constante "hacerse y deshacerse", por emplear una frase de Lope de Vega referida al caserío de Madrid, repitiendo una y otra vez similares edificaciones, con análogos materiales y sistemas constructivos, con independencia de su crecimiento en planta o altura, que se encontraba determinado sobre todo por el incremento de la población).

ANTIGÜEDAD DE LOS EDIFICIOS DE USOS RESIDENCIALES

	Nº	%
EDIFICIOS ANTIGUOS (Ant. a 1940)	360	81,1
EDIFICIOS RECIENTES (Post. a 1940)	84	18,9
	444	100 %

1.2.4 ESTADO DE CONSERVACION Y CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS DE LOS EDIFICIOS

En el caso de Huesca, el análisis del deterioro debe considerar, necesariamente, las características constructivas de la edificación, identificando separadamente los problemas derivados de carencias de conservación o de la obsolescencia consustancial de los materiales, respecto a los problemas que, junto a esos factores, encuentran también su raíz en la precariedad de la propia edificación (nos referimos sobre todo a los edificios de tapial, o con estructuras de madera estructuralmente deficientes). En efecto, estas consideraciones harán más complejo el análisis, que no podrá enfocarse sólo con las perspectivas genéricas de la rehabilitación, sino que deberá contemplar la existencia de "límites" a esa opción, por la irracionalidad técnica o económica que pudiera suponer el plantear la recuperación de determinadas edificaciones antiguas de extrema precariedad estructural. (aunque en ciertos casos, su valor arquitectónico pueda hacer exigible su rehabilitación, aún a costa de esas desventajas económicas).

En general, la mayor parte del tejido edificado antiguo presenta condiciones deterioradas. Pero mientras que en el caso de la edificación de carácter "burgués" de finales del XIX y principios del XX predominan situaciones de deterioro ligero y medio, en el caserío popular son más frecuentes las situaciones de deterioro medio y extremo, apareciendo no pocos casos de ruina.

Las pocas casas nobiliarias o grandes casones tradicionales existentes presentan también un acentuado deterioro, (como el Palacio de Villahermosa), y en algunos casos se encuentran prácticamente en ruina (como el caserón de la calle Quinto Sertorio).

1.2.5 CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS Y FORMALES DE LOS EDIFICIOS

El casco histórico era, todavía, a finales del pasado siglo, *casi toda la ciudad*, acumulando por ello todos los "modos de construir", todos los "rasgos estilísticos" que habían ido incidiendo en la cultura arquitectónica y constructiva de Huesca.

Así, y excluyendo de estas consideraciones las edificaciones de gran rango, que poseen valor por sí mismas, encontramos en el casco una notable variedad de caracterizaciones constructivas, pero con dos escenas determinantes: por un lado el caserío popular que conforma sobre todo el interior del casco, con unas características más cercanas al mundo rural que a una arquitectura urbana propiamente decha, con su configuración espontánea y directamente utilitaria, sus fachadas de muros de enfoscados lisos, desnudos de ornamentación, o de fábrica de ladrillo de aparejo uniforme y coloración pajiza, concisamente perforados por huecos elementales, casi siempre dibujados con secos perfiles, sin recercados, y animados sólo por el dibujo de los balaustres o la sombra del alero.

Y, por otro lado, la edificación burguesa de la segunda mitad del XIX que configura la escena urbana de los Cosos, en la mitad sur del casco, así como la Plaza López Allué y las calles procedentes de las reformas del XIX: una edificación enmarcada ya en las reglas de la cultura arquitectónica, de rasgos genéricamente eclectista, como toda la arquitectura urbana del siglo, con ordenadas composiciones de fachada, con simétricos huecos de balcones y la muy frecuente aplicación del elemento que caracteriza la arquitectura burguesa de esa época: el mirador.

Los acabados, tanto si se realizan en revocos o en ladrillo visto, se animan con detalles y ornamentos. Los huecos se presentan casi siempre con recercados, en unos casos con molduraciones clásicas, en otros con prolijas ornamentaciones eclécticas e incluso, con dibujos de inspiración vegetal, en los atisbos del modernismo. La cerrajería, en los mejores casos, exhibe la excelente capacidad artesanal de la forja de la época, en otros casos acude a la fundición, y en otros, de mayor sencillez, recurre ya sólo a pletinas curvadas, como único y elemental motivo ornamental para animar la sequedad geométrica de los balaustres verticales. Los aleros poseen una gran importancia en la escena edificada, tanto cuando se realizan en madera, rememorando en muchos casos la tradición del alero aragonés de la arquitectura nobiliaria, como cuando se efectúan con enfoscados, con reminiscencias del clasicismo o barroco, o, más frecuentemente, con abigarrados repertorios eclectistas...

Inmersas en esas dos escenas predominantes, aparecen otras arquitecturas de características peculiares: algunas antiguas casonas de recios muros de ladrillo y ordenada composición. Algún edificio de impronta neoclásica. Algunos otros neomudéjares o con referencias al lenguaje de la arquitectura de ladrillo aragonés del Renacimiento o Barroco... Y, en fin, otros pocos modernistas, unos sólo con tímidas referencias, y algún con excepcional calidad.

Para el análisis de los valores arquitectónicos e históricos de los edificios se han definido los grupos que se señalan a continuación.

Los criterios utilizados para esta diferenciación, y su definición, se detallan en el Capítulo de la Memoria referido a los Grados de Calificación de los edificios.

1. Edificios con valores arquitectónicos, históricos o ambientales

Se diferencian cuatro grados:

- 1.1 Edificios de valor excepcional, de carácter monumental
- 1.2 Edificios de valor relevante, aunque no monumental.
- 1.3 Edificios con interés arquitectónico en su configuración exterior y organización interior adecuada pero sin valor relevante que requiriera su protección integral.
- 1.4 Edificios que sólo tienen interés en su fachada y configuración exterior. Engloban tanto arquitecturas "espontáneas" de carácter popular, como arquitecturas con criterios compositivos disciplinares.

2. Edificios carentes de valores

Se distinguen tres grupos:

- 2.1 Edificios sin valor arquitectónico propio, pero no discordantes con el entorno histórico.
- 2.2 Edificios sin valor, discordantes por su altura excesiva respecto al entorno histórico, o, con configuración arquitectónica inadecuada.
- 2.3 Edificios sin valor, discordantes por altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico.

El análisis se ha basado tanto en la consideración de la configuración exterior como en la evaluación de su organización interior, examinando con especial atención sus características tipológicas, en relación a su capacidad o dificultad de rehabilitación.

La clasificación de los edificios, de acuerdo con las categorías indicadas, se refleja en el siguiente cuadro.

VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS Y AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS	Nº	%
Edificio de valor excepcional, de carácter monumental	7	1,5
Edificios de valor relevante, aunque no monumental	34	7,5
Edificios con interes arquitectónico en su configuración exterior y organización interior adecuada pero sin valor relevante que requiriera su protección integral.	93	20,6
Edificios que sólo tienen interes en su fachada y configuración exterior, engloban tanto arquitecturas "espontaneas" de carácter popular; como arquitecturas con criterios compositivos disciplinares.	44	9,8
Edificios sin valor arquitectónico propio, pero no discordantes con el entorno histórico	216	47,9
Edificios sin valor discordantes por su altura excesiva respecto al entorno histórico, o, con configuración arquitectónica inadecuada.	52	11,5
Edificios sin valor, discordantes por altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico.	5	1,1
TOTAL	451	100 %

VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS Y AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS	Nº	%
Edificios sin valor arquitectónico propio, pero no discordantes con el entorno histórico	216	47,9
Edificios sin valor discordantes por su altura excesiva respecto al entorno histórico, o, con configuración arquitectónica inadecuada.	52	11,5
Edificios sin valor, discordantes por altura excesivamente reducida respecto al entorno histórico.	5	1,1
TOTAL	273	100 %

Considerando separadamente los edificios con valores y sin valores (esto es, los que estarían afectados o excluidos por algún tipo de Normas de Protección) tendríamos las siguientes clasificaciones:

CLASIFICACION GENERAL DE LOS EDIFICIOS, SEGUN SUS VALORES	Nº	%
Edificio de valor arquitectónicos, históricos o ambientales	178	39,5
Edificios sin valores	273	60,5
TOTAL	451	100 %

VALORES ARQUITECTONICOS, HISTORICOS Y AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS	Nº	%
Edificio de valor excepcional, de carácter monumental	7	3,93
Edificios de valor relevante, aunque no monumental	34	19,10
Edificios con interes arquitectónico en su configuración exterior y organización interior adecuada pero sin valor relevante que requiriera su protección integral.	93	52,25
Edificios que sólo tienen interes en su fachada y configuración exterior, engloban tanto arquitecturas "espontaneas" de carácter popular, como arquitecturas con criterios compositivos disciplinares.	44	24,72
TOTAL	178	100 %