


v.X.07

Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 9-11-2007, Inicialmente.
 El Secretario,



Aprobado por el Ayuntamiento Pleno
 en sesión de 30-5-2008, Definitivamente.
 El Secretario,



**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL EN LA MANZANA 45875
 DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN
 INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA**

Promotores:
 AGRICOLA BECHA S.A.
 PRODUCCIONES VIRIDIANA

Arquitectos:
 M. Pilar Sopena Porta
 Ángel Crespo Yagüe

Huesca, Octubre de 2007

INDICE

- 1.- INTRODUCCIÓN
- 2.- ANTECEDENTES
- 3.- MOTIVACIONES PARA LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL
- 5.- ANEJO 1: LA MURALLA Y LOS LÍMITES DE LA CIUDAD HISTÓRICA.
- 6.- ANEJO 2: "AVANCE" PRESENTADO ANTE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE PATRIMONIO CULTURAL.

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Se redacta esta Propuesta de Modificación Puntual de la manzana 45875 de Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca por encargo de AGRÍCOLA BECHA, S. A. con C. I. F. A-22041743 y domicilio social en C/ Miguel Servet nº 2 de Huesca y DONDENO S.L. con C.I.F. B 22289631 y domicilio social en C/ Duquesa de Villahermosa nº 6 de Huesca.

Los redactores del documento de Propuesta de Modificación son: D^a M. Pilar Sopena Porta y D. Ángel Crespo Yagüe, Arquitectos colegiados nº 2.487 y nº 1.436 respectivamente en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.

2.- ANTECEDENTES

La manzana 45875 objeto de esta propuesta de modificación se sitúa en el límite del centro histórico de la ciudad en la zona Sureste y queda configurada por las calles Coso Bajo, Goya, Zalmedina, Plaza de la Moneda, calle Desengaño, Peligros y Canellas. La C/ de la Palma la atraviesa desde la plaza de la Moneda hasta la C/ Goya.

Por su situación con fachadas a las calles del Coso Bajo y Goya es una manzana de gran importancia para la vida de la ciudad dado el carácter comercial y social de dichas calles.

Las edificaciones de la zona alta, ya dentro del casco histórico, tienen actualmente un uso más limitado al residencial por no dar fachada a calles de tanto tránsito y por la configuración propia del casco antiguo.

El desarrollo de los usos permitidos en planta baja por el PERI en la edificación con fachadas al Coso Bajo, Canellas, Peligros, Desengaño, Plaza de la Moneda y parte de la calle la Palma, se ve limitado frente al resto de la manzana por la calificación de la zona interior de la misma como ELP / Espacio Libre Privado Ajardinado, calificación que no permite su ocupación en planta baja.

Debido a ello, en Enero de 2007 se presentó una primera propuesta de modificación puntual dentro de esta manzana, que, mediante la ocupación en planta Baja del espacio interior de manzana de alguna de las parcelas, tenía el objeto de introducir un uso dotacional de tipo socio cultural (sala teatral y polivalente), uso de equipamiento permitido por el plan y que, obviamente, precisa una mayor superficie que el comercial, habitual en esta manzana en sus fachadas a las calles del Coso y Goya.

Por otro lado, la presencia de la muralla o de otros posibles restos condicionó desde el principio las características de la actuación que se pretendía, tratándose las mismas con las autoridades culturales competentes a las que se mantuvo informadas en todo momento¹.

Además, en Mayo de 2006, aparecieron restos de los cimientos del teatro de época romana de la ciudad en uno de los patios interiores de la manzana, en concreto en el del edificio de la C/ Canellas 5.

El descubrimiento de los cimientos de una de las cámaras y de un posible pórtico del teatro es

¹ Se presentó ante la Comisión provincial de Patrimonio Cultural el avance que se incluye como anejo 2 en la presente documentación, avance que obtuvo informe favorable en los términos que en el citado informe, también incluido, puede apreciarse.

fundamental para el conocimiento de la Osca Romana, ya que, a pesar de que se sabía de la existencia de un teatro de ésta época, hasta el momento de dicho hallazgo se desconocía su ubicación, habiéndose barajado hipótesis de situación en otros puntos de la ciudad y sus alrededores.

Ante la importancia del hallazgo, la Dirección General de Patrimonio de la DGA prescribió el mantenimiento y conservación de los restos, lo que se tradujo en una propuesta de tratamiento y protección que es aprobada en la resolución de la citada Dirección General de Patrimonio Cultural con fecha de 18 de Julio de 2006.

Para hacer compatible con el planeamiento vigente -que prohíbe la ocupación en general y el uso salvo como espacio abierto de parte del patio interior de manzana- el volumen que surge en dicho patio interior al nivel de planta baja y que está concebido para la protección y tratamiento de los restos permitiendo al mismo tiempo su conservación y accesibilidad (con licencia municipal para este objeto), se estudia la posibilidad de presentar una modificación del Plan Especial en dicha manzana.

Además en el interior de esta manzana se conservan restos de la muralla romana y árabe, que aparecen en la formación del desnivel entre las parcelas que dan al Coso y las de las calles interiores, a las cotas más altas del cerro de la ciudad histórica².

La calificación de Espacio Libre Ajardinado del interior de manzana vino motivada por la presencia de restos de la muralla romana y árabe, si bien hasta la fecha con dicha calificación no se ha conseguido obtener el objetivo deseado que, con la aparición de los restos del teatro, queda ya tan claro. La calificación, por consiguiente, suscita toda una gama de problemas en las actuaciones de desarrollo y renovación de la manzana que hacen plantear por distintos motivos una misma modificación al planeamiento vigente

Por tanto con los antecedentes descritos parece pertinente la propuesta de una modificación puntual global para el espacio interior de esta manzana, cuya oportunidad entendemos se justifica en el siguiente apartado.

3.- MOTIVACIONES PARA LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

En la manzana 45875 del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca se define una alineación interior en la edificaciones comprendidas entre las calles del Coso Bajo, Canellas, Peligros, Desengaño y parte de la Palma, con objeto de obtener un Espacio Libre Privado, debido al parecer a que en la tramitación del Plan Especial se atendió a las prescripciones sobre protección del Patrimonio Histórico que en este caso se trataba de restos de la muralla que se encontraban en el interior de la manzana, cuyo trazado, no obstante, no se conocía con suficiente exactitud y se pretendía completar dejándola al descubierto.

El Plan otorga a esta calificación de Espacio Libre Privado ajardinado un uso "estancial", (se quiere entender por tal el que se define para los espacios libres públicos colectivos: destinados a la estancia, paseo y esparcimiento); y prohíbe expresamente en estos espacios su ocupación por edificación salvo elementos como pérgolas u otros elementos livianos.

Con esta calificación se establece un **agravio comparativo dentro de la propia manzana y con otras del Plan del Centro Histórico** en las que igualmente existen restos arqueológicos y en las que, debido a su calificación y posibilidad de construcción de la parcela interior en planta

² Se incluye como anejo un análisis del papel de la muralla en la formación de las parcelas a los Cosos y de esta zona de la Ciudad histórica.

Baja, se puede dotar de uso al espacio resultante. Siendo que además, los usos previstos por el PGOU y el PERI³ en PB son compatibles con la presencia de los restos arqueológicos.

Se pretende dar en lo referente a la calificación un tratamiento igualitario con el resto de manzanas, lo que permitiría:

- Favorecer la renovación de la estructura interior de la manzana, incentivando futuras actuaciones de investigación y descubrimiento de nuevos yacimientos arqueológicos fundamentales para el conocimiento histórico de la Ciudad en una manzana que está resultando de sumo interés. Máxime cuando se trata de una manzana en la que la creación de este espacio ELP implica la demolición de las edificaciones existentes, que ocupan prácticamente el 100% de los patios interiores, y donde las actuaciones (incluso de rehabilitación) implican una elevada pérdida de volumen edificado, a lo que se suma la incertidumbre que supone la posibilidad de cualquier hallazgo arqueológico en cuanto a gravamen económico y de tiempo.

- Posibilitar la construcción de un volumen para la protección de los restos arqueológicos hallados, existentes o por descubrir, amparado dentro de la calificación y usos del PERI.

En este caso en concreto, sucede con los restos encontrados en el patio del edificio de la calle Canelas, que se permite proteger mediante la construcción de un volumen cerrado pero al que se le mantiene la calificación de Espacio Libre Privado. Así resultaría un espacio ocupado pero que no consigue el uso "estancial" en el sentido que pretende el Plan (estancia, paseo y esparcimiento en un entorno abierto), pues se desliga del resto de espacios de la manzana y no cumple las expectativas de ampliar el trazado de la muralla ya que los restos hallados pertenecen al teatro romano.

- Introducir usos en Planta Baja propios del Centro de la Ciudad y distintos de los que actualmente se desarrollan limitados por la geometría y fondo vigentes en este tramo condicionado por el ELP, y que resulta un agravio comparativo con otras manzanas, como se ha citado anteriormente.

Esta posibilidad de ampliar el bagaje de usos permite dinamizar la vida y desarrollo de la Ciudad como es el caso de la propuesta de inserción de un centro Cultural y Teatral, además de otros posibles como servicios, exposiciones, artesanal, etc.

A su vez los usos que se pudieran desarrollar favorecerían el acceso público a los posibles restos arqueológicos una vez tratados y consolidados, reduciéndose y compensándose en parte el gravamen que supone la obligación de patrocinar el estudio y posterior protección y conservación del Patrimonio Histórico de la Ciudad.

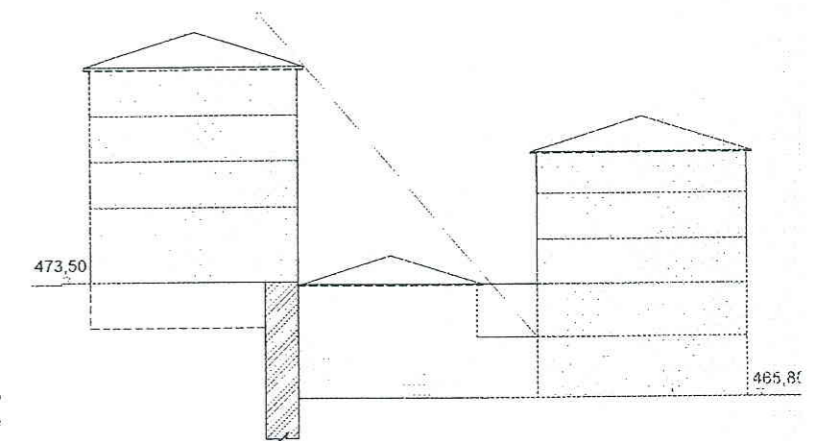
Además la particular orografía de las manzanas limítrofes con el Coso y Centro Histórico, y la de este caso en particular, que llega a tener desniveles entre las calles opuestas de más de 8m de altura, entendemos que debe implicar un estudio más profundo del tratamiento de cubiertas y volúmenes del interior de la manzana, teniendo en cuenta que los restos que quedan de la muralla se encuentran como límite entre las parcelas de los distintos niveles y elevadas con relación a la referencia del Coso.

En general se dan dos zonas: una, desde Coso Bajo hasta el posible trazado de la muralla romana/árabe, al nivel inferior, el del propio Coso. Otra, desde la muralla hasta las calles posteriores, a una cota más alta, variable, siguiendo la orografía original del cerro.

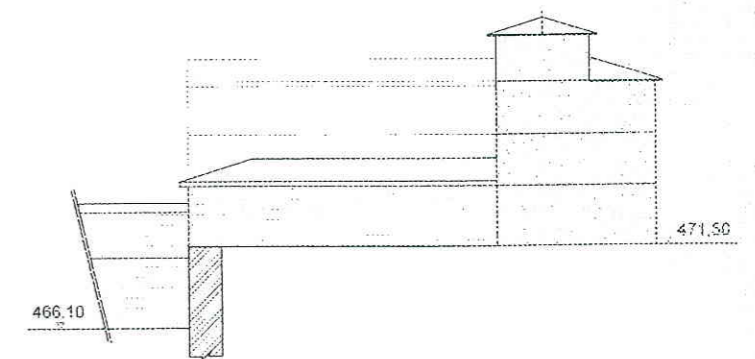
³ Capítulo VI art. 6.6.1 apartado 3. Se incluye como anejo la propuesta presentada ante la Comisión Provincial de Patrimonio, que la informó favorablemente en los términos que, asimismo, se hace constar.

Se añade a la Propuesta de Modificación Puntual el estudio de desarrollo de la volumetría interior también en sección, para favorecer un tratamiento adecuado de los restos que quedan de la muralla, a la vez que para conseguir que la introducción de usos permitidos en el Plan pueda desarrollarse potenciándolos y valorándolos, favoreciendo un resultado estético y de calidad en el interior y en el exterior, y de modo coherente con la topografía de la zona dentro de la manzana.

Como condicionantes para la definición de estas secciones se tiene en cuenta el mantenimiento de las condiciones de iluminación y ventilación adecuadas para las plantas que vuelcan al patio de manzana, así como las diferencias de cota reales entre las calles que la delimitan.



Esquema del volumen propuesto en Coso Bajo 79 y el espacio o patio de ventilación e iluminación a la fachada posterior.



Esquema del volumen propuesto en Calle Canelas 5 y el volumen de protección de los restos del Teatro junto a la fachada posterior.

Por estos motivos se propone la siguiente Modificación Puntual al Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca:

4.- PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACIÓN INTEGRAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE HUESCA

Modificación de las alineaciones y estructura Urbana resultante en el interior de la manzana 45875 del Plan Especial de Mejora Urbana y Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Huesca propuesta:

Consiste en:

- modificación de la calificación de **ELP** a **patio de parcela**, manteniendo la línea límite de edificación exterior o interior con admisión de libre retranqueo y permitir la ocupación de los patios en PB en condiciones similares al resto de la manzana comprendida entre las calles de la Palma, Zalmedina, Cedro y Goya.

Se pretende con ello que la planta baja pueda llegar desde la fachada posterior de los inmuebles que dan a Coso Bajo hasta la muralla, con los objetivos tratados hasta aquí: descubrir los restos que existan en el subsuelo y protegerlos, por un lado, y, por otro, rescatar la muralla, revalorizarla y protegerla, contando con ella en el interior de la edificación así creada de un modo respetuoso. A cambio, se permite el aprovechamiento del volumen creado a cambio del existente y de las acciones de trasfondo arqueológico.

Normativa para la definición de la sección:

La modificación propuesta se atiene a lo dispuesto en la normativa del Plan Especial.

Así, no afecta a lo recogido en cuanto a:

- Características generales urbanísticas del Plan (Título I),
- Instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan Especial (Título II),
- Regulación de la conservación y adecuación de los inmuebles (Título III),

En lo referente a tipos de actuaciones (título IV) y calificación de los edificios y solares existentes (Título V), se está a lo ya dispuesto en el Plan Especial.

Sí que se modifica lo establecido en el capítulo 4, regulación de las actuaciones de nueva edificación: en el plano de normativa individualizado de la manzana 45875 se indica la modificación propuesta en los parámetros regulados: alineaciones, cubierta y solanas, entre otros, y, en especial, alturas y patios.

Del mismo modo:

1. condiciones de los patios: se estará a lo dispuesto en la regulación general, según lo establecido en el capítulo 6, artículo 6.6.1 párrafo 3.
2. Usos: se precisa la siguiente regulación de usos en los volúmenes en patios:

En Planta baja: Usos obligatorios: ninguno
Usos principales, los compatibles con el residencial.

Sobre el forjado de cubierta podrán situarse volúmenes para albergar instalaciones vinculadas al uso principal, cumpliendo las condiciones específicas que le son de aplicación.

3. Alturas de piso y alturas libres mínimas y máximas en Planta baja:

se ajusta íntegramente a lo establecido en los artículos 6.3.7, 6.3.8 y 6.3.9.

4. Cubiertas:

Conceptos para su regulación, obligatoriedad, su inclinación, espacios bajo cubierta y claraboyas o aberturas en los faldones: permanecen según lo establecido en los artículos 6.3.10 a 6.3.14.

En Huesca, a 8 de Octubre de 2007

Los Arquitectos


D.ª M.ª Pilar Sopena Porta


D. Ángel Crespo Yagüe

ANEJO 1: ⁽⁴⁾

La muralla y los límites de la ciudad histórica.

Se estudia y solicita mediante el presente documento para esta manzana un tratamiento similar al del resto de las manzanas de la Plan Especial, y, en concreto, las que lindan con Coso Alto y Coso bajo.

Se examina a continuación tanto su conformación como su morfología.

La muralla y la formación de la manzana.

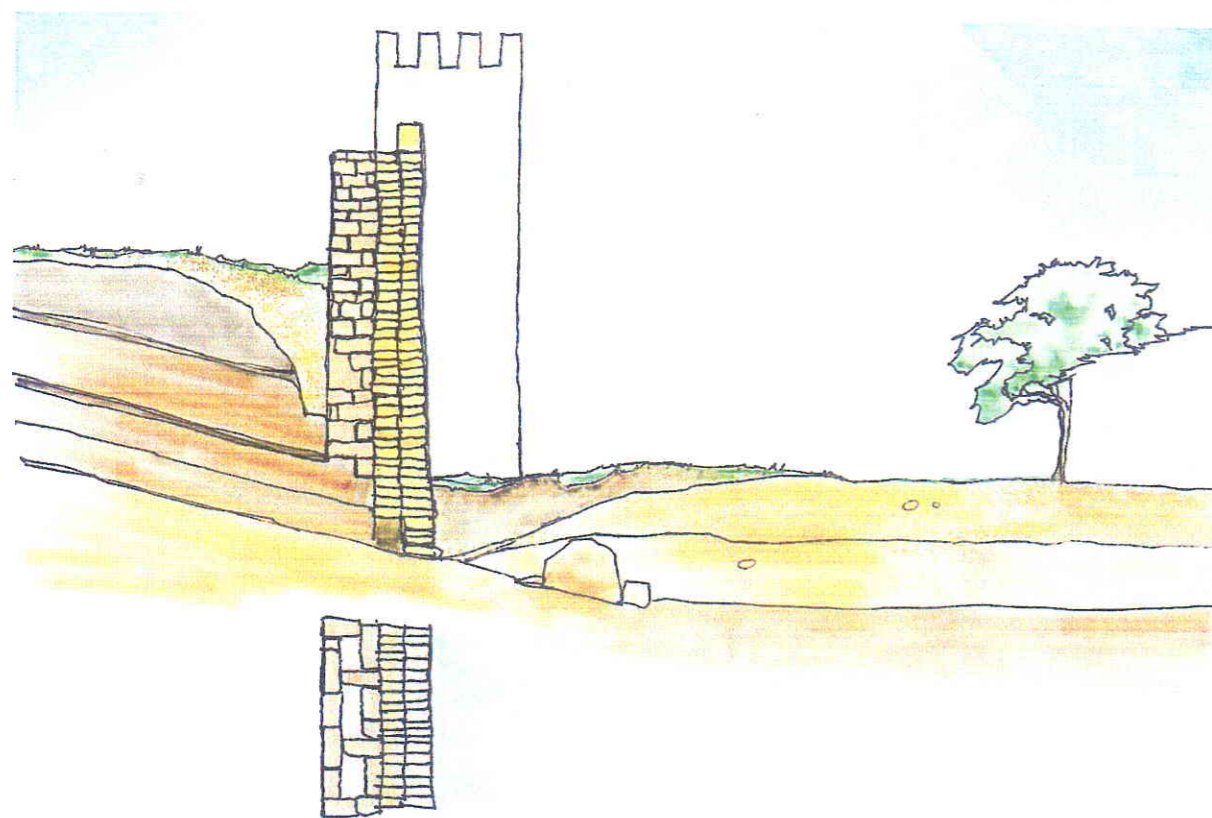
La muralla fue creada y mantenida inicialmente para desempeñar dos funciones distintas aunque simultáneas:

- Por una parte, la más obvia, la defensiva: un muro de altura insalvable desde el exterior con medios normales y que impedía el acceso de quien no se deseara dejar entrar, fuera un atacante, gente hostil o, simplemente, gente extraña. La ciudad intramuros ocupaba un cerro que ya constituía en sí una posición defensiva natural debido a la topografía del terreno desde tiempos muy remotos. La muralla se situaba en los confines de ese cerro, en los puntos en que el relieve era más abrupto, aprovechando el desnivel.
- Por otro, el papel de muro de contención: en el interior, el nivel del suelo era más alto que en el exterior y, como se decía, la muralla aprovechaba lo abrupto del terreno, dejándolo fuera en un nivel igual o inferior al natural y conteniéndolo por el interior, ya que se rellenaba el trasdós.

Las condiciones de toda obra de fábrica defensiva son, entre otras, tanto su gran espesor como su asentamiento sobre terreno firme, para evitar su desplome o hundimiento por causas naturales o por obra humana (pozos bajo ella y minas o galerías en la base de sus lienzos por los que penetrar o en donde hacer hogueras que la socavaran y desmoronaran). Esto se trae a colación porque, en síntesis, ambas características definen las condiciones de la muralla oscense que, a su vez, han comportado las de la edificación sobre ella o junto a sus paredes: su espesor, su altura y su relación con el suelo y la roca del cerro.

Es una obra descomunal, ya que se superponen dos hojas: la muralla de cajones romana inicial, de grandes sillares en dos hojas paralelas trabadas entre sí y conteniendo tierra, y la muralla árabe, de bloques a tizón, es decir, con su cara menor hacia la superficie exterior, tal como puede verse en los bajos de la casa situada al comienzo del trasmuro (Ronda de Montearagón 1 / Canellas 16).

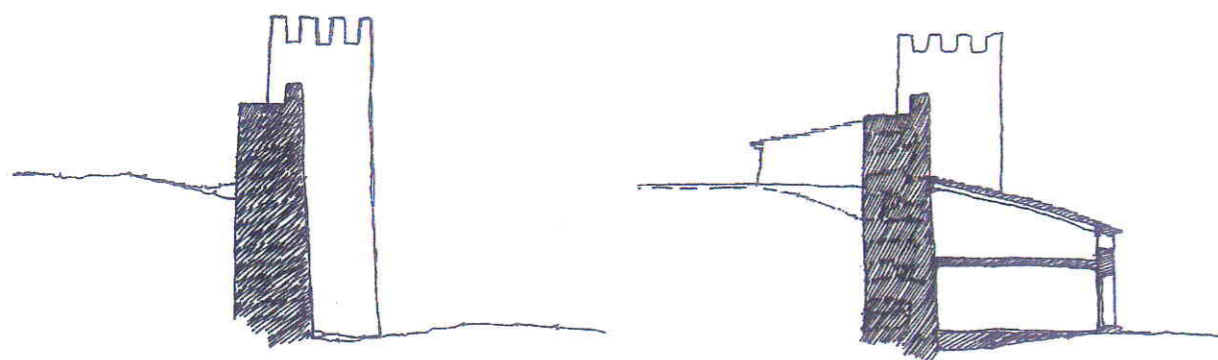
⁴ Este anejo es informativo y, por lo tanto, no vinculante.



Sección constructiva y planta de la muralla, y corte del terreno.

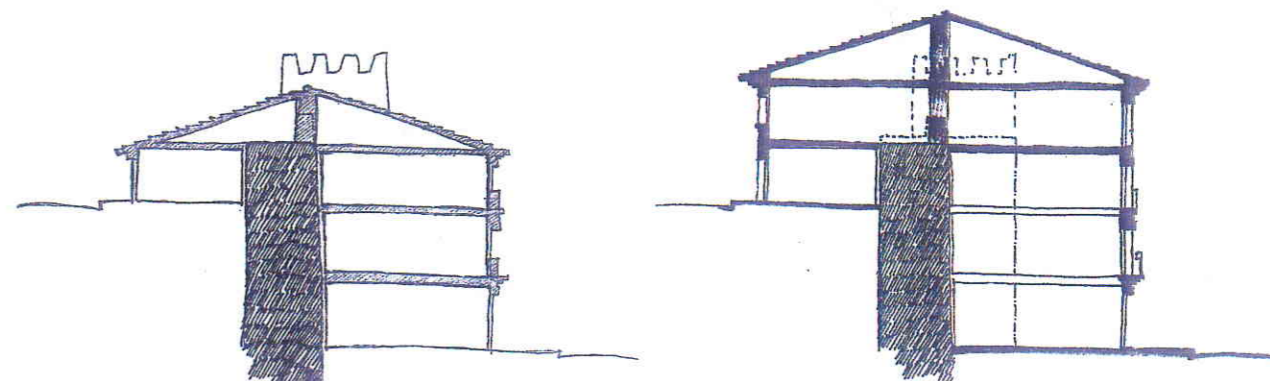
Hay, además, dos casos en los puntos en que se conserva: que esté al descubierto, lo que solamente ocurre en el trasmuro, o embebida en la edificación.

Exenta en origen de edificación por ambos lados por motivos defensivos, estaba prohibido y penalizado apoyar edificación alguna sobre ella, lo que era mera responsabilidad de la ciudad a la par que la de su conservación.



Una vez pierde su función defensiva se van adosando progresivamente edificios por una y otra cara, apoyándose en ella: una planta (a veces dos) intramuros y dos o tres por el exterior.

Con los años crecen los edificios junto a ambas caras en altura y, al alcanzar la coronación la desmontan, reutilizando los materiales.



Más tarde, desmontada la parte superior, los edificios pasan de un lado al otro, salvo los contados patios precisos para la ventilación e iluminación de las habitaciones que quedan en los interiores de las manzanas.

El trazado del centro y la muralla.

Descubierta en su lienzo exterior en el tramo de la calle Joaquín Costa 23 en adelante, y Ronda de Montearagón, es posible seguir con relativa facilidad en los planos el trazado de la muralla en el resto de las manzanas edificadas a Coso alto y bajo, donde se halla cubierta: resto de la Calle Joaquín Costa, Coso Alto, Coso Bajo y Plaza de Santo Domingo.

Existiendo una mayor homogeneidad de las manzanas situadas de la Plaza Lizana hasta Coso Bajo/calle Goya, su conformación es bastante similar exceptuando la que nos ocupa.

En las otras manzanas se dan las siguientes situaciones:

- Manzana desde Plaza Lizana a Costanilla de Lastanosa: el parcelario catastral muestra que tiene una composición del estilo que se ha comentado y se ha podido ver durante las obras de rehabilitación del Teatro Olimpia y la construcción del edificio colindante. La mayoría de los edificios ocupan un menguado espacio entre la muralla y el Coso (un tercio de la anchura total de la manzana) con cuatro o cinco plantas, mientras que desde la cara anterior de la muralla a la calle posterior las casas son más profundas y tienen dos o tres plantas. Casi todos los patios son muy reducidos y están edificados en planta baja e incluso en primera. El centro de la manzana está muy alterado
- Manzana desde Costanilla de Lastanosa a Calle Moya: ocupada por dos actuaciones singulares, la Iglesia de San Vicente el Real o de la Compañía y el edificio de los Juzgados, ambos tienen escaleras en su primer tramo, el de su entrada desde Coso Alto, para salvar la base de la muralla que no se desmontó y alcanzar el nivel posterior del terreno, más alto. El edificio de los Juzgados tiene un patio posterior, a Calle Moya.

- Manzana desde Calle Moya a Calle Duquesa de Villahermosa: no tiene una calle posterior, por lo que la unión de las casas de ambos lados de la muralla ha enmascarado parcialmente su composición interna, la que se ha comentado Salvo el edificio de Correos, que a semejanza de la Compañía y de los Juzgados tiene una escalera de acceso que sube al nivel posterior. El resto de los edificios se desarrolla en una banda montada sobre la muralla.
- Manzana desde Calle Duquesa de Villahermosa a Calle Ramiro el Monje, entre Calle Artigas y Coso Bajo: su conformación es muy ilustrativa de la explicada: casas de un lado al otro, con entrada por ambos y montadas en la muralla. No tiene patios ya que ventila a ambas calles, Artigas y Coso.
- Manzana desde Calle Ramiro el Monje a Calle Goya: el parcelario muestra su conformación como se ha explicado, entre una calle posterior, hoy pasaje y travesía de la Nevería, y el Coso Bajo. Tiene pocos patios, de ventilación.
- Manzana desde Calle Goya a Calle Canellas: es la que nos ocupa: se diferencia de las demás en que existe mayor distancia entre el trazado de la muralla y el Coso bajo.
- Manzana desde Calle Canellas a Ronda de Montearagón: ya tiene otra composición: tras el archivo histórico provincial, cuya fachada posterior conserva la alineación o traza de la cara posterior de la muralla, parte de la manzana está ocupada por una actuación unitaria, un grupo de viviendas, que se desarrolla a ambas caras de la muralla, montando sobre ella. Se ignora si conserva en su interior sus restos o si se demolieron durante la construcción. Mas allá, queda la muralla al descubierto, primero bajo el edificio de Ronda de Montearagón 1/Calle Canellas 16, y después al aire, como en otros tramos del trasmuro.

Conclusión.

Así, en síntesis, se encuentran dos situaciones en la muralla y los espacios conformados junto a ella:

Cuando es visible, lo es:

- exclusivamente desde el exterior
- tan solo en aquellos puntos en que no existe edificación por delante o esta es de altura inferior.

En el resto de la ciudad, queda englobada en la edificación conformada sobre ella, a modo de espinazo, con escasos puntos muy localizados en que ya no existe, bien sea por su demolición -nueva construcción incontrolada o operación de reforma urbana con apertura de calles- o bien por constituir alguna de las antiguas puertas.

Tan solo es visible su extradós en el interior de edificaciones donde se ha recuperado expresamente o donde se podía constatar ya desde antiguo. No se ha reservado nunca espacio alguno en el sector sur del límite del Centro histórico para su contemplación, ni hay patios o espacios abiertos para ello en ninguna de las manzanas donde se consolidó la edificación secularmente. No existe hasta la fecha actuación alguna que haya permitido recuperar el paseo o adarve sobre la muralla y la visión desde ella.

Se da la paradoja, en definitiva, de que la muralla está a la vez protegida y oculta por la edificación, y que gracias a ésta, puede ser conocida cuando lo es desde el interior de la misma, en los casos en que se renueva o se modifica sustancialmente cada inmueble. Si ello no se permite, sencillamente no se descubre y permanece enmascarada en edificaciones

existentes, de las que forma parte, edificaciones que, aún cuando estén declaradas fuera de ordenación, no se demuelen.

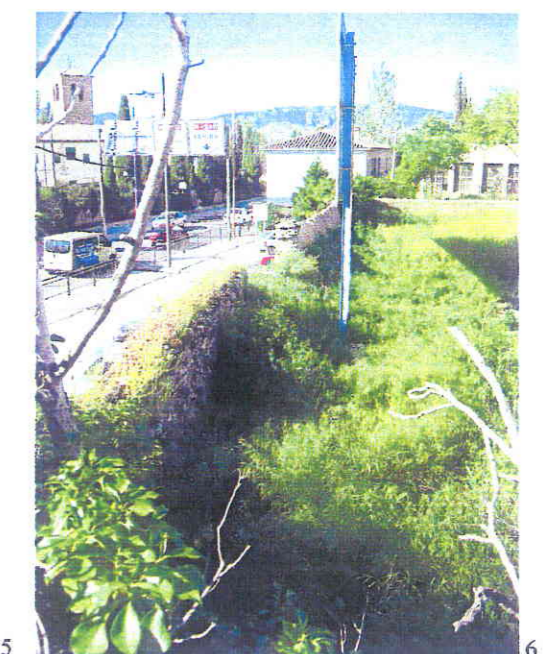
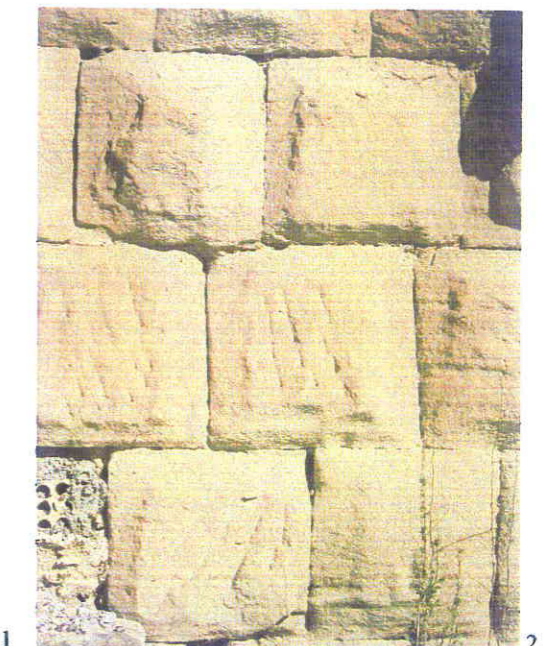
Huesca, a 12 de Mayo de 2007.

En Huesca, 12 de Mayo de 2007

Los Arquitectos


D.ª M.ª Pilar Sopena Porta


D. Ángel Crespo Yagüe



Diversos aspectos de la muralla: composición. 2.- cara islámica. 3 y 4.- la muralla y la edificación. 5 y 6.- La muralla como muro de contención y desnivel existente.

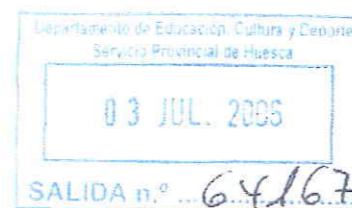
ANEJO 2: ⁽⁵⁾

Propuesta presentada a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural:

AVANCE del
Proyecto de Centro Cultural y de ocio "Sala Viridiana"
Memoria del AVANCE

⁵ Este anejo es informativo y, por lo tanto, no vinculante.

GOBIERNO DE ARAGON
Departamento de Educación,
Cultura y Deporte



Servicio Provincial
Sección de Cultura y Patrimonio
C/ Ricardo del Arco, 6 - (Tfno. 974293018)
22071 HUESCA

Huesca, 3 de julio de 2006

Ángel Crespo
Plaza Cataluña 4, 3º Izda
22004-HUESCA

Asunto: Notificación acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca

Expediente: 154/06

La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, regulada por los Decretos 300/2002 de 17 de septiembre y 134/2005 de 5 de julio del Gobierno de Aragón, en sesión celebrada el día 28/06/2006, adoptó sobre el expediente de: **Avance al proyecto de construcción de Centro Cultural y de Ocio "Sala Viridiana"**, sito en C/ Coso Bajo 79 de Huesca, promovido por Dondeno, S. L. el siguiente acuerdo, que se transcribe para su conocimiento y efectos.

SE ACUERDA:

"Avanzar el criterio favorable a la propuesta presentada, condicionado a las siguientes prescripciones técnicas de obligado cumplimiento:

1. Se deberán realizar catas murales para atestiguar la existencia de algún tramo de muralla en esta zona, dado que se tiene constancia de la misma y tiene la consideración de BIC con declaración genérica en su categoría de Monumento.

2. Se deberán realizar sondeos arqueológicos previos en el solar objeto de intervención y, en caso de obtenerse resultados positivos, deberá llevarse a cabo la excavación arqueológica sistemática del área afectada, dada su proximidad a los recientes hallazgos de restos de origen romano en el solar contiguo.

Por lo tanto, el proyecto de ejecución quedará condicionado a los resultados arqueológicos que se obtengan."

La presente notificación se efectúa en base al borrador del Acta de la mencionada sesión y a reserva de los términos que resulten de su aprobación.

Vto. Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN,



Mariano Buera

Fdo.: Mariano Buera Castillón

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN,



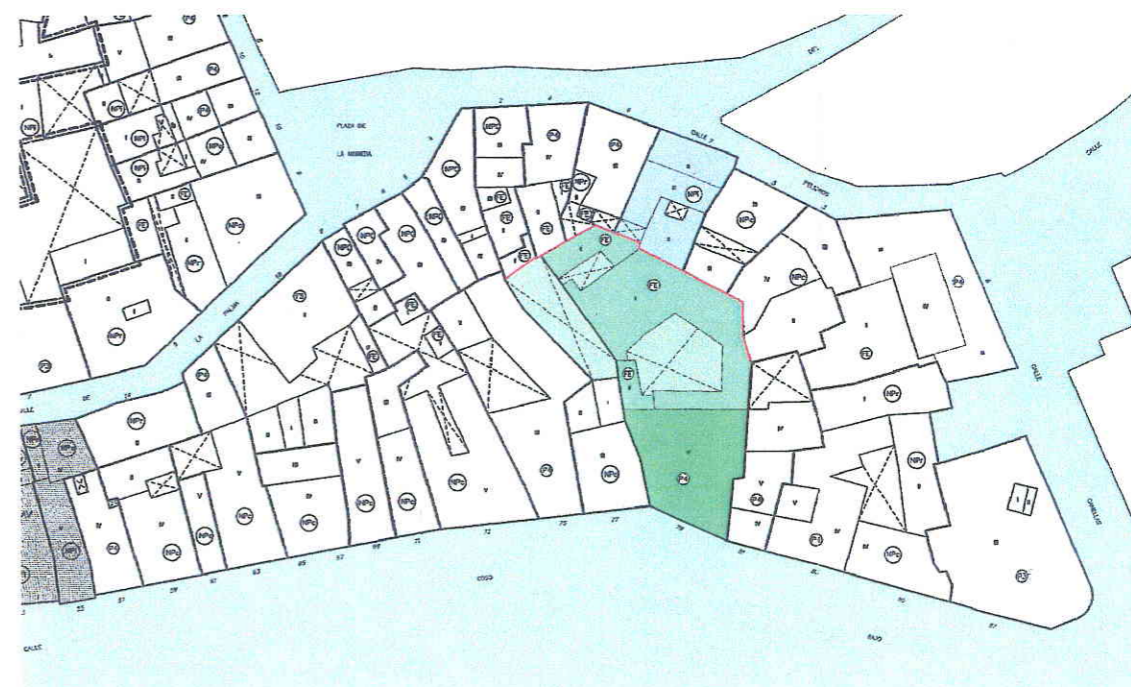
Fdo.: Mariano Palomo Galán.

AVANCE del**Proyecto de Centro Cultural y de ocio "Sala Viridiana"****Memoria del AVANCE**

El proyecto que se plantea y está en estudio es el de un edificio para espacio cultural destinado a representaciones de café teatro y otras diversas actividades culturales tales como exposiciones, charlas, conferencias...

Las preexistencias de partida son:

Las de lugar: Emplazamiento y ámbito: un solar irregular y plano, emplazado en una manzana cerrada del Casco histórico de Huesca, con entrada por un edificio con fachada al Coso Bajo de Huesca, enfrente de la Iglesia de Santo Domingo y San Martín, en una finca compuesta por la planta baja del edificio a Coso y parte del patio de manzana, ocupado a su vez por una serie de naves adosadas a los linderos y al fondo de la finca, y una nave central, separadas entre sí por patios por los que dichas naves tienen su acceso.

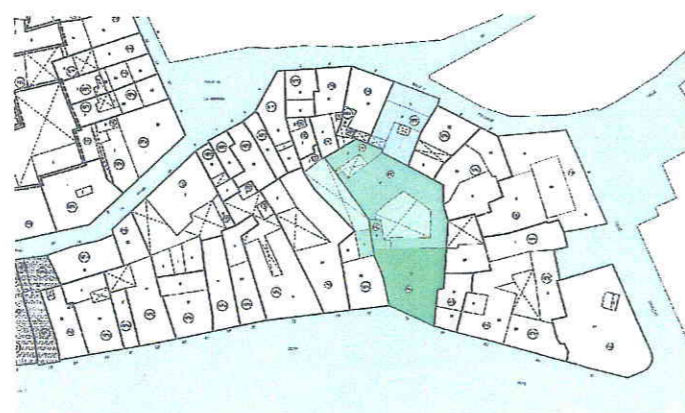
**AVANCE: Memoria**

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE CENTRO
CULTURAL Y DE OCIO "SALA VIRIDIANA"

PROMOTOR: DONDENO S.L.

ARQUITECTO: ANGEL CRESPO YAGÜE

HUESCA, 20 DE JUNIO DE 2006



Las históricas y físicas: en este proyecto es fundamental destacar que los linderos laterales y el fondo del recinto están formados en gran parte (más de cuarenta y seis metros lineales del total aproximado de cuarenta y ocho y medio) por la antigua muralla romana, árabe y medieval de Huesca, oculta bajo las edificaciones y los revestimientos de mortero o ladrillo. Es, a la vez, muro de contención, ya que debido a la orografía original del cerro la calle posterior -Peligros- está más alta.

Se aporta Estudio o informe arqueológico sobre las murallas incluidas en el solar, su trazado, composición, estado y posible recuperación.

Además, existen datos arqueológicos recientes y próximos que apuntan a la posible existencia de restos de época romana en el subsuelo, concretamente a los del teatro o a uno de los teatros de era romana con los que contó la ciudad de Huesca.

Ambos temas, en gran parte ocultos, enmascarados o enterrados y, por ello desconocidos por el momento, inciden de modo muy relevante en lo que se plantea y se tratarán continuamente, por separado y específicamente a lo largo del proyecto y de la actuación.

Otras preexistencias: *las geotécnicas:* el suelo es en parte de relleno y en parte de roca, por lo que tanto la cimentación como la excavación necesarias se verán fuertemente condicionadas, con independencia de lo antes expuesto.

Las legales, sean las urbanísticas, como la adecuación al planeamiento del uso a que se destine, del volumen a construir, de otras características físicas del inmueble o edificaciones y de la tramitación y permisos necesarios, o las de todo tipo, como por la actividad planteada en cuanto a la pública concurrencia, el evitar molestias por acústico o la seguridad frente a incendios.

Actuación en estudio:

Se pretende construir un edificio para uso cultural que ocupe la mayoría del solar, es decir, tanto la parte del patio de manzana, en la que se plantea un volumen de una sola altura, como uno de los dos locales comerciales que tienen su fachada y entrada por el coso, concretamente, el local de la izquierda. En el primero estaría la sala propiamente dicha y en el local comercial el acceso y parte de las dependencias auxiliares necesarias.

Al ser un edificio de uso público, es decir, de pública concurrencia, una de las primeras cuestiones es la de resolver su evacuación en caso de incendio o emergencia. Ello se consigue mediante la disposición y las dimensiones del acceso principal por el Coso Bajo, y una salida adicional por escalera protegida y corredor de evacuación por encima del edificio hasta la planta baja del edificio a la calle posterior, Peligros,

a través de uno de cuyos pisos de planta baja se dispone un pasillo de evacuación hasta dicha calle, que se halla a una cota mayor que la del Coso y la de la planta baja de la sala.

Así el edificio se compone:

1. De un acceso por el local derecho de planta baja de coso Bajo 79, conteniendo el vestíbulo o foyer, guardarropa y una pequeña cocina o espacio para calentar platos preparados.
2. De una sala de unos cinco metros de altura libre, limitada (según se entra) al extremo izquierdo, al fondo y a la derecha o pies por la muralla, así como en su costado izquierdo por un patio. A su vez la sala comprende la escena, al fondo a la izquierda en el lado menor, la sala propiamente dicha, unos aseos y una zona de barra junto a la entrada.
3. De un núcleo de comunicación vertical en el patio izquierdo citado con la escalera de evacuación que conduce a unos vestuarios junto a la escena, aseos femeninos, aseos masculinos y almacenes, uno de mobiliario en planta baja y otro general en sótano.

La muralla y la sala.

Desde el principio se concibe la muralla como uno de los elementos integrantes del edificio que forma su telón de fondo, su costado y su arranque a los pies. En lugar de plantear una 'black box' escénica se dispone el espacio de modo que quede limitado por la misma muralla, pero:

- Descubriendo cuidadosamente la parte oculta despojándola de recubrimientos y rellenos, limpiando y consolidando las partes en buen estado para recuperarlas, reparando y restaurando las más deterioradas según su grado de deterioro y recubriendo el terreno o la roca natural con una fábrica no mimética pero entonada en textura, despiece y color con el resto, diferenciada pero entonada con la restante para mostrar así que pertenece a una época diferente, según el criterio y técnica de restauración de tratar los restos como documento, con el máximo respeto a sus características y, a la vez, permitir su conocimiento y protección, integrándolos en un edificio vivo.

En consecuencia, no se empotrará la estructura en el lienzo, dejando una distancia de respeto a la misma tanto en la estructura como en la cimentación o en la cubierta, cuyo nivel se prevé por encima de la coronación de los muros, adosándose a la obra de fábrica del edificio vecino que descansa sobre ella y da a la calle Peligros.

Se estarán en todo caso, fielmente a lo establecido en el Plan Especial de la Muralla¹.

¹ Redactado por el Arquitecto D. Luis Franco Gay y promovido por ese Departamento.

Los restos arqueológicos

La existencia de posibles restos arqueológicos en el subsuelo y la sala, por otra parte, plantean la actuación en dos posibles ámbitos: la propia y la general de la zona, común a otros inmuebles ajenos.

Ámbito propio: al excavar una planta de sótano puede darse, en todo el ámbito excavado o en parte:

- que haya roca inalterada a poca profundidad, sin relación con edificio de época árabe, romana o anterior: si en el resto del recinto no se da hallazgo alguno con el que guarde especial relación se haría la excavación y se cimentaría normalmente.
- que haya roca trabajada y de interés por su configuración o indicios de inmuebles desaparecidos de época árabe, romana o anterior: se limpiará y procederá a su estudio con vistas a conservar el estrato, dejarlo accesible y visitable de acuerdo con el ámbito restante.
- hallar restos a poca profundidad y que sean de interés: la actuación sería similar a la anterior, salvo para los restos no inmuebles, que serían recogidos, inventariados y estudiados adecuadamente.
- que los posibles restos estén a poca profundidad pero que sean recientes o tengan poco interés: se actuaría según se determine con la autoridad que supervise los trabajos según los criterios que se considere de aplicación.
- que no se halle restos hasta la profundidad prevista de excavación para la planta de sótano: se haría una serie de catas arqueológicas hasta el estrato inalterado del terreno o roca, según los criterios que considere de aplicación y requiera la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Previamente a la excavación, cualquier actuación de desescombro o demolición se haría mediante derribo, con supervisión arqueológica para analizar los elementos que se fueran desmontando al objeto de identificar cualquier elemento de carácter arqueológico.

Ámbito general: el recinto de nuestra actuación no es más que una parte del total de la manzana que, en su día, pudiera estar afectado por la presencia de un posible estrato arqueológico o de restos, como los del teatro romano por ejemplo.

Creemos que hemos de tenerlo en cuenta, pues puede condicionar de algún modo la actuación propia. El hecho es que si existiera un estrato arqueológico con la huella o parte de la edificación del teatro o de otro inmueble de interés (un foro, una fortificación...) sólo se iría descubriendo con el transcurso de los años conforme se fueran

desarrollando las actuaciones privadas de sustitución de la edificación o una (creemos más improbable) actuación pública para su recuperación.

Las actuaciones privadas se desarrollarían, previsiblemente, de un modo lento y "cauteloso" dada la cuestión arqueológica ya preexistente y la posible pérdida de edificabilidad por el planeamiento. Hasta que unas u otra actuación tengan lugar no se conocerá con la suficiente aproximación qué pudiera sacarse a la luz si la colectividad desea hacerlo. Por todo ello el modo plausible de prever o enfocar el asunto es programarlo mediante un instrumento de planificación que establezca los criterios a los que se han de ajustar las actuaciones y el posible ámbito en que aquellas se vean afectadas, lo que pensamos que puede hacerse mediante un Plan Director.

Hasta entonces y sin comprometer lo que allí se establezca se asume la iniciativa según los criterios antes expuestos de respeto y rescate de nuestra historia.

Y para no comprometer tampoco el que en su día se pueda recuperar el ámbito completo del edificio que hallarse aquí pudiera, se proyectará y construirá el edificio desde la cimentación hasta la cubierta de modo reversible, es decir, que pueda desmontarse en su día sin que se haya dañado los restos que se pretende proteger.

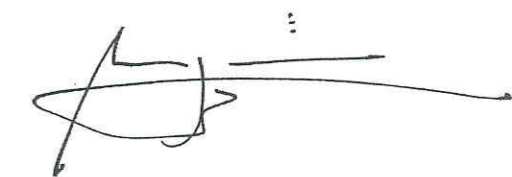
Conclusión

Sobre lo que quizás pudo ser el Teatro romano de Huesca se desea construir un edificio uno de cuyos usos principales sería el de representación teatral, abierto a una gama lo más amplia posible de actividades culturales y de ocio.

Se plantea, en consecuencia proyectar y construir el edificio con respeto a cualquier resto de interés, sobre los mismos sin dañarlos, protegiéndolos, poniéndolos en valor y, en su caso, haciéndolos visitables, conforme a las técnicas y según los criterios de legislación y la teoría de la restauración.

Si existe un GENIUS LOCI que llevase el teatro allí donde estuvo muy antiguamente, creemos que puede hacerse y queremos llevarlo a cabo.

Huesca, 20 de Junio de 2006






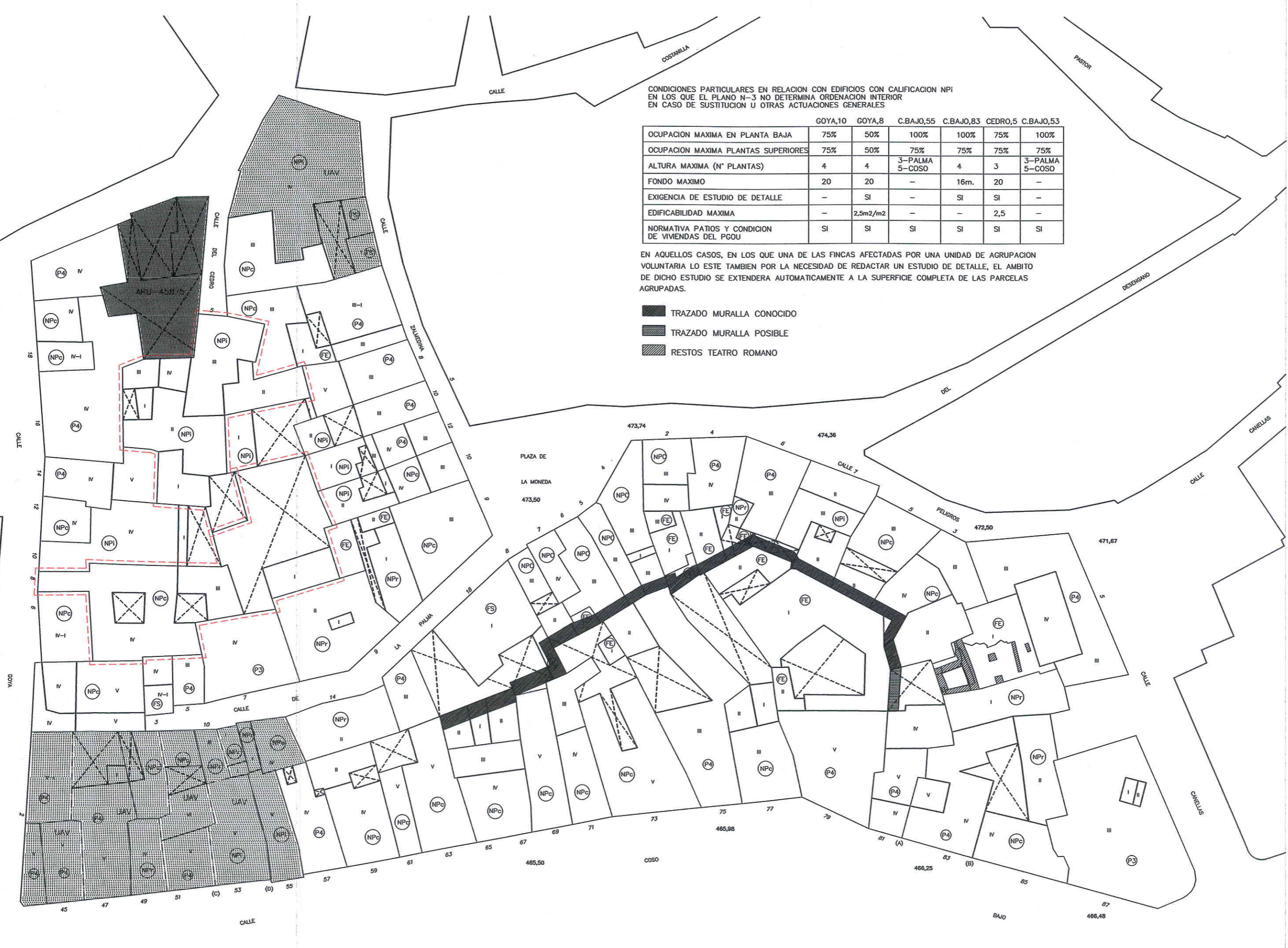
Fdo.: Ángel Crespo Yagüe
Arquitecto.









CONDICIONES PARTICULARES EN RELACION CON EDIFICIOS CON CALIFICACION NPI EN LOS QUE EL PLANO N-3 NO DETERMINA ORDENACION INTERIOR EN CASO DE SUSTITUCION U OTRAS ACTUACIONES GENERALES

	GOYA,10	GOYA,8	C.BAJO,55	C.BAJO,83	CEDRO,5	C.BAJO,53
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	75%	50%	100%	100%	75%	100%
OCUPACION MAXIMA PLANTAS SUPERIORES	75%	50%	75%	75%	75%	75%
ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)	4	4	3-PALMA 5-COSO	4	3	3-PALMA 5-COSO
FONDO MAXIMO	20	20	-	16m.	20	-
EXIGENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE	-	SI	-	SI	SI	-
EDIFICABILIDAD MAXIMA	-	2,5m ² /m ²	-	-	2,5	-
NORMATIVA PATIOS Y CONDICION DE VIVIENDAS DEL PGOU	SI	SI	SI	SI	SI	SI

EN AQUELLOS CASOS, EN LOS QUE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS POR UNA UNIDAD DE AGRUPACION VOLUNTARIA LO ESTE TAMBIEN POR LA NECESIDAD DE REDACTAR UN ESTUDIO DE DETALLE, EL AMBITO DE DICHO ESTUDIO SE EXTENDERA AUTOMATICAMENTE A LA SUPERFICIE COMPLETA DE LAS PARCELAS AGRUPADAS.

-  TRAZADO MURALLA CONOCIDO
-  TRAZADO MURALLA POSIBLE
-  RESTOS TEATRO ROMANO



- CALIFICACION EDIFICIO**
- P1 E IN
 - P2 E D
 - P3 E Y P
 - P4 E Y E
- EDIFICIO**
- NPC C A
 - NPe C
 - NPI C
 - NPr C
- EDIFICIO**
- FS A
 - FE A
 - FD C
 - FA A
- PATIOS**
-  E
 -  E
 -  T
- AREAS**
-  A
 -  U
 -  U
 -  D
- ESTUDIO**
-  A

- AY**
- CI**
- DE**
- N-**
- ARQUI
- ARQUI
- ARQUI

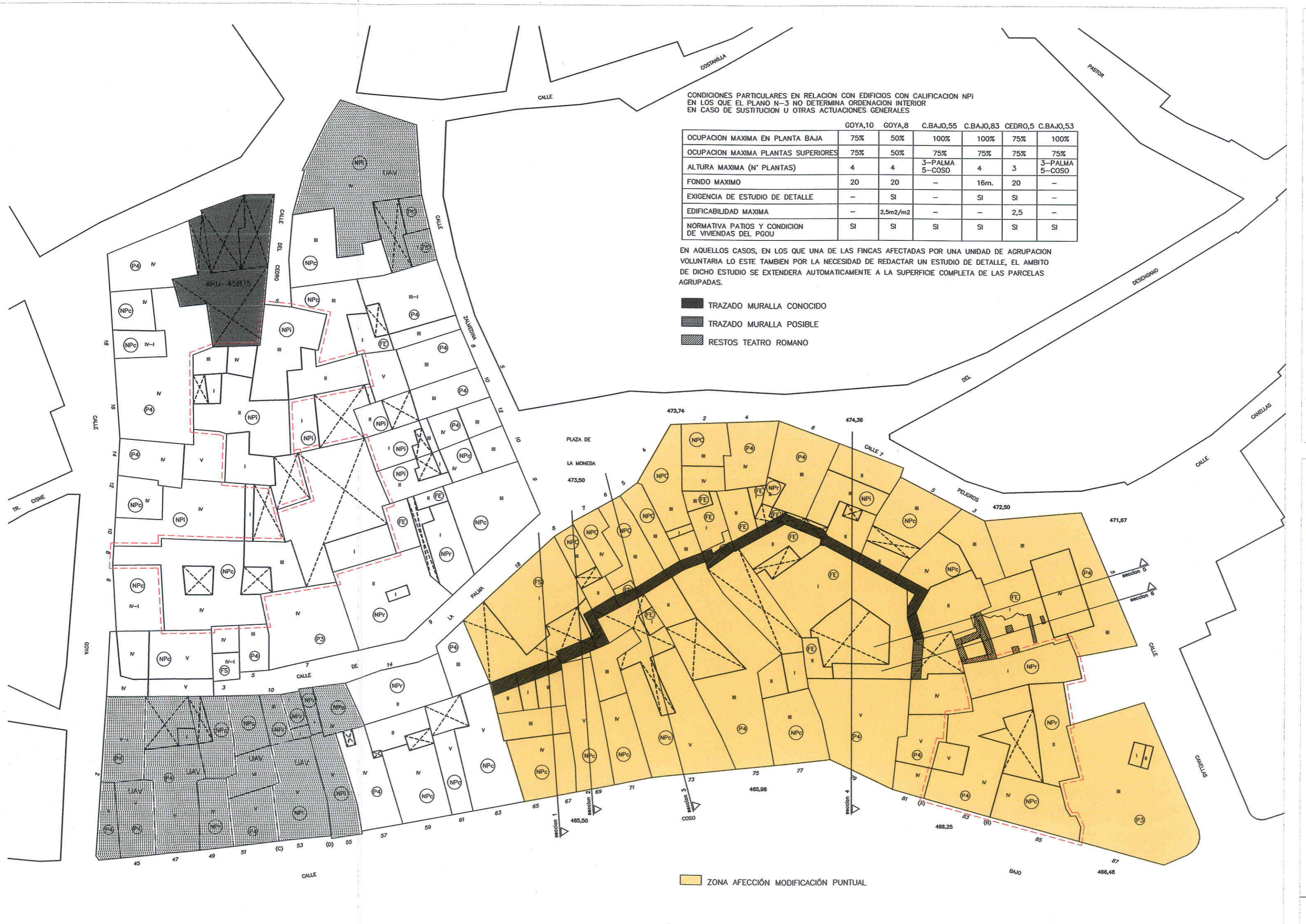
CONDICIONES PARTICULARES EN RELACION CON EDIFICIOS CON CALIFICACION NPI
 EN LOS QUE EL PLANO N-3 NO DETERMINA ORDENACION INTERIOR
 EN CASO DE SUSTITUCION U OTRAS ACTUACIONES GENERALES

	GOYA,10	GOYA,8	C.BAJO,55	C.BAJO,83	CEDRO,5	C.BAJO,53
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	75%	50%	100%	100%	75%	100%
OCUPACION MAXIMA PLANTAS SUPERIORES	75%	50%	75%	75%	75%	75%
ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)	4	4	3-PALMA 5-COSO	4	3	3-PALMA 5-COSO
FONDO MAXIMO	20	20	-	16m.	20	-
EXIGENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE	-	SI	-	SI	SI	-
EDIFICABILIDAD MAXIMA	-	2,5m ² /m ²	-	-	2,5	-
NORMATIVA PATIOS Y CONDICION DE VIVIENDAS DEL PGOU	SI	SI	SI	SI	SI	SI

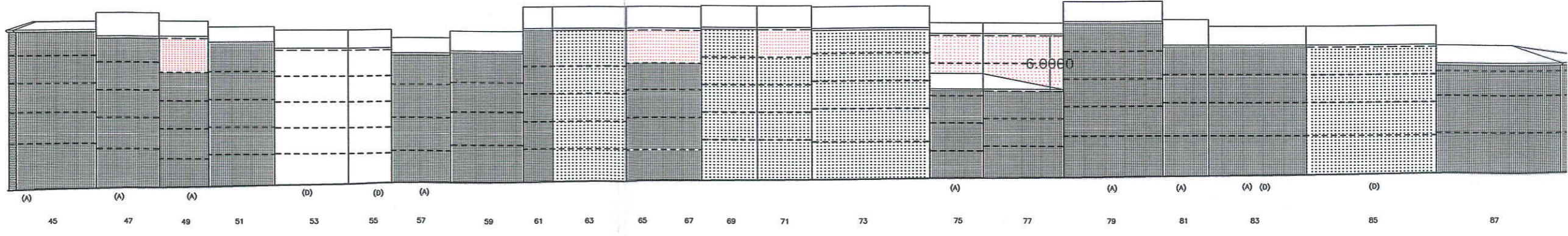
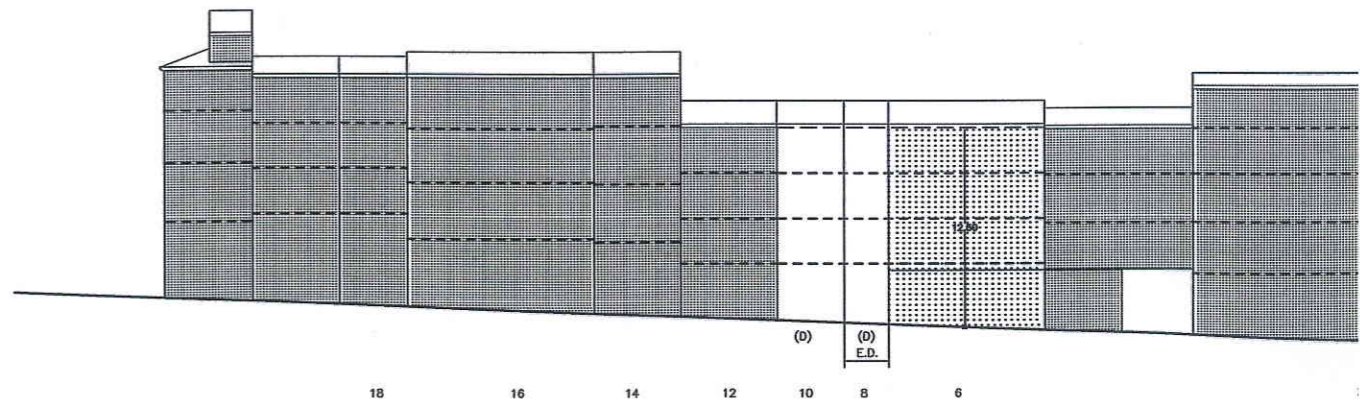
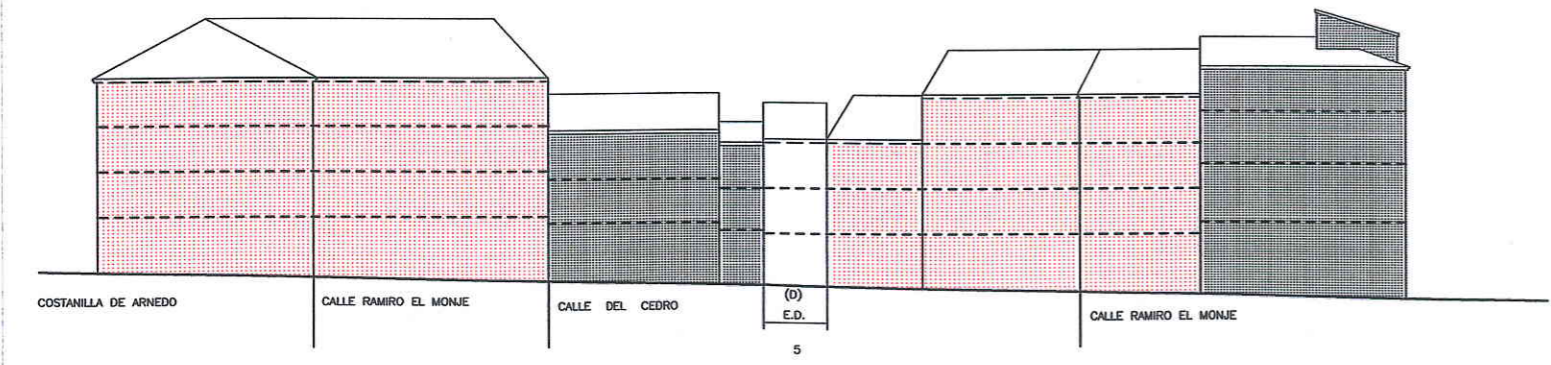
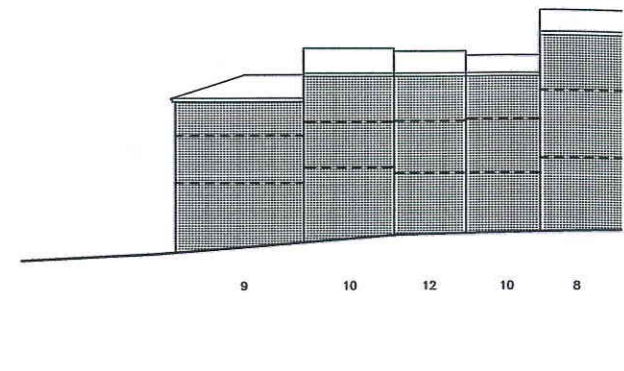
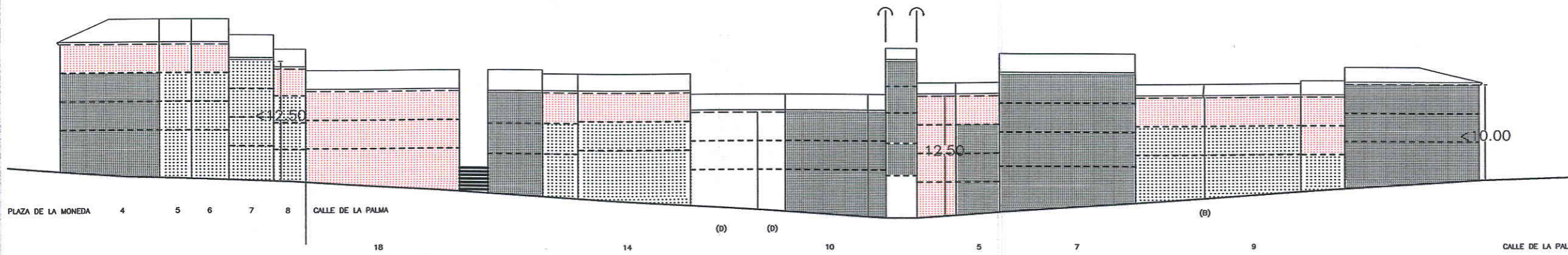
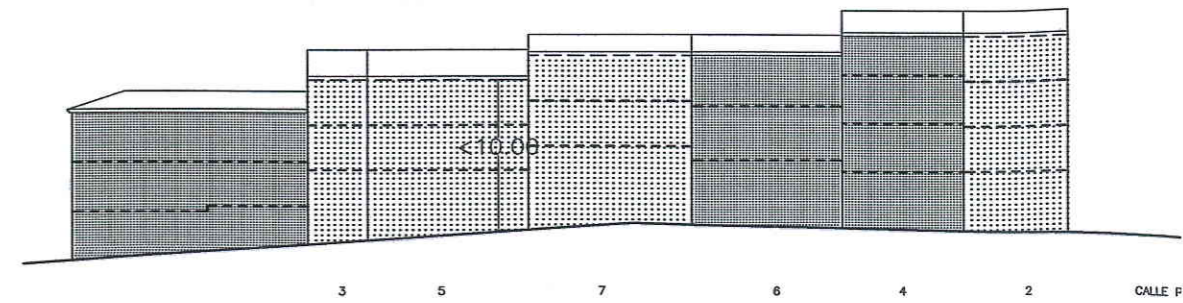
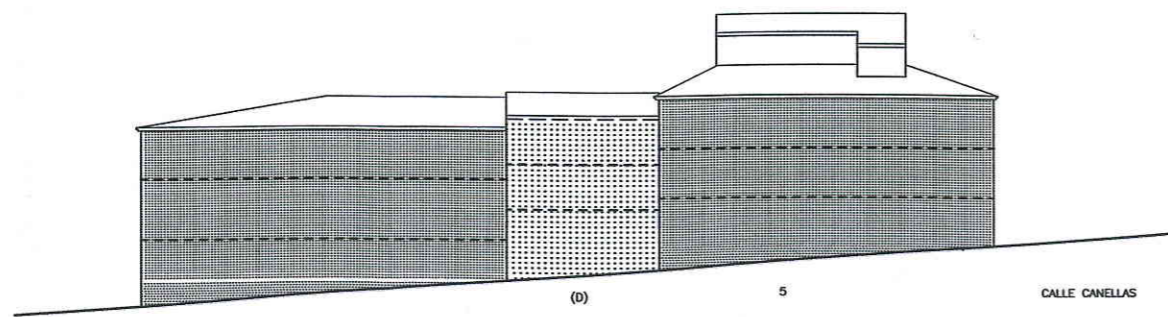
EN AQUELLOS CASOS, EN LOS QUE UNA DE LAS FINCAS AFECTADAS POR UNA UNIDAD DE AGRUPACION VOLUNTARIA LO ESTE TAMBIEN POR LA NECESIDAD DE REDACTAR UN ESTUDIO DE DETALLE, EL AMBITO DE DICHO ESTUDIO SE EXTENDERA AUTOMATICAMENTE A LA SUPERFICIE COMPLETA DE LAS PARCELAS AGRUPADAS.

- TRAZADO MURALLA CONOCIDO
- TRAZADO MURALLA POSIBLE
- RESTOS TEATRO ROMANO

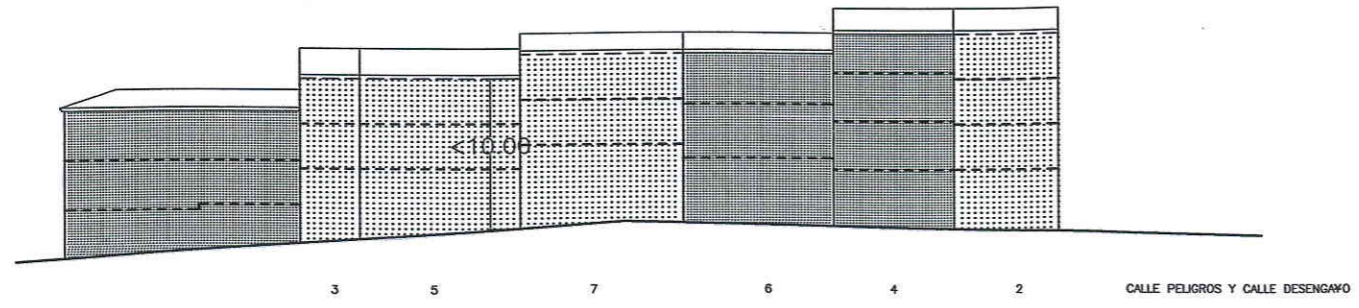
ZONA AFECCIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL



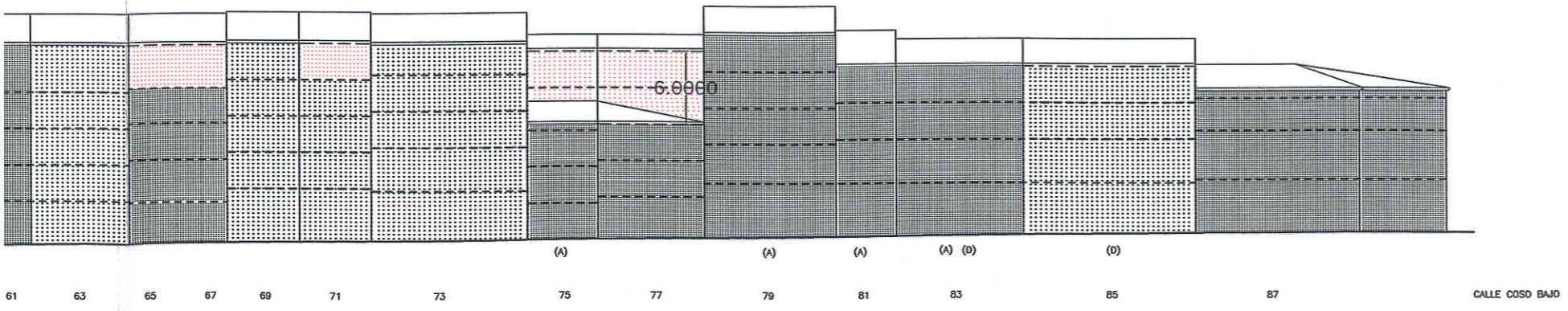
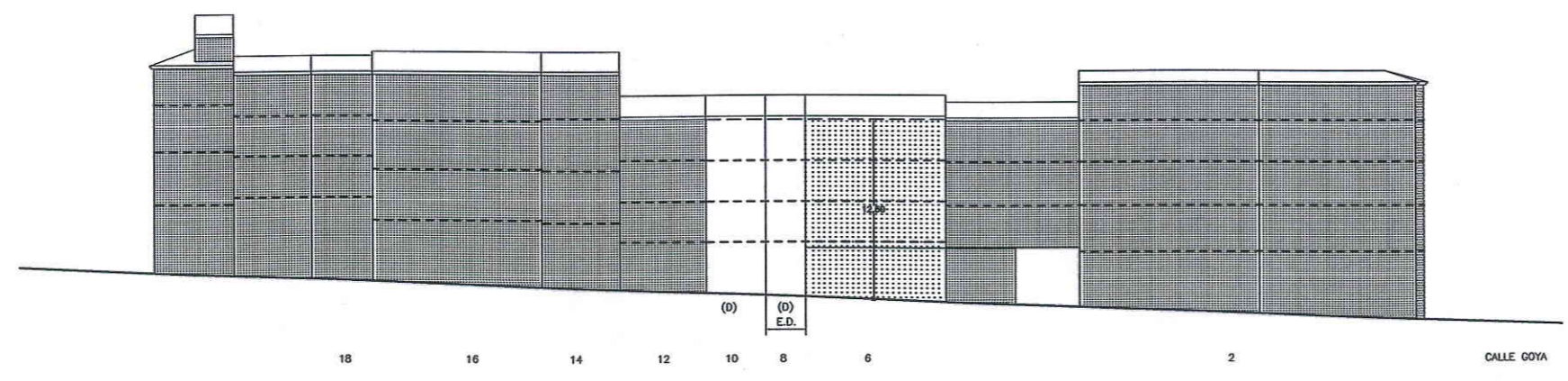
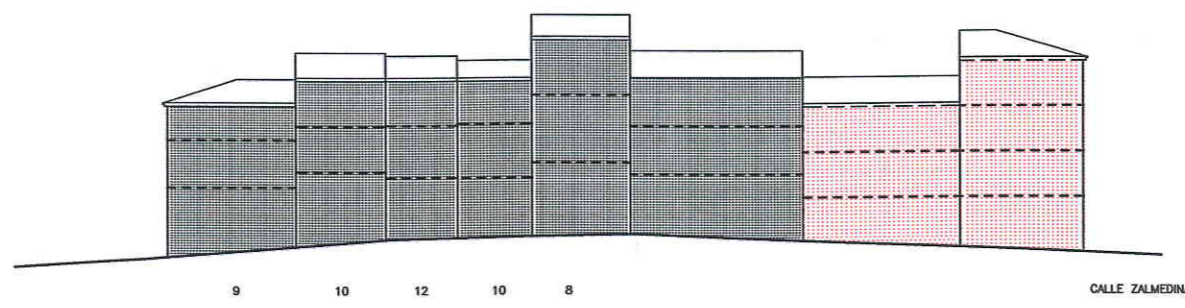
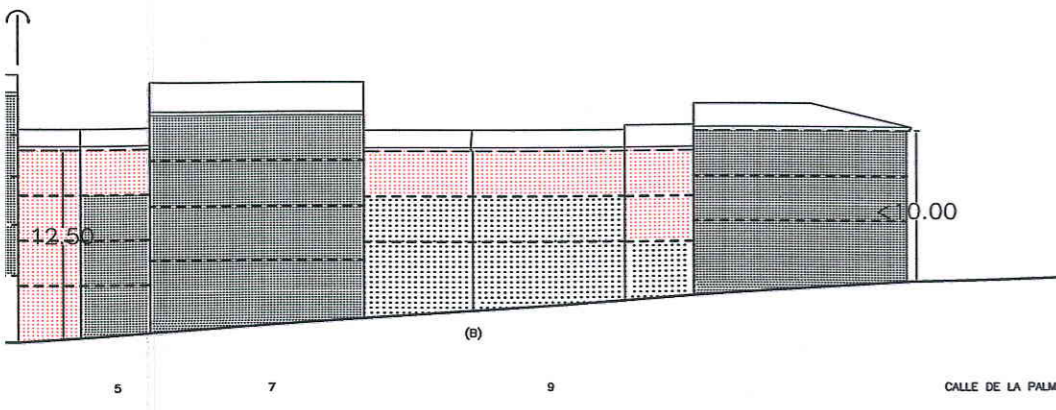
CA
 ED
 P1
 P2
 P3
 P4
 ED
 NPc
 NPe
 NPi
 NPr
 EDI
 FS
 FE
 FD
 FA
 PAT
 ARI
 EST



(A) SE CON
(B) EN CAS

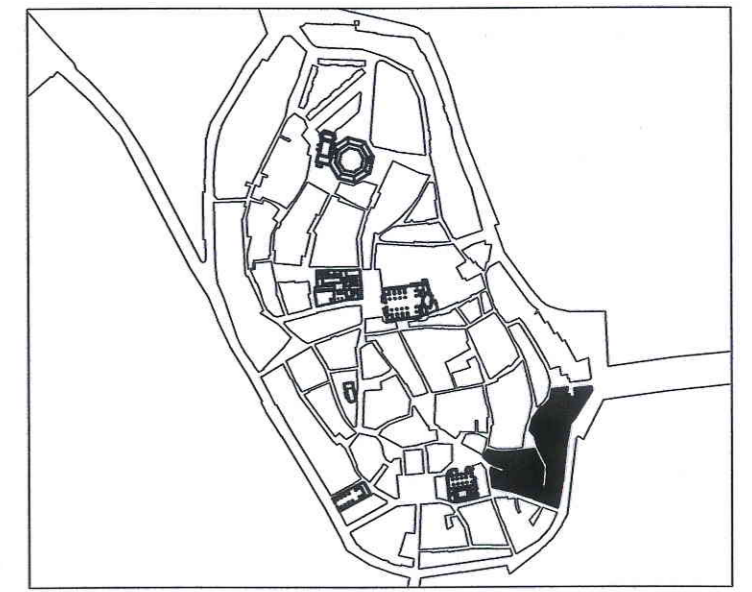


CALLE CANELLAS



- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION
- ===== ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- ===== CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- ===== SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- TAPIA
- VERJA

AYUNTAMIENTO DE HUESCA



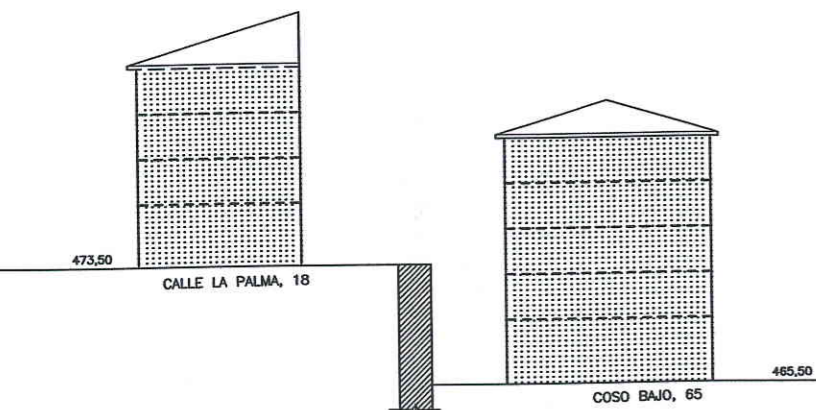
CENTRO HISTORICO DE HUESCA PLAN ESPECIAL DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL PLANOS DE NORMATIVA

N-2 ALTURAS DE LA EDIFICACION
MANZANA N° 45875 E: 1/500

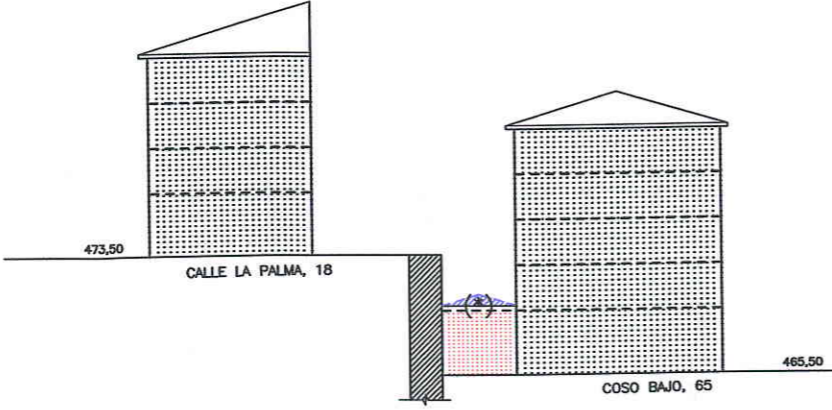
ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POL MENDEZ
ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL RIO • CARMEN MATEANZ DE FRUTOS

ADAPTACION Y REFUNDIDO PARA APROBACION DEFINITIVA.
OFICINA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
ARQUITECTO DIRECTOR: JESUS RAMON TEJADA VILLAVERDE.
ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES. OCTUBRE 2007

(A) SE CONSERVARA INTACTA SU CONFIGURACION EXTERIOR AUNQUE SE PODRA REHACER INTERIORMENTE
(B) EN CASO DE INTERVENCION, PODRA ELEVAR UNA PLANTA MAS HASTA ALCANZAR III ALTURAS

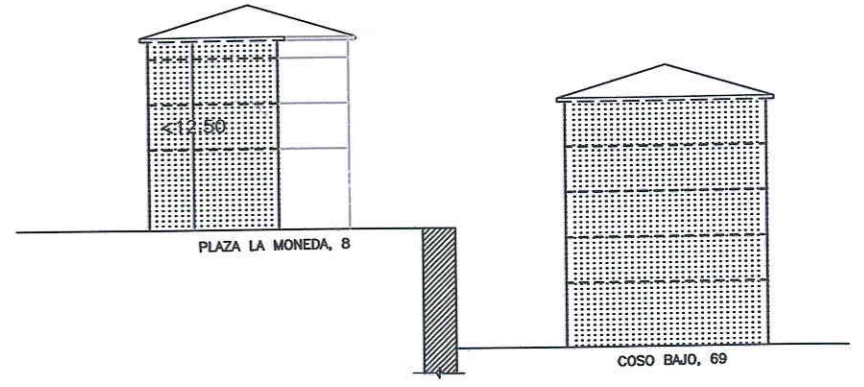


PROPUESTA P.E.R.I.

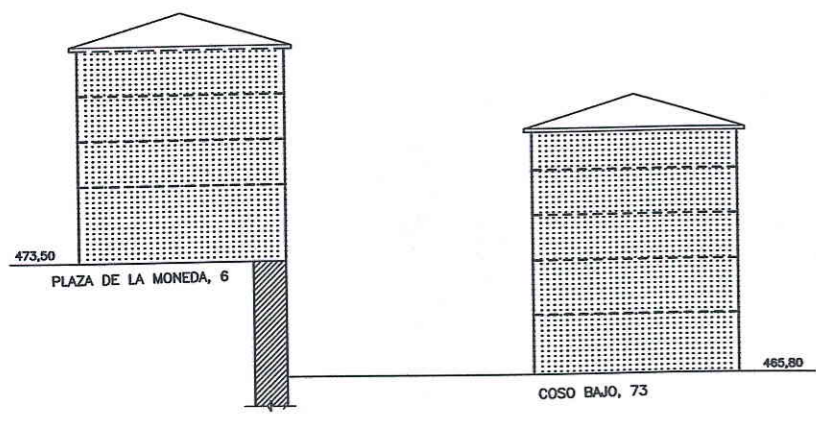


NUEVA PROPUESTA

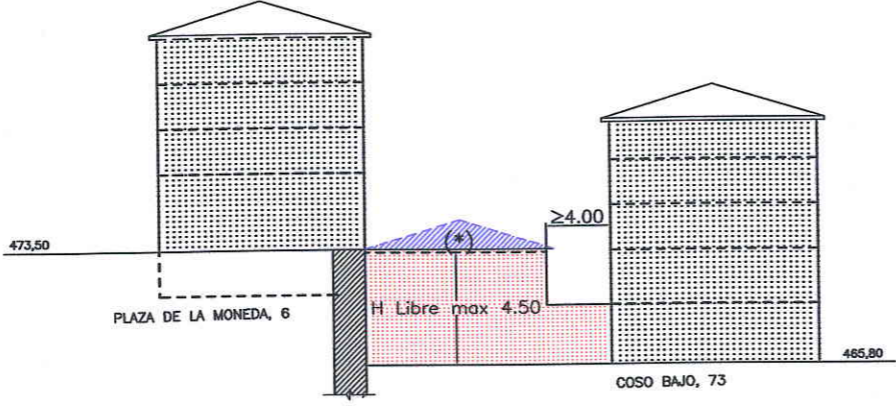
SECCION 1



PROPUESTA P.E.R.I.

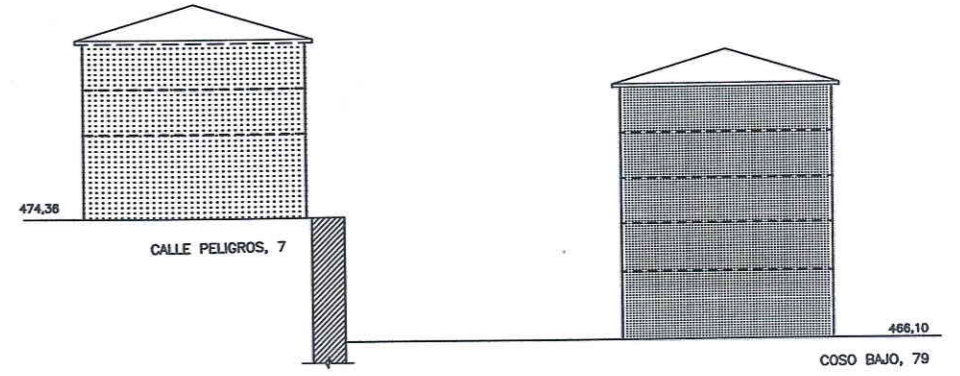


PROPUESTA P.E.R.I.

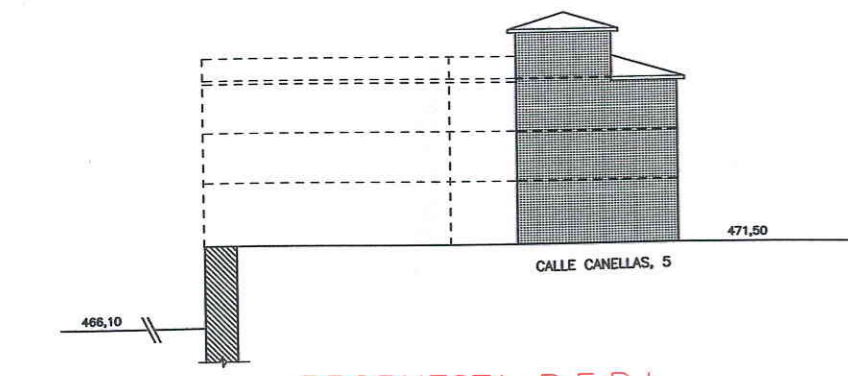


NUEVA PROPUESTA

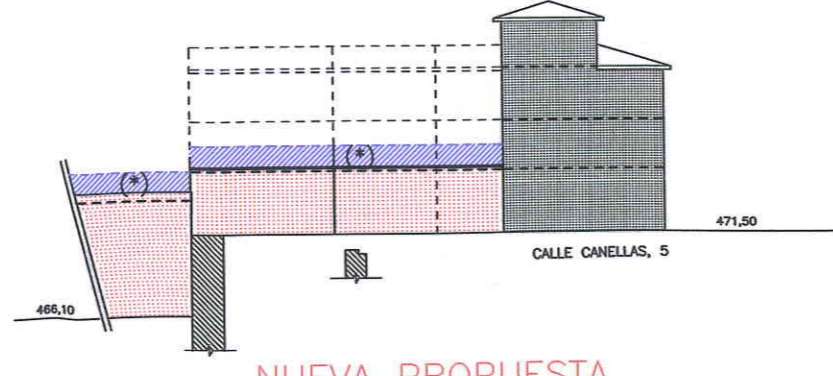
SECCION 3



PROPUESTA P.E.R.I.

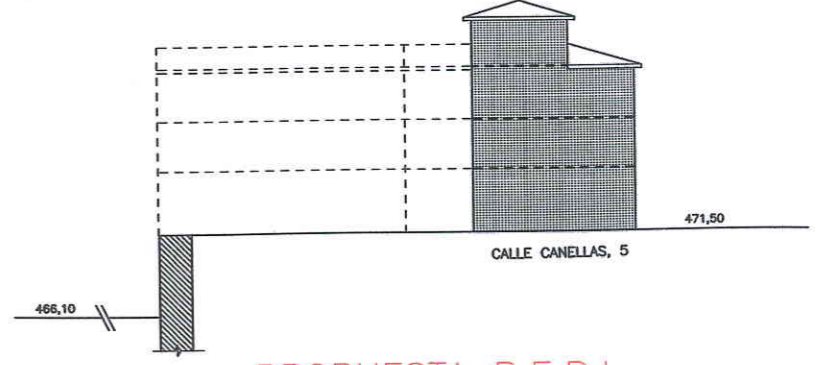


PROPUESTA P.E.R.I.



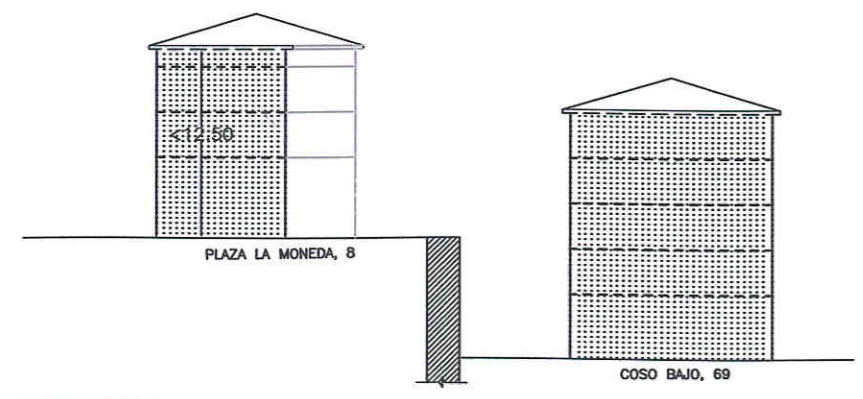
NUEVA PROPUESTA

SECCION 5

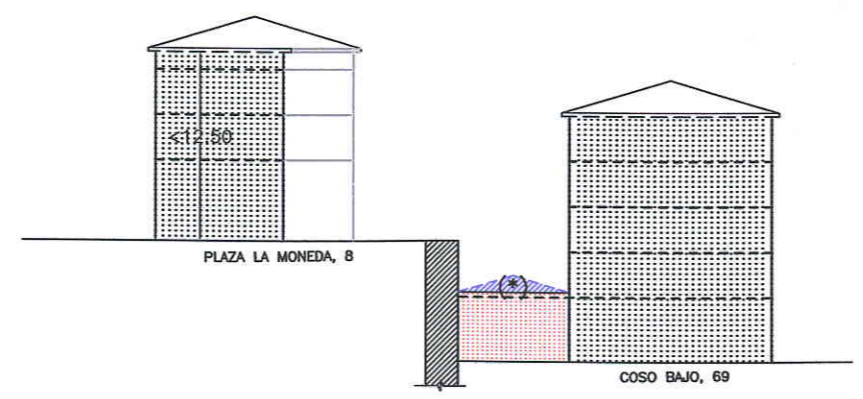


PROPUESTA P.E.R.I.

SECCION 1



PROPUESTA P.E.R.I.

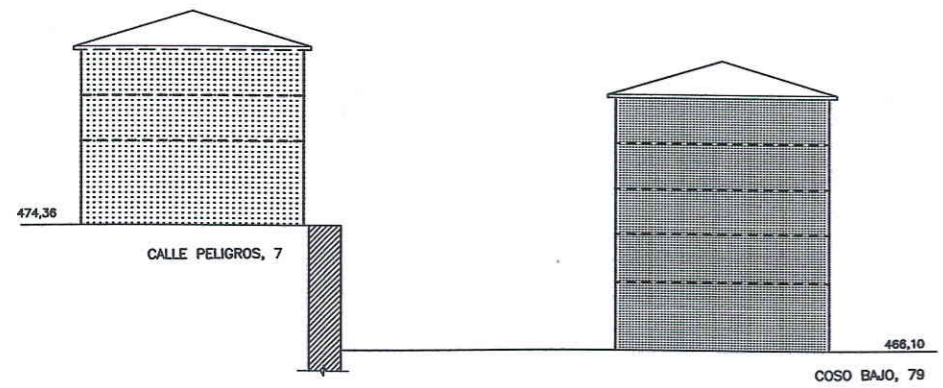


NUEVA PROPUESTA

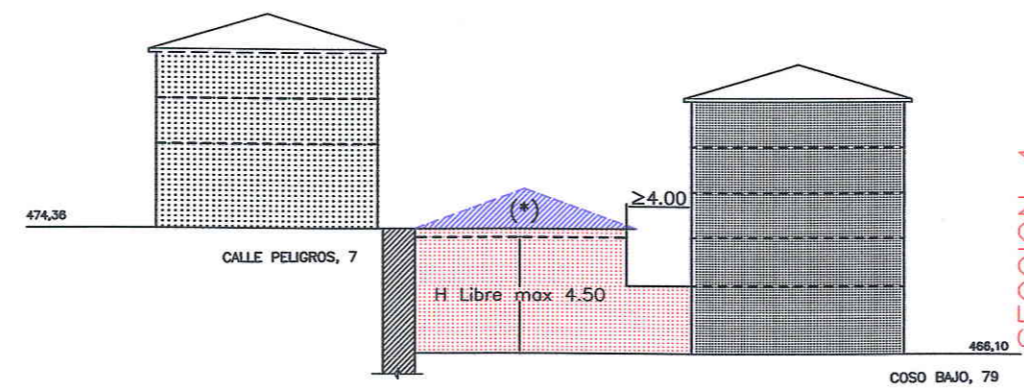
SECCION 2

- POSICION INDICATIVA DE FORJADOS
- POSIBLE U OBLIGADA CONSERVACION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- POSIBLE U OBLIGADA SUSTITUCION EN FUNCION DE SU CALIFICACION
- NUEVA EDIFICACION
- ===== ALTURA DE CORNISA OBLIGATORIA
- ===== ALTURA DE CORNISA INDICATIVA
- ===== CORNISA DE EDIFICACION EXISTENTE A CONSERVAR
- ===== SE IGUALARA LA ALTURA DE CORNISA A LA EXISTENTE A CONSERVAR
- TAPIA
- VERJA
- CUBIERTA ORIENTATIVA, PODRÁ MATERIALIZARSE COMO CUBIERTA PLANA (POR SER INTERIOR NO VISIBLE DESDE LA CALLE) O COMO CUBIERTA INCLINADA. SE EXCLUYE EL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO BAJO CUBIERTA.
- (*) SE ADMITEN VOLÚMENES DE INSTALACIONES VINCULADOS AL USO DE PLANTA BAJA

SECCION 3



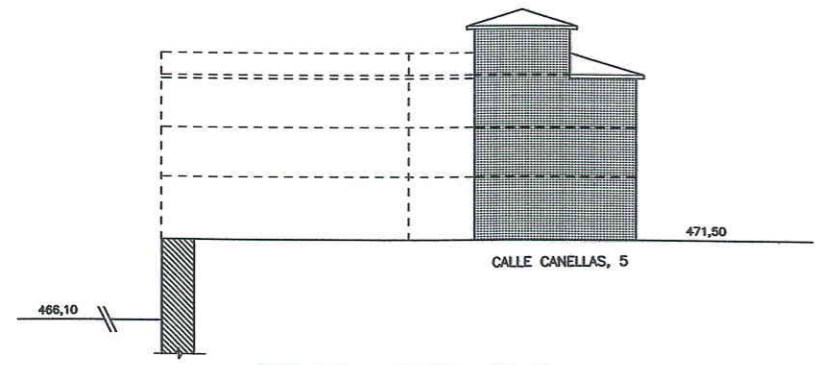
PROPUESTA P.E.R.I.



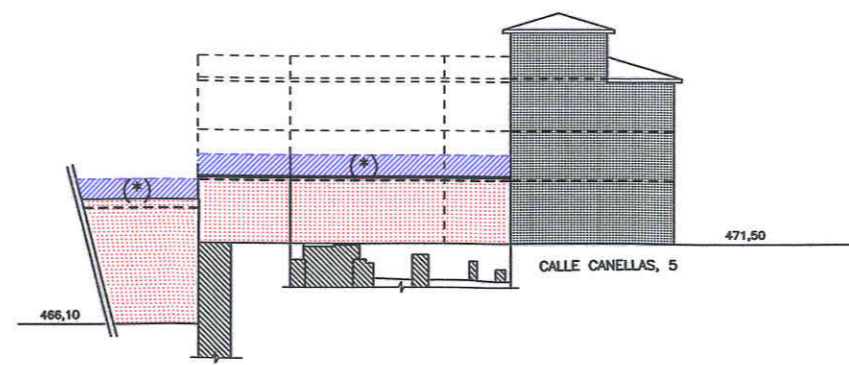
NUEVA PROPUESTA

SECCION 4

SECCION 5



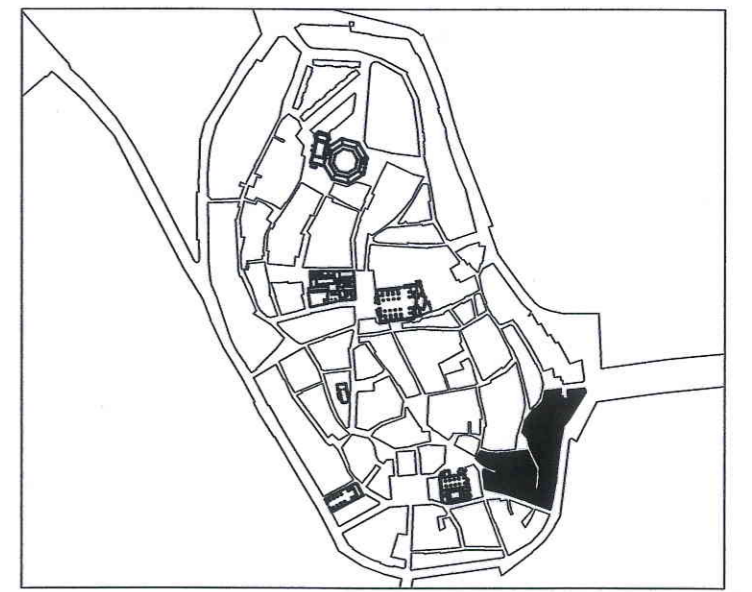
PROPUESTA P.E.R.I.



NUEVA PROPUESTA

SECCION 6

AYUNTAMIENTO DE HUESCA

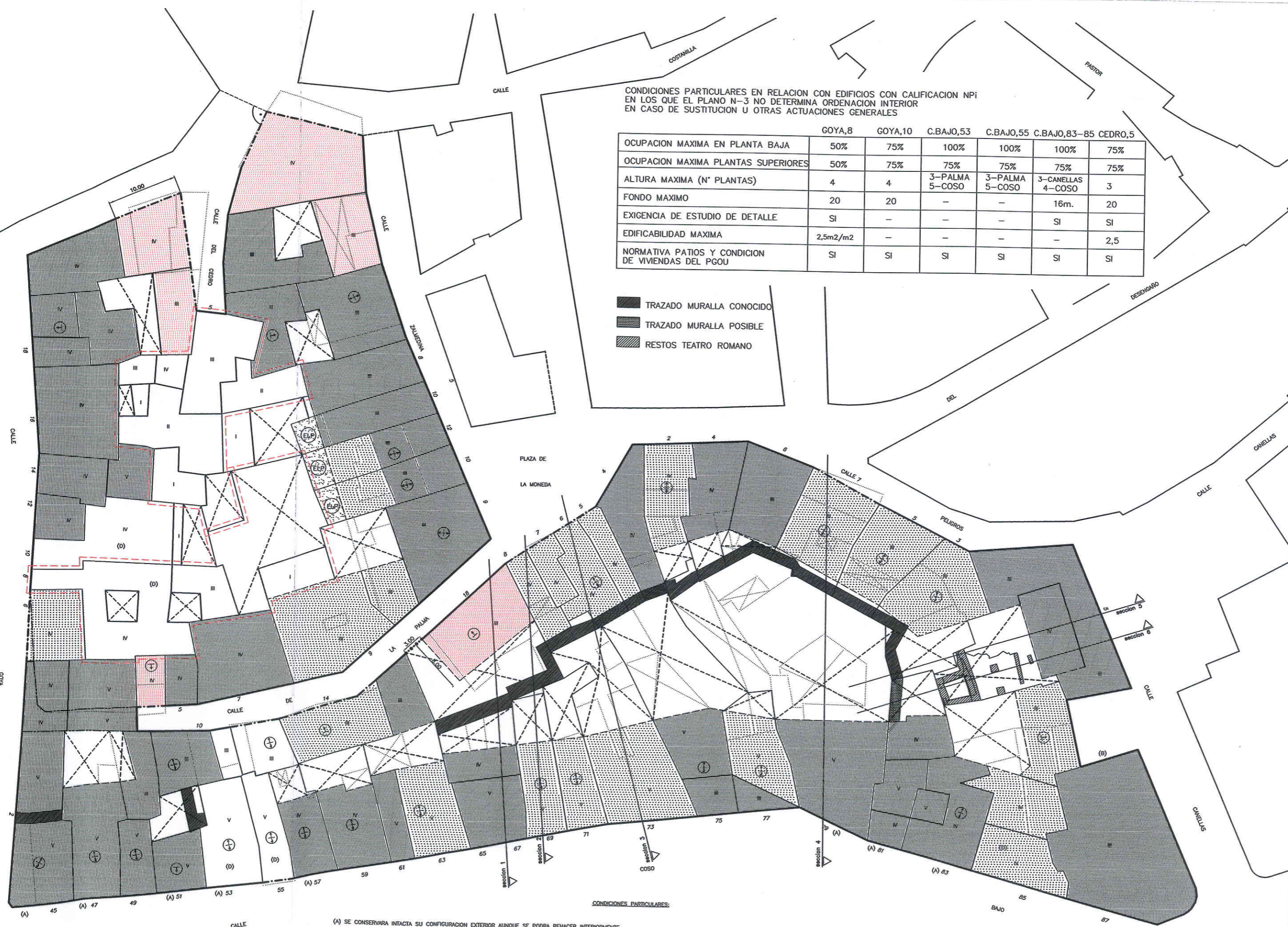


CENTRO HISTORICO DE HUESCA
PLAN ESPECIAL
DE MEJORA URBANA Y REHABILITACION INTEGRAL
 PLANOS DE NORMATIVA

N-2bis SECCIONES
 MANZANA N° 45875 E: 1/500

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 VILLAVEDE.
 ARQUITECTO: PEDRO LAFUENTE LLES. OCTUBRE 2007



CONDICIONES PARTICULARES EN RELACION CON EDIFICIOS CON CALIFICACION NP1 EN LOS QUE EL PLANO N-3 NO DETERMINA ORDENACION INTERIOR EN CASO DE SUSTITUCION U OTRAS ACTUACIONES GENERALES

	GOYA,8	GOYA,10	C.BAJO,53	C.BAJO,55	C.BAJO,83-85	CEDRO,5
OCUPACION MAXIMA EN PLANTA BAJA	50%	75%	100%	100%	100%	75%
OCUPACION MAXIMA PLANTAS SUPERIORES	50%	75%	75%	75%	75%	75%
ALTURA MAXIMA (N° PLANTAS)	4	4	3-PALMA 5-COSO	3-PALMA 5-COSO	3-CANELLAS 4-COSO	3
FONDO MAXIMO	20	20	-	-	16m.	20
EXIGENCIA DE ESTUDIO DE DETALLE	SI	-	-	-	SI	SI
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,5m2/m2	-	-	-	-	2,5
NORMATIVA PATIOS Y CONDICION DE VIVIENDAS DEL PGOU	SI	SI	SI	SI	SI	SI

- TRAZADO MURALLA CONOCIDO
- TRAZADO MURALLA POSIBLE
- RESTOS TEATRO ROMANO

- CONDICIONES DE EI**
- ALINEACION DE FAC
 - ALINEACION DE FAC GENERAL
 - LINEA LIMITE DE EI RETRANQUEO
 - LINEAS DE EDIFICACION POR EL PLAN
 - BANDA DE LOCALIZACION
 - LINEAS DE EDIFICACION
 - DIVISIONES DE CUERPO
 - POSIBLE U OBLIGATORIO
 - POSIBLE U OBLIGATORIO
 - NUEVA EDIFICACION
- ALTURA DE LA EDIFICACION**
- NUMERO DE PLANTAS
 - PENDIENTE A DOS
 - PENDIENTE A UN ANCHO
- ESPACIOS LIBRES**
- ESPACIOS LIBRES A
 - ESPACIOS LIBRES P
 - PATIOS INTERIORES UBICACION INDICATIVA
 - ESPACIOS LIBRES PI
 - ESPACIOS LIBRES CI
 - TAPIA OBLIGATORIA
 - VERJA OBLIGATORIA
- ESTUDIOS DE DETALLE**
- AMBITO REMITIDO A

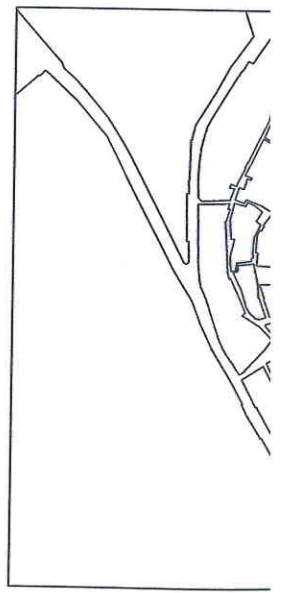
CONDICIONES PARTICULARES:

(A) SE CONSERVARA INTACTA SU CONFIGURACION EXTERIOR AUNQUE SE PODRA REHACER INTERIORMENTE

(B) SE PROPONE LA REORDENACION DE HUECOS Y NUEVO TRATAMIENTO DE LA FACHADA NO PROTEGIDA

(D) VER CUADRO

AYUNTAMIENTO



CENTRO HISTORICO
PLAN DE MEJORA URBANA
PLAN N-3 PLANO DE ALINEACION

ARQUITECTO DIRECTOR : FRANCISCO POLO
ARQUITECTOS : MARIA JOSE MARTIN DEL

ADAPTACION Y REFUNDICION
OFICINA MUNICIPAL DE ARQUITECTURA