



RICHARD H. DRIEHAUS
CONCURSO
DE ARQUITECTURA
ARCHITECTURE
COMPETITION



UNA NUEVA PLAZA EN EL INTERIOR DE LA MANZANA MAYOR JACA, HUESCA

Elegida ya en la convocatoria anterior esta localización, se ha aceptado de forma excepcional la propuesta del Ayuntamiento de Jaca para volver a concurrir al concurso, ya que lamentablemente hubo de quedar desierto por no considerarse apropiadas ninguna de las propuestas de diseño recibidas para este emplazamiento. Jaca fue elegida y lo ha sido nuevamente por proponer la creación de un espacio público singular en el corazón de su casco histórico que podría contribuir a su revitalización. El diseño arquitectónico y urbano tradicional podría así erigirse hoy en una herramienta de cambio que, sin embargo, no renuncie a los valores que han conformado el conjunto en el que se insertaría. En este caso, se tuvo también en cuenta la importancia histórica y simbólica del municipio, ligado tanto a los orígenes del Reino de Aragón como al Camino de Santiago, así como su capacidad para demostrar que una nueva arquitectura tradicional puede ser igualmente valiosa para intervenir en entornos de carácter más urbano.

Gracias al generoso apoyo de:



Organizado por:





JACA

Jaca es la capital de la comarca pirenaica de la Jacetania, situada en el noroeste de la provincia de Huesca, dentro de la comunidad autónoma de Aragón. La ciudad queda enclavada en la terraza fluvial existente entre la margen izquierda del río Aragón y la derecha de su tributario, el río Gas. Desde el oeste hasta el centro de la ciudad no hay grandes desniveles, pero desde el centro hasta su encuentro con la falda del Monte Rapitán, al norte de la ciudad, existe una ligera pendiente. Los barrios situados al sur y al este, sin embargo, están a menor cota que el centro urbano.

Jaca es una pequeña ciudad que contaba en 2015 con 13,088 habitantes. Sin embargo, posee una gran actividad y servicios propios de ciudades de mayor tamaño. Esto se debe al gran número de visitantes y residentes estacionales que acoge, siendo su capacidad de acogida superior a 50,000 habitantes y contando con 16,000 viviendas y 2,350 plazas hoteleras. La población temporal de la ciudad se multiplica así en varios periodos a lo largo de todo el año. Su relevancia histórica y su proyección turística le confieren un papel estructural en el contexto del espacio pirenaico, un territorio muy especial por muy diversos motivos: su carácter de frontera, su paisaje y orografía, su valor ambiental, su clima, etc.

El municipio de Jaca es un vasto espacio rural en donde la histórica ciudad ejerce como capital administrativa de un conjunto diseminado de 32 pueblos. Su extenso término municipal se extiende por 420 kilómetros cuadrados donde se puede encontrar desde unidades paisajísticas asimilables a espacios montanos secos, como el extenso Sudoroel, a espacios alpinos, como el valle de Astún, donde se localiza la estación de esquí, sin olvidarnos de espacios naturales protegidos de alto valor ecológico como San Juan de la Peña y Monte Oroel o reservas como el Valle de la Garcipollera.

Historia del Lugar

Jaca fue la primitiva capital de los “iacetani”. En época romana mantuvo un papel relevante en el control de las rutas que atravesaban los Pirineos. Adquiere categoría de ciudad con la formación del Reino de Aragón en 1076, del que fue la primera capital, a la vez que se inicia la construcción de la sede catedralicia (Catedral de San Pedro). Su situación fronteriza con Francia y el Camino de Santiago le confieren durante la Edad Media una importancia estratégica tanto militar como de mercado. Esta importancia se ve acentuada en el siglo XVI con la construcción de la Ciudadela y de la Casa Consistorial.

Hasta los comienzos del siglo XX, y debido a su carácter de plaza fuerte militar, la ciudad se va renovando dentro de su recinto amurallado sin poderse expandir al exterior. Tal vez por ese motivo no se acometió en los siglos XVIII y XIX la construcción de una plaza mayor en su casco, a diferencia de numerosas ciudades castellanas o de las tres capitales vascas.

En 1915 se derriban las murallas y comienza un proceso de crecimiento de la ciudad, siguiendo un patrón de cuadrícula. A partir de los años 70, con el auge del turismo de montaña (esquí, senderismo, parques naturales...), se produce un importante desarrollo urbano, completándose el tejido urbano de los ensanches y realizándose urbanizaciones en bloque abierto en el extrarradio, fundamentalmente como segunda residencia.



En los últimos años, con la recesión económica, la actividad se ha vuelto a centrar en la rehabilitación del Casco Histórico, para lo que se cuenta con un Plan Especial de Mejora y Conservación. El Casco Histórico presenta edificaciones con alta densidad de ocupación de viviendas y usos comerciales y de servicios en las plantas bajas, conservando la compacta morfología histórica original y los valores arquitectónicos y ambientales de su tipología tradicional. Su preservación se ha fomentado especialmente en los últimos años gracias sobre todo a la aplicación del Plan Especial desarrollado para su centro histórico.

Su núcleo histórico es aún hoy, sin lugar a dudas, el centro vivo de la ciudad.

Tradición Arquitectónica Local

Jaca se caracteriza por tener un núcleo urbano muy compacto de grandes manzanas y edificios de tres a cuatro alturas en su mayoría.

Las construcciones se levantan con muros de carga de piedra y entramados de madera interiores. La piedra se deja vista únicamente en ocasiones en las partes inferiores del edificio más cercanas al suelo, así como en esquinas y en las embocaduras de los vanos y los pasos. La tipología de soportal de la zona siempre se resuelve con piedra por medio de arcos muy tendidos. Los muros aparecen siempre revocados con morteros de cal y arena del lugar, que les confieren los colores naturales del sitio.

En las fachadas predomina el macizo frente al vano y se caracterizan por huecos de tamaño controlado, generalmente con proporciones rectangulares verticales y recercados siempre con dinteles y jambas de piedra o mortero.

Abundan los balcones y rejas de forja y aparecen puntualmente sobre ellos miradores acristalados.

Las cubiertas son inclinadas y siempre con teja cerámica. Respecto a los aleros, lo habitual es que vuelen poco sobre la línea de la fachada y normalmente son de tablas de madera apoyadas sobre canes lisos del mismo material, aunque existen también modelos más elaborados

En cuanto a las edificaciones que configuran los principales espacios públicos, lo propio del lugar son las arquerías de piedra, conformadas por arcos de medio punto de distintos diámetros y más o menos peraltados, pero a menudo con sus centros situados a ras de suelo. Siguen por tanto el modelo que puede observarse en otras localidades pirenaicas aragonesas, tales como Aínsa.





PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

La alta densidad del casco histórico de la ciudad ha conllevado que no exista ningún espacio público de gran entidad en su interior. Sin embargo, esa misma densidad, unida a la intensa actividad comercial de la zona, podrían convertir un espacio de este tipo en un importante atractivo.

Para llevarlo a cabo, el Ayuntamiento de Jaca propuso en su Plan Especial intervenir en el espacio interior de la manzana que queda delimitada por las calles Mayor, Zocotín, Bellido y Gil y Berges, perfecta para este fin. Se trata de una manzana de amplias dimensiones, emplazada en el corazón del Casco Histórico de Jaca. Tiene una forma sensiblemente cuadrangular, una superficie de más de 8,200 metros cuadrados, y unas fachadas que superan los 100 metros de longitud.

Las condiciones del espacio interior de esta manzana, ocupada por jardines y pequeñas construcciones privadas, posibilitan la liberación de este espacio para uso público, ampliándose de esta manera la red de espacios públicos peatonales del casco histórico de Jaca.

Recientemente, el Ayuntamiento de Jaca ha redactado, sometido a proceso de participación pública, corregido y aprobado el Plan Especial de esta manzana, que prevé la obtención progresiva de todo el espacio interior, si bien en la actualidad una buena parte de este suelo ya es de titularidad municipal. El Plan Especial avanza, con carácter no vinculante, un detallado programa de compensación que se desarrolla en 14 ámbitos de gestión y maneja distintos horizontes temporales. Es un programa viable que demuestra las posibilidades reales de desarrollo del Plan, y presenta un marco para la firma de convenios entre los propietarios implicados y el Ayuntamiento de Jaca.

Las propuestas de intervención deben liberar el área interior de la manzana para la ejecución de esta plaza. Este área está delimitada en el plano de alineaciones adjunto. En ese mismo plano se observará que se hace necesario diseñar no sólo las nuevas fachadas que definirán este ámbito, sino rediseñar parcialmente los edificios existentes para adaptarlos a la nueva configuración propuesta. Además, ha de diseñarse también el espacio público liberado por esta actuación, poniéndose especial énfasis en la definición de sus alzados, el contacto entre éstos y la nueva plaza y las conexiones de la misma con las calles adyacentes.

Esta plaza interior de manzana tendrá acceso a través de la edificación perimetral por medio de cuatro pasajes peatonales que la conectarán con las calles colindantes. Tres de estos pasajes se situarán en tres nuevos edificios que son también objeto de este concurso, ocupando los tres parcelas que han sido ya adquiridas por el municipio: los que se abren a las calles Zocotín, Bellido y Gil Berges. Se busca que dichos accesos resulten tan atractivos y luminosos como sea posible, sin dejar de respetar el carácter local. La altura de estos pasajes se podrá fijar en una o dos plantas, mientras que la anchura de los mismos será de al menos 4 metros. Los proyectos deben definir con claridad las características y cualidades espaciales de los pasajes de acceso a la plaza. Se valorará también que los patios de luces de los tres nuevos edificios en los que se abrirán estos accesos proporcionen iluminación adicional al pasaje cubierto. El uso de los tres edificios nuevos será, siempre que sea posible, el de la totalidad de los edificios que circundan la nueva plaza: residencial con bajo comercial. Además, es necesario incluir en estos edificios los accesos peatonales al aparcamiento subterráneo que existirá bajo el conjunto. En el caso del pasaje que comunica con la calle Mayor, se emplaza en un edificio existente y



por tanto su anchura y altura quedan determinadas por las exigencias constructivas y estructurales del edificio actual, tal como queda definido en los planos aportados (VER PLANO DE ACCESOS).

Aprovechando la necesidad de recomponer o ampliar las partes traseras de la edificación de la manzana para convertirlas en el nuevo frente de la misma hacia la plaza, se busca la rehabilitación y revitalización del conjunto edificado de la manzana. Las nuevas fachadas hacia la plaza contarán con soportales de 3,5 m de profundidad en planta baja, aunque podrá optarse por no utilizar soportales en alguno de los alzados, y especialmente en el alzado sur de la plaza, al estar orientado hacia el norte. Estos soportales se resolverán conforme a la tradición propia de las plazas del pirineo oscense. Las plantas superiores de los edificios deben ajustarse a la alineación exterior de los soportales, y no retranquearse con respecto a ella (VER PLANO DE ALINEACIONES). Excepcionalmente, podrá optarse por una diversa alineación para algunos edificios cuando su correcta conservación o la buena ordenación de la plaza lo aconsejen, siempre que esto esté debidamente justificado.

Las alturas de las fachadas interiores de la manzana habrán de ser iguales a las que cada edificio presente hacia las calles circundantes y serán, por tanto, variables. Con esto se pretende evitar la generación de una línea continua de cornisa, dada la gran diversidad existente en los edificios que circundan este espacio. Además, en algunos casos, allá donde así se indique en el plano correspondiente a los alzados, el sistema de compensaciones acordado por el Ayuntamiento con los propietarios prevé el crecimiento en altura de algunos edificios para añadir una planta (VER ALZADOS). En los alzados facilitados, la línea roja es la representación de la nueva línea de cornisa que ha acordado el Ayuntamiento con los vecinos para compensarles por la liberación del espacio interior de la manzana, que ha pasado así a ser propiedad pública. Los edificios propuestos pueden y deben modificarse teniendo en cuenta este límite de altura.

Se plantea también la construcción de un aparcamiento subterráneo para residentes con un mínimo de 20 plazas, ya que puede servir para revalorizar los inmuebles de la manzana. Se establece una servidumbre en la parcela Bellido nº 22 para la localización de la rampa de acceso al aparcamiento de la planta sótano, con una anchura mínima de 5 metros. Los accesos peatonales a este aparcamiento deberán incluirse en las plantas bajas de los edificios municipales que van a soportar los accesos a la plaza, evitándose así que ocupen la superficie de la plaza. En cuanto al aparcamiento subterráneo, éste no tiene por qué ocupar toda la planta bajo la plaza, recomendándose, de hecho, respetar el arbolado existente, y en especial el ejemplar de pinsapo que hoy existe en ella y que se encuentra en cerca de su límite occidental.

La edificación proyectada debe respetar la tradición arquitectónica del centro histórico de Jaca, así como respetar el nivel de protección que tengan los edificios preexistentes. Los edificios o partes de edificios que han de ser preservados son los que se indican en el plano de niveles de protección (VER PLANO DE CATALOGACIÓN). En todo caso, lo razonable es conservar tanto como sea posible. Los tres edificios que necesariamente han de demolerse son los tres edificios municipales en los que se ubican tres de los pasajes públicos, marcados en la planimetría. Igualmente será posible demoler aquellos edificios o partes de edificios no protegidos cuando la correcta resolución del proyecto requiera.



Condiciones Básicas para la Propuesta Basadas en la Normativa Municipal de Aplicación en el Área de Intervención

En la fachada interior de la plaza, el alero de cada uno de los edificios se encontrará al mismo nivel que el de la fachada exterior. Las alturas máximas de la línea de cornisa para cada uno de los edificios que pueden ser ampliados en altura, así como las alturas de la línea de cornisa de aquellos edificios cuya altura ha de mantenerse tal como es en la actualidad, se recogen en el plano de alzados exteriores adjunto. Se han detallado en este plano las nuevas alturas máximas propuestas para cada uno de los edificios que circundan la plaza, que han sido acordadas entre el ayuntamiento y los propietarios, con línea roja.

La altura libre mínima de planta baja, será de 2.5 metros, y la máxima de 3.5 metros. Los edificios catalogados, indicados en la documentación adjunta, conservarán como alturas libres de cada una de sus plantas las alturas libres existentes en la actualidad. En edificaciones de nueva planta, la altura libre de las plantas piso estará comprendida entre 2.5 metros y 3.0 metros.

El número de plantas de cada edificio se obtendrá mediante la aplicación de las alturas libres fijadas para cada una de las plantas, de forma que en su conjunto queden por debajo de la cota fijada por la línea reguladora de la máxima altura de cornisa fijada para cada edificio.

Los planos de la cubierta real del edificio tendrán una inclinación mínima del 30% y máxima del 40%. La altura máxima de la limatesa o línea de cumbre, en cualquier punto de cubierta, no superará, en ningún caso, una distancia de 4 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora de la máxima altura de cornisa.

Es obligatoria la colocación de canalones de recogida y bajantes de aguas pluviales en todas las vertientes de tejados, y su conducción hasta la red de saneamiento interior del edificio. En planta baja, las bajantes no podrán discurrir por el exterior de la fachada.

Se emplearán como tratamiento exterior de las fachadas los revocos continuos a base de mortero de cal con tonalidades propias del lugar. En ningún caso se utilizarán tonos muy vivos ni el blanco puro. La piedra podrá dejarse vista sólo en elementos puntuales, tales como soportales o recercados de huecos.

Predominará la verticalidad en el diseño de los huecos de fachadas. La composición de huecos será con ritmos constantes para cada edificio. El ancho de los huecos no superará los 1.30 metros. Los huecos estarán siempre recercados en sus dinteles y jambas.

Se cuidará especialmente el diseño de las carpinterías exteriores, efectuando las particiones de las mismas de forma acorde con las de las edificaciones tradicionales. Para las carpinterías será preferible el empleo de colores oscuros.

El saliente máximo de los vuelos de balcones será de 60 centímetros. La losa del balcón tendrá un canto máximo de 12 centímetros. Los balcones no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales.

Se colocará ascensor en las edificaciones siempre que sea posible. Las escaleras de acceso a viviendas en edificios con más de una vivienda no podrán tener un ancho inferior a 1 metro. Las escaleras deberán contar obligatoriamente con luz y ventilación. El hueco de acceso al portal no será inferior a 1,30 metros. Cada vivienda deberá contar con al menos 65 metros cuadrados útiles.



Los locales en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública, la nueva plaza o desde ambos, debiendo promover la accesibilidad, suprimiéndose en ellos las barreras arquitectónicas.

El diseño de espacios generales y accesos a los edificios se realizará sin barreras arquitectónicas.

Para el proyecto de urbanización habrán de utilizarse materiales que resulten coherentes con la identidad urbana que se desea potenciar. Se tendrá en consideración el clima pirenaico. En la pavimentación se emplearán materiales tales como el enlosado o adoquinado de piedra natural. Se tratará de que no existan diferencias de nivel en el proyecto, y que todas las diferencias de rasante en la urbanización se resuelvan mediante espacios de transición de pendiente suave (inferior al 4%).

Se eliminarán igualmente en el espacio público de barreras arquitectónicas. Se prestará especial atención al diseño de las texturas, de los resaltes y bordillos, de las canaletas de agua y los elementos caz, y los alcorques, de manera que no representen una desatención a las personas con movilidad reducida.