



# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS PARTICULARES DEL CONCURSO DE PROYECTOS CON INTERVENCIÓN DE JURADO RICHARD H. DRIEHAUS



**ÍNDICE**

	página
1. OBJETO DEL CONCURSO.	3
2. OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.	3
3. PRESENTACIÓN DE LAS LOCALIDADES SELECCIONADAS.	3

ANEXO Nº1 LOTE 1: BÉJAR, SALAMANCA.

ANEXO Nº2 LOTE 2: GUADIX, GRANADA.

ANEXO Nº3 LOTE 3: OLITE, NAVARRA.



### **1. OBJETO DEL CONCURSO.**

El objeto del presente concurso de proyectos es la selección de una propuesta técnica para cada uno de los lotes que, por su adecuación, calidad arquitectónica y viabilidad técnica, económica y constructiva, sea valorada por los miembros del Jurado como la mejor y más idónea para los emplazamientos propuestos en España, en el marco del **concurso internacional Richard H. Driehaus**.

### **2. OBJETO DEL PRESENTE PLIEGO.**

El presente Pliego de Prescripciones Técnicas tiene por objeto proporcionar a los concursantes la información necesaria para definir, en la medida de lo posible, las condiciones técnicas que regirán el Concurso de proyectos, con intervención de Jurado, con el fin de seleccionar la mejor propuesta de cada Lote, que sirva de base para la posterior Redacción del Proyecto de Ejecución de cada una de las actuaciones enumeradas en el presente pliego.

### **3. PRESENTACIÓN DE LAS LOCALIDADES SELECCIONADAS.**

El presente concurso de proyectos se divide en lotes de menor tamaño debido a que el concurso no procura una solución homogénea, sino que por el contrario busca que las propuestas estén vinculadas con el lugar.

Por lo tanto se ha optado por incluir la información necesaria para que los concursantes puedan desarrollar sus propuestas para cada uno de los lotes como documentación aneja. No obstante, se incluye a continuación una breve presentación de cada una de las localidades seleccionadas.



## BÉJAR, SALAMANCA (LOTE 1)



Localización del área de intervención en Béjar

El municipio de Béjar ha sido seleccionado por el Jurado del Concurso por plantear un proyecto que busca revitalizar el área de La Antigua, núcleo fundacional de la localidad, que está sufriendo los efectos de la despoblación. Se propone intervenir en el espacio urbano en torno a la Iglesia de Santa María, donde se encuentran también el Museo Judío y varios edificios de la época de esplendor de la industria textil local, hoy en desuso y abandonados. Para uno de los mejores ejemplos de estas antiguas factorías se propone su rehabilitación como escuela de oficios. Además, se plantea edificar en un solar vacante en la misma zona una residencia destinada a acoger a los futuros alumnos de dicha escuela. Se prestará especial atención a dotar de un nuevo diseño a los espacios públicos, buscando convertir la zona en un ámbito amable y apetecible para los vecinos y atraer nuevamente a la población hacia ésta. Se busca con todo ello crear un nuevo foco de actividad que contribuya a la recuperación social y económica del degradado centro histórico de Béjar.



## GUADIX, GRANADA (LOTE 2)



Localización del área de intervención en Guadix

Guadix ha sido elegido por el Jurado por proponer la recuperación y mejora del conjunto que corona la ciudad, el entorno de su antigua Alcazaba. La propuesta incluye la restitución de los espacios libres interiores de ésta y su reconexión y apertura a la ciudad, un nuevo tratamiento para los espacios públicos circundantes, algunos muy degradados e infrutilizados, la reconstrucción de las viviendas arruinadas que existen en su frente septentrional, y la revitalización del antiguo Palacio de los Saavedra adyacente, que podría destinarse a residencia de ancianos. Estas operaciones permitirán mejorar la escena urbana y contribuirán a conservar el patrimonio existente y a revitalizar un conjunto que constituye uno de los principales referentes históricos y paisajísticos de la ciudad y con el que muchos accitanos sienten un vínculo personal.



### OLITE, NAVARRA (LOTE 3)



Localización del área de intervención en Olite.

Olite ha sido escogido por plantear una intervención de mejora y embellecimiento de un área estratégica de su trama urbana que une el Palacio y la Iglesia de Santa María con la Iglesia de San Pedro y que, sin embargo, se encuentra fuera de los ámbitos más frecuentados por el turismo: el eje conformado por la Rúa Villavieja, la Plaza del Fosal, la Plaza de la Rueda, el entorno de los mismos y la relación de estos espacios con el exterior del antiguo perímetro murado. En la Plaza del Fonsal se propone el dotar de un nuevo diseño a sus espacios públicos, así como plantear la construcción de un nuevo edificio que sirva de frente a esta plaza y proporcione acceso al claustro románico de la Iglesia de San Pedro, ocupando el solar hoy vacío donde se alzaba antes una construcción que cumplía esas mismas funciones. En la Rúa Villavieja se busca una solución para los solares vacíos existentes. Todo ello permitirá devolver a esta zona la importancia y el atractivo que siempre tuvo.



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INFRAESTRUCTURAS,  
TRANSPORTE Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO

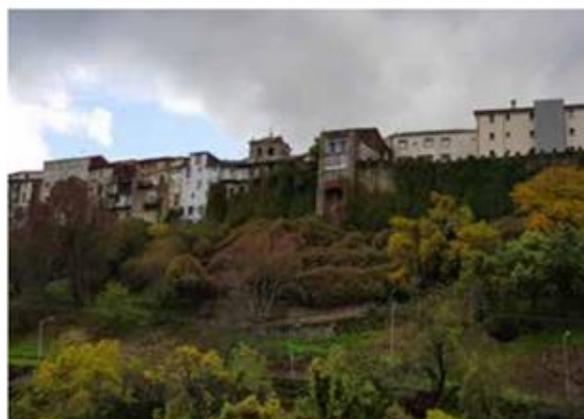
**ANEJO Nº1: LOTE 1: BÉJAR, SALAMANCA.**



## Tejiendo el barrio de La Antigua, Béjar, Salamanca (Lote 1)

La localidad de Béjar es el núcleo de población más importante del sureste de la provincia de Salamanca, y es colindante con las provincias de Ávila y Cáceres. Como tal, es el centro de servicios de la comarca, y cabeza del partido judicial y de la mancomunidad del Embalse de Béjar. Cuenta con una población de 13.221 habitantes, de la que el 96% se concentra en su núcleo urbano y el resto se distribuye en los otros núcleos de población menores, como Fuentebuena, Palomares y Valdesangil.

Está situado en la sierra del mismo nombre, sobre el extremo meridional de la Meseta Norte, entre las estribaciones del Macizo de Gredos y de la Sierra de la Estrella. Se alza a una altitud de 953 metros, sobre un espolón de roca granítica. Descendiendo desde las nevadas cumbres de la sierra, numerosos cursos de agua discurren por sus tierras, reuniéndose para conformar el río Cuerpo de Hombre, afluente del Alagón y por tanto perteneciente a la cuenca del Tajo. Su presencia influyó decisivamente en el emplazamiento y desarrollo de la población, al tener las condiciones idóneas para el asentamiento de actividades industriales. Prueba de ello son los diversos molinos, batanes y escaldaderas que se fueron construyendo para aprovechar la energía generada por sus aguas.



**Izq.** Entorno natural y cauce del Río Cuerpo de Hombre al oeste de Béjar. **Dcha.** Vista de una parte del Casco Antiguo de Béjar desde el lado norte del río Cuerpo de Hombre

### **Historia del Lugar**

Aunque existen referencias anteriores a un topónimo que podría estar en el origen de Béjar, como Biclara o Biclaro, es al comienzo del siglo XIII cuando Alfonso VII de Castilla convierte a la villa en un núcleo fronterizo de importancia, situado entre ambas mesetas y limítrofe con el Reino de León. Fue entonces repoblada y amurallada, y a este momento se refiere la leyenda de los Hombres de Musgo, que se revive cada año en la procesión del Corpus, y según la cual los cristianos recuperaron la ciudad de manos de los musulmanes, sirviéndose del musgo para ocultarse en la oscuridad de la noche y acceder a la villa por la puerta llamada “de la traición”. Sancho IV estableció sus límites jurisdiccionales en 1291, momento en el que comienzan las transformaciones y cambios en su condición jurídica, que en 1396 deja de ser de realengo, para convertirse en el señorío de Diego López de Zúñiga y más adelante, en 1485, en ducado.

Desde los últimos años del siglo XIII se comienza a desarrollar la actividad textil en la localidad, situándose en obradores ubicados dentro del actual conjunto histórico, e incrementando



progresivamente su actividad gracias al apoyo de los Duques, que erigen en 1592 el primer batán y promueven la construcción del Tinte del Duque a instancias de la población. Dicha instalación se mantuvo con actividad hasta el año 2001. Un siglo más tarde de la construcción del Tinte, en el año 1691, se formaliza un contrato con maestros flamencos que se instalarían en Béjar. procedentes de Bruselas, para enseñar la técnica de fabricación de paños finos a los bejaranos. En estos momentos conviven en Béjar los cristianos con otras minorías religiosas, dedicándose todos ellos a las mismas labores. Se cree que las mayores concentraciones de judíos, en concreto, se situaban en el entorno de la bajada de San Albín y en la Aljama (Calle 29 de agosto), donde se conservan viviendas de esta época. Durante este período la actividad productiva crece paulatinamente hasta llegar al auge de la industria textil entre los siglos XVIII y XIX.



Izq. Iglesia del Salvador en la Plaza Mayor. Dcha. Ayuntamiento de Béjar

En 1824 algunos fabricantes de la ciudad adquieren maquinaria industrial de hilar y cardar a la casa Cockerill de Lieja (Bélgica), momento en el que se produce la mecanización del perchado y tundido de paños, mediante la introducción de tundidoras transversales, dando así comienzo la revolución industrial en la localidad. En este momento, los obradores comienzan a transformarse en fábricas textiles que, por la necesidad de agua y de energía para el proceso de fabricación, se instalan en nuevos emplazamientos, a lo largo de la ribera del río Cuerpo de Hombre. Debido a la demanda de trabajadores cualificados, se funda en 1852 la Escuela Industrial, que derivará posteriormente en la Escuela Técnica Superior de Ingeniería Industrial, dependiente de la Universidad de Salamanca, y que contribuyó a la formación de técnicos textiles, mecánicos y, con el tiempo, eléctricos.

La tardía llegada del ferrocarril a Béjar impuso unas condiciones desfavorables durante el siglo XIX, al no poder ser competitivos frente a otros focos textiles del país, como Cataluña o Valencia. Es en estos momentos cuando comienza a surgir un gran movimiento social en la población, que condujo a la aparición de numerosas asociaciones culturales, obreras y empresariales. Cabe destacar entre ellas el Casino Obrero, que sigue aún en activo desarrollando la misma labor. Las tensiones entre obreros y empresarios en los años siguientes desembocó entre 1913 y 1914 en la gran huelga textil de los Siete Meses, que terminó con la consecución de mejoras en las condiciones laborales de los trabajadores de Béjar.

La Guerra Civil fue otro momento de crecimiento de la industria bejarana, al convertirse en el principal foco textil lanero de la conocida como “zona nacional”, y concentrarse en Béjar tras la



guerra parte de la producción textil del ejército. En 1961 la industria textil empleaba a 3500 trabajadores en la ciudad y cubría el proceso completo de fabricación: desde la obtención de la lana hasta su confección. Será nueve años más tarde cuando se produzca la crisis del sector, debida a la competencia nacional e internacional, situación que empeoraría con la desaparición del ferrocarril en 1985, los bajos precios de la competencia asiática desde los 90 del siglo XX y la supresión total de las restricciones a la importación de productos textiles del exterior.



Izq. Calle Mayor. Dcha. Industrias textiles en el cauce del Cuerpo de Hombre



Izq. Plaza Martín Mateos. Dcha. Teatro Cervantes en la Plaza Martín Mateos



### **Tradición arquitectónica y constructiva local**

Béjar ha seguido de manera muy marcada un eje de crecimiento longitudinal hacia el este, en el que podemos distinguir cuatro fases: la Plaza Mayor, la ciudad Ducal de la segunda muralla, el arrabal de la Corredera hasta el río Cuerpo de Hombre y los Prados y el Plantío, al este del Cuerpo de Hombre, a partir de un segundo eje de crecimiento secundario: la carretera nacional N-630. La depresión por la que discurre el río y a lo largo de la cual se emplazaron las fábricas supone una barrera para la expansión física de Béjar y para la conexión del centro histórico con los nuevos barrios.

El casco urbano, en lo que fue el recinto interior a las murallas, tiene una trama viaria muy angosta, con calles largas, estrechas y con fuertes pendientes en dirección transversal al eje principal de expansión, generando una ciudad alargada, longitudinal, con ejes principales en dirección este-oeste y ejes secundarios en dirección norte-sur y problemas para las comunicaciones transversales.

Entre las “zonas verdes” dentro del municipio, la más conocida es el Parque de la Corredera, situado en el actual centro neurálgico de la ciudad. En el resto de los casos se trata de zonas libres de pequeño tamaño, como jardines, plazas públicas o zonas de juegos infantiles, como en el caso del Parque de la Antigua.



Izq. Calle Mayor. Dcha. Viviendas en la Plaza Martín Mateo



La topografía del emplazamiento favorece la estructura en manzanas alargadas con cotas bien diferenciadas en su interior, lo que dificulta edificar con profundidad dentro de las manzanas. Esta organización aterrazada, que aprovecha los desniveles del terreno, posibilita en muchos casos la entrada de luz por las fachadas meridionales, en las que se abren amplios huecos a través de pórticos con arcos de medio punto abiertos a patios traseros. Estos patios, en ocasiones apoyados sobre la antigua muralla de la ciudad, eran utilizados como huertos o lugares de almacenamiento.

Estas viviendas solían ser propiedad de las familias más ricas, por poseer por lo común mejores condiciones que las que se situaban en el lado opuesto, con peor iluminación al carecer de patio. En cuanto a los huecos que se abren hacia el eje principal, en el caso de las viviendas situadas al sur, así como en ambas fachadas, en el caso de las dispuestas al norte, son principalmente adintelados y de menor tamaño, sin orden aparente en las viviendas más antiguas y más regulares en las posteriores.

Una buena parte de la arquitectura popular tradicional está constituida por edificios de dos o tres plantas, con tejados a dos o cuatro aguas y con muros de granito, debido a la abundancia de este material en la zona. La planta baja, generalmente, se construye con muros de mampostería revocados con morteros de cal, dejándose sólo a la vista la sillería bien labrada de vanos y esquinas. Cuando las edificaciones dan a plazas, es común que tengan un soportal en su parte baja. Estos soportales pueden ser contruidos con arcadas de piedra y bóvedas o adinteladas, con pies derechos y zapatas de madera. En las plantas superiores los muros son más livianos, con estructura de entramado de madera, relleno de los más diversos materiales (ladrillo, adobe, piedra), y siempre son revocados con morteros de cal.

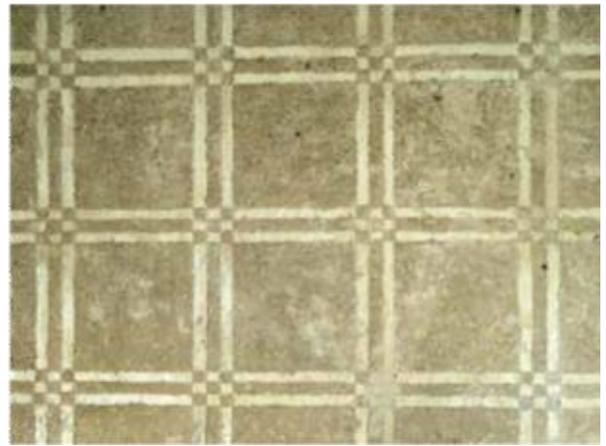


**Izq.** Soportales en la Plaza Mayor. **Dcha.** Vivienda con plantas superiores construidas con muros entramados de madera



Para la estructura horizontal se utilizan forjados con viguetas de madera. En algunos tipos tradicionales esta estructura se proyecta hacia el exterior, generando un vuelo progresivo de la fachada hacia la calle resuelto con canecillos ricamente tallados.

Una de las características comunes de la construcción propia de la comarca es la utilización de tejas cerámicas en posición vertical para el recubrimiento de las fachadas orientadas al oeste, al conocido como el hostigo, por ser las que mayor lluvia reciben, y estableciéndose así una singular continuidad entre este paño vertical y los de cubierta



Izq. Canecillos tallados. Dcha. Esgrafiado del Convento de San Francisco



Izq. Reja en forja. Dcha. Fachadas orientadas al oeste y revestidas de teja

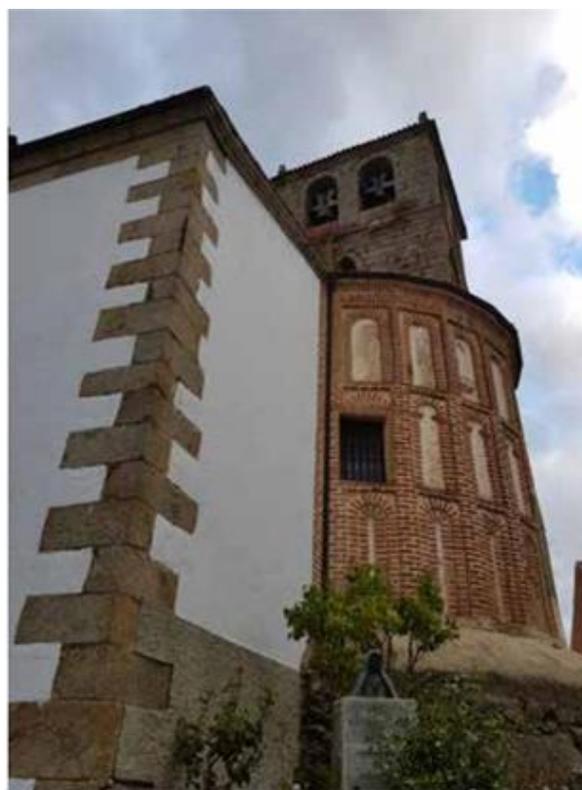


### **Propuesta de Intervención**

La zona propuesta se encuentra dentro de la delimitación del conjunto histórico de Béjar, declarado Bien de Interés Cultural, y en concreto en una zona de éste, La Antigua, en la que sus habitantes estiman necesaria una intervención orientada a recuperar la vida vecinal, que pudiera contribuir a reactivar su tejido social, económico y cultural. Se trata de un barrio con mucha actividad cultural durante todo el año, pero que presenta una elevada tasa de despoblación y de envejecimiento de la población. Se busca que esta iniciativa contribuya a paliar este proceso, y contribuya así a preservar un patrimonio víctima de este progresivo abandono, y que sirva como modelo para otros barrios de la localidad que presentan problemas semejantes y requieren intervenciones similares.

Se propone actuar en el área en torno a la Iglesia Santa María la Mayor (Calle Rodríguez Vidal, Calle y Plaza del Yezgal y Calle los Curas).

La Iglesia es la sede de la Hermandad de Jesús Nazareno, y el punto de partida de algunas de las más solemnes procesiones de la ciudad, como la del Corpus Christi, declarada fiesta de interés turístico nacional, en la que se pueden ver a los afamados Hombres de Musgo, protagonistas de la leyenda más conocida de la ciudad. Es un templo románico, reformado en el s. XVI, de una sola nave, con ábside semicircular mudéjar y una torre de planta cuadrada levantada en sillería de granito, con un cuerpo bajo gótico de arcos apuntados cegados y rematada con un campanario del siglo XVI.



Izq. 3.1 Iglesia de Santa María. Dcha. 3.2 Ábside de la Iglesia de Santa María



Los espacios públicos en torno a la Iglesia resultan poco atractivos y apenas se utilizan, tanto por su configuración, como por el hecho de que hoy en día se colmatan de vehículos. Este espacio se puede subdividir en tres partes: la correspondiente a la Calle de los Curas, que sirve de acceso al Museo Judío y donde se ubica el ábside mudéjar de la Iglesia, único en la localidad de este tipo; la calle Rodríguez Vidal, hacia donde se abre el pórtico principal, con una escalinata que genera espacios a dos alturas de escasa amplitud, cuyo reducido espacio libre ocupa hoy un aparcamiento, y en la que encontramos la Real Fábrica de Diego López, así como una serie de ricas casas edificadas por los más adinerados empresarios industriales, representativas de la vivienda burguesa bejarana; y, finalmente, la Calle y la Plaza del Yezgal, que se extienden desde la Iglesia de Santiago hasta uno de los antiguos obradores textiles de la población, y donde se abre desde antiguo uno de los accesos peatonales hacia el valle del río Cuerpo de Hombre y hacia los edificios industriales que se dispusieron a lo largo de su cauce.



Izq. 3.3 Calle Rodríguez Vidal. Dcha. 3.4 Calle Rodríguez Vidal



Izq. 3.5 Museo Judío. Dcha. 3.6 Vista desde el Museo Judío a la calle Rodríguez Vidal



Forman parte del área de actuación los solares de los números 20, 22 y 24 de la Calle los Curas, que conforman un espacio vacío generado por la pérdida de los edificios que en ellos existieron, con una posición privilegiada sobre el valle que se extiende hacia el norte. Este vacío desdibuja en la actualidad esta calle y genera espacios residuales que requieren solución.



**Izq.** 3.7 Solar en la Calle de los Curas (hacia el Oeste). **Dcha.** 3.8 Solar en la Calle de los Curas (hacia el este)

También se incluye dentro del ámbito propuesto el antiguo obrador textil que conforma el frente oriental de la Calle del Yezgal, un edificio industrial de gran calidad arquitectónica y constructiva, con tres plantas y sobrado. Sus muros son de mampostería, enfoscados con morteros de cal y arena del lugar, y antiguamente encalados, sobre los que destacan las sólidas esquinas y vanos en sillería de granito. Sus forjados y su estructura de cubierta a dos aguas son de madera y el tejado es de teja cerámica curva. Tiene una composición de fachada seriada, con múltiples huecos verticales uniformemente dispuestos tanto en su alzado occidental como en los laterales. Se encuentra en una parcela que cuenta con un patio y otro edificio de menores dimensiones que forman igualmente parte del área propuesta.



**Izq.** 3.9 Obrador textil desde la plaza del Yezgal. **Dcha.** 3.10 Obrador textil desde la plaza del Yezgal



Izq. 3.11 Fachada Norte del obrador textil desde la senda. Dcha. 3.12 Edificio auxiliar en la parcela y calle Yezgal



Izq. 3.13 Sillares de esquina y alero de madera del obrador. Dcha. 3.14 Interior del edificio

El espacio frente a este edificio, la Calle del Yezgal, es un espacio público poco transitado y algo deteriorado, al ser el que se generaba entre las traseras de los edificios de la Calle 29 de Agosto y la muralla. Esta muralla debió tener dos puertas o portillos de acceso hacia el valle en esta zona: la Puerta de Peña Oliva y la de Santa María, que coincidiría con la esquina noroeste del edificio industrial.

Este espacio primitivamente residual adquirió carácter de calle con la construcción de varias viviendas en su frente norte, sobre el desfiladero del río Cuerpo de Hombre. El tráfico rodado es posible sólo desde la plaza de la Iglesia de Santiago, y no puede conectarse con la Calle Rodríguez Vidal por lo estrecho de la sección del callejón que las une. Existe una conexión peatonal con la Ronda de Viriato a través de una senda que desciende hacia el río, conectando este barrio con las antiguas instalaciones industriales del valle, algunas de ellas rehabilitadas hoy para otros usos.



3.15 Viviendas en la calle del Yezgal



Izq. 3.16 Espacio público frente al obrador. Dcha. 3.17 Espacio público frente al obrador

La propuesta pretende mejorar todos estos elementos, convirtiéndolos en un conjunto más atractivo y activo, y para ello plantea:

Para reforzar la dinamización del barrio, crear empleo, recuperar población, especialmente joven, y hacer perdurar la vinculación histórica de esta zona de la ciudad con el sector textil se propone la rehabilitación del obrador textil ya mencionado y su conversión en una Escuela de Oficios. El edificio ha de mantener sus características arquitectónicas, adaptándose al nuevo uso lo que se ve facilitado por la diafinidad de sus plantas. Además, han de rediseñarse su entorno y sus espacios libres, mejorando las conexiones entre ellos. En cuanto al programa, se requiere, en primer lugar, espacios donde se puedan albergar tanto las actividades docentes



teóricas como las prácticas; en segundo lugar, una zona de almacenaje, aseos y al menos un despacho; y, por último, una serie de espacios públicos que conviertan el edificio en un elemento abierto a la ciudadanía y que podrían incluir un restaurante o cafetería, con sus correspondientes cocinas, y una zona de exposiciones donde se mostraran a la población los trabajos de los alumnos de esta Escuela y las tradiciones artesanas de la localidad.



Izq. 3.18 Espacio público frente al obrador. Dcha. 3.19 Iglesia de Santiago



Izq. 3.20 Viviendas en la calle Yezgal. Dcha. 3.21 Viviendas en la calle Yezgal

Este equipamiento se complementará con una residencia para estudiantes que ha de diseñarse en los solares libres cercanos ya señalados, en la Calle los Curas 20, 22 y 24. En el diseño de este edificio habrá de mantenerse la armonía con la tradición del lugar y deberán seguirse sus usos compositivos y constructivos. Se utilizarán técnicas y materiales tradicionales del lugar, que podrían a su vez tener relación con las materias impartidas en la Escuela de Oficios propuesta, y se tendrán en cuenta todos los requerimientos actuales de accesibilidad y ahorro energético, sirviendo de ejemplo para futuras actuaciones.

Ambas infraestructuras quedarán conectadas a través del espacio público que se pretende rediseñar también, de forma que sea más transitado y utilizado, y que sirva para dinamizar el



barrio y mejorar la imagen urbana. Con este mismo fin, se propone eliminar los aparcamientos existentes frente a la Iglesia de Santa María y rediseñar todos los espacios libres del ámbito propuesto, favoreciendo la accesibilidad, dada la gran diferencia de alturas existentes por la orografía del terreno, y las conexiones entre ellos.

El espacio habrá de contar con elementos concebidos para el descanso y la socialización, y con la vegetación que pudiera contribuir también a embellecerlo. Al convertirse en una zona más agradable y favorecer a la circulación peatonal frente a la rodada, se podrá favorecer también la aparición de comercio en la zona.

Las medidas anteriores, por tanto, de forma indirecta, buscan también hacer más atractiva la idea de abrir pequeños comercios dedicados a la artesanía o venta de productos y gastronomía locales en las plantas bajas de los edificios de la zona.

El proyecto se puede entender como una propuesta integral que busca recuperar la vida en el barrio en torno a estos nuevos equipamientos y pone el foco en las tradiciones que configuran la identidad propia de la localidad como base para su revitalización.



3.22 Vista del conjunto



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

El nuevo edificio habrá de respetar la altura máxima de cornisa fijada por la normativa municipal vigente, que es de 12 metros, pudiendo contar con hasta 4 plantas.

Su estructura, siguiendo la tradición local, será de muros de carga de piedra, y los forjados y la estructura de la cubierta serán de madera. Las fachadas contarán con vanos de proporción eminentemente vertical y preferiblemente recercados.

Los acabados exteriores podrán ser encalados o revestimientos con morteros de cal con las composiciones propias de la localidad, de las que se obtienen los colores predominantes en sus fachadas. Puede hacerse uso de la sillería de granito en las esquinas, los recercados de los huecos, los zócalos bajos y las líneas de cornisa, en cuyo caso ésta podrá dejarse vista. Pueden también utilizarse los acabados verticales en teja cerámica curva en aquellos paramentos con la orientación en la que tradicionalmente se ha hecho uso de esta solución.

Puede asimismo disponerse algún balcón o mirador individual o corrido, con rejería sencilla.

La cubierta se resolverá con entre dos y cuatro aguas, con teja cerámica curva, y su inclinación será inferior a 35°.



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INFRAESTRUCTURAS,  
TRANSPORTE Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO

**ANEXO Nº2: LOTE 2: GUADIX, GRANADA.**



## Recuperación y Mejora del Área de la Alcazaba de Guadix, Granada (Lote 2)

La ciudad de Guadix se encuentra en el declive norte de Sierra Nevada, en la denominada Hoya de Guadix: una llanura natural de 500 kilómetros cuadrados, formada por las cuencas de los ríos Fardes y Guadix. Se trata de un núcleo de población de cerca de 19.000 habitantes, de los más importantes de una comarca que está formada por 32 municipios. Es la sede del partido judicial y de la diócesis de Guadix-Baza.

Se alza en un enclave privilegiado que fue el principal cruce de caminos de Andalucía oriental, al ser el paso natural entre Levante y Andalucía.

Es una zona de orografía accidentada, dominada por el casco antiguo de esta localidad, situado en la máxima elevación de un cerro con pronunciadas pendientes. La población se extiende hacia el sur por el barrio de "Las Cuevas", conformado por asentamientos troglodíticos, y hacia el noreste por los nuevos desarrollos urbanos, hasta sobrepasar el cauce del río Guadix, en dirección a la estación de tren de la ciudad.



Izq. 1.1 Catedral de La Encarnación. Fachada principal. Dcha. 1.2 Plaza de las Palomas

### **Historia del Lugar**

Guadix es uno de los conjuntos urbanos de mayor antigüedad de la Península, de lo que son testigos los asentamientos de la Edad del Bronce localizados en la ladera norte de la colina central, asomados al río y a la vega. Ocupada de forma continuada en el período ibérico, la ciudad fue fundada en su emplazamiento actual como colonia para los legionarios romanos en el año 45 a.C. por Julio César, denominándose a partir de ese momento Julia Gemella Acci. Por ella discurría la Vía Augusta, una de las principales vías de comunicación de la Hispania romana. Como asentamiento romano de tipo colonial, su fundación implicó el desarrollo de un programa monumental organizado en torno a un foro y materializado en la construcción de edificios públicos como templos, basílicas etc. El periodo de prosperidad duró hasta principios del siglo III, momento a partir del cual la ciudad perdió su privilegiado estatus y quedó inmersa



en los procesos de ruralización que afectaron de modo general a gran parte de los territorios del Imperio Romano.

En los siglos inmediatamente posteriores la sociedad se cristianiza y en el siglo IV Guadix se convierte en una de las primeras sedes episcopales de la Península. Aunque la configuración básica de la ciudad hispano-visigoda perduró posiblemente hasta el siglo IX, la presencia de población árabe está documentada desde el siglo VIII, si bien en los primeros tiempos sus asentamientos parece que se encontraban sobre todo en la vega periférica. Posteriormente la ciudad se fue transformando en torno al sector de la alcazaba, que comprendía el castillo y una gran explanada que funcionaba como plaza de armas, y en su fortificado entorno inmediato.

En el siglo XII ya existía una ciudad musulmana totalmente definida, con una medina delimitada por una muralla torreada. En poco tiempo esa muralla fue traspasada y surgieron arrabales a sus pies. La ciudad se convirtió, junto con Baza, en uno de los baluartes defensivos más importantes de la zona fronteriza denominada “El Marquesado”, un emplazamiento estratégico fundamental para la pervivencia del reino nazarí de Granada.

Todo ese proceso urbano acompañó a una serie de acontecimientos sociales y luchas de poder, desde la época del Califato, pasando por la de las Taifas, el dominio almorávide y el de los almohades. Más tarde, en el siglo XV, Guadix participó activamente en las guerras civiles del reino de Granada, convirtiéndose en corte de El Zagal. Éste impidió en 1488 que las huestes de Fernando el Católico ocuparan Baza y Almería, aunque sólo un año más tarde el monarca cristiano se apoderaría no sólo de ambas ciudades, sino también de Guadix.



Izq. 1.3 Subida a la puerta alta medieval y balcón de Peñaflor. Dcha.1.4 Palacio de Peñaflor.

Durante los siglos XVI y XVII la ciudad fue transformándose hasta adquirir una configuración muy semejante a la que hoy conservamos. En esta época se produjeron los procesos habituales en la cristianización de las ciudades: reconversión de la mezquita mayor en catedral, conversión y sustitución de los antiguos cementerios, entrada de las órdenes religiosas y erección de conventos, ensanche de calles, eliminación de los elementos que conformaban los umbrales



de acceso a los diversos barrios, apertura de plazas, como la Mayor, donde se centralizó la administración pública, etc. Así, en el entorno de la puerta de Baza, donde todavía existían algunos funduq y alhóndigas, se fueron disponiendo equipamientos públicos como la Casa del Común, la Cárcel, la Casa de los Escribanos o la Casa del Corregidor.

La ciudad perdió su identidad de inexpugnable fortificación en este período, debido a la destrucción parcial de la muralla, al quedar absorbida por la catedral, palacios y otras construcciones, y por la supresión de la mayor parte de las puertas y torres, así como por la construcción de viviendas nobles (Palacio de los Marqueses de Peñaflor, Palacio de la familia Saavedra, Palacio de los Marqueses de Villalegre, etc). También desaparecieron paulatinamente el barrio comercial y la alcaicería, que circundaban la mezquita mayor, especialmente afectados por la remodelación del entorno de la catedral en el siglo XVIII, así como los arrabales exteriores.



Izq. 1.5 Palacio de Villalegre. Fachada principal. Dcha. 1.6 Pósito. Planta alta.

Pese a las importantes transformaciones resultantes de la construcción de los edificios representativos del nuevo poder civil y religioso, no se perdieron enteramente las huellas de su anterior trazado árabe, ni sus oficios y su artesanía.

Ésta será la imagen del núcleo histórico hasta la reestructuración del siglo XIX, con la implantación de la vivienda colectiva y la demolición o reaprovechamiento de edificios pretéritos para este nuevo tipo de edificación residencial.

En la actualidad los nuevos ensanches y trazados se diferencian con claridad del núcleo original de la ciudad, en el que se enclava el ámbito de actuación propuesto.

La peculiaridad del enclave de Guadix, las características físicas y geológicas de su territorio y las diversas circunstancias históricas por las que ha pasado desde su fundación, han hecho que posea una rica tradición artesana y de oficios de construcción, destacando la cantería,



rejería y cerámica. Baste señalar que ya en los albores de la época moderna, coincidiendo con la construcción de los primeros palacios y conventos, la ciudad contó con afamados arquitectos, maestros de obras y artesanos que trabajaron en ella desde la primera mitad del siglo XVI en adelante. Por Guadix pasaron Diego de Siloé, Francisco Antero, Francisco Roldán, los maestros canteros Cristóbal Nuño y Jibaja, Juan Castro, Miguel Ruiz, Francisco Arévalo, Diego Navarro, Juan del Campo y otros. En la Catedral, además de Gaspar Cayón, probablemente Juan de Marquina, el *maese Lacomé* (cantero y marmolista milanés), Cristóbal Nuño, e incluso maestros como Francisco de Heredia o Gaspar de Mora en otros monumentos.



1.7 Vista parcial del barrio de las cuevas

### **Tradición arquitectónica y constructiva local**

La estructura urbana de Guadix se organiza en torno a los ejes de los arrabales y al camino de ronda y está formada por calles estrechas con trazado orgánico, herencia de la superposición a la malla de la ciudad romana de las trazas más aleatorias de la etapa hispano-musulmana, con las consiguientes transformaciones tras la toma de la ciudad por Fernando el Católico.

El parcelario está formado en general por elementos de frente estrecho y fondos amplios, entre los que aparecen también propiedades más significativas con fachadas más amplias comúnmente edificios eclesiásticos o institucionales, así como a palacios o casas nobles. Éstas suelen configurarse en torno a un patio que distribuye la vivienda, como es común en las casas urbanas tradicionales del sur de la Península, y presentan a menudo imponentes portadas de piedra, torreones y logias.

Los edificios tienden a colmatar toda la parcela. La edificación se desarrolla en dos o tres plantas de altura, con cubierta a dos o más aguas. En cuanto a los muros, lo más común son los aparejos mixtos en los que se combinan el ladrillo y la piedra o el tapial, por lo general revestidos con morteros de cal o encalados. El tipo de huecos varía en función de la altura, siendo representativos los grandes y numerosos balcones. Muchas de estas viviendas cuentan con importantes rejas de forja en ventanas y balcones. Se emplea la madera en las vigas y tablazones de las estructuras horizontales y de cubierta, para la que siempre se utiliza teja cerámica curva, además de en las carpinterías de puertas y ventanas. Los aleros y cornisas



más comunes son los realizados en madera, ladrillo, o, en las casas más sencillas, con un simple vuelo de la teja.

Si hay un elemento singular e identitario de las comarcas de Guadix y Baza, éste es el hábitat troglodita. Su arraigo y continuidad histórica, y su trama urbana adaptada a la topografía abarrancada de las laderas, utilizando las ramblas como vías de acceso, y excavando las casas-cueva en las paredes de los barrancos, definen un paisaje único. Estas viviendas se componen de estancias sucesivas excavadas en el propio terreno y a las que se dota de formas más o menos abovedadas buscando un mejor comportamiento estructural, reforzándose en ocasiones con viguetas de madera empotradas en el terreno o en los muros. Están dotadas siempre de una fachada exterior en la que se encuentran la puerta de entrada y algún hueco o vano, que son en todo caso pocos y de pequeñas dimensiones. Es característica también la chimenea, raras veces ausente, pues es fundamental la buena ventilación de estos espacios para su conservación. Se realiza en piedra, de forma troncocónica y encalada, al igual que el resto de la fachada, convirtiéndose así en un hito en el paisaje. Entre las principales virtudes de este tipo habitacional está su elevada inercia térmica.



**Izq.** 2.1 detalle de la portada a la calle Sta. María del Buen Aire. **Med.** 2.2 Detalle de una fábrica de ladrillo de la antigua lonja. **Dcha.** 2.2 Iglesia de San Miguel

### **Propuesta de intervención**

Con esta propuesta de intervención se persigue rescatar uno de los dos focos principales de la ciudad histórica. La recuperación de los espacios libres de la Alcazaba y del entorno de ésta, la restitución de viviendas tradicionales arruinadas en él y la rehabilitación del Palacio de los Saavedra, que fue también el antiguo seminario, son una vieja aspiración de la población y cuenta con su apoyo y con trabajos previos suficientes para hacerla posible. Estas operaciones permitirían mejorar la escena urbana, conservar las edificaciones y revitalizar el entorno que constituye un referente histórico y paisajístico fundamental de la ciudad y con el que muchos accitanos sienten un vínculo personal.



3.1 El ámbito de actuación en la actualidad (Vista aérea de 2017)



Izq. 3.2 El ámbito de actuación visto desde el sur. Dcha. 3.3 El ámbito de actuación visto desde el barrio de las cuevas (suroeste).

La Alcazaba tiene su origen en el siglo XI, cuando la dinastía zirí de la Taifa de Granada fortificó este estratégico enclave, y fue más tarde ampliado en el período nazarí del Reino de Granada. Fue tras la conquista de la ciudad por los Reyes Católicos en 1489 cuando comenzó su abandono y progresiva ruina, al perder el emplazamiento su primitivo carácter fronterizo. Consta de dos recintos fortificados y una torre del homenaje compuesta por dos cuerpos escalonados. Es sólo en el exterior de ellos, hoy prácticamente colmatado de material de relleno, en el que se propone intervenir.



**Izq.** 3.4 Explanada con el recinto interior y torre del homenaje vistos desde el oeste. **Dcha.** 3.5 Explanada y torre del homenaje desde el norte (barrio de las cuevas al fondo)

El antiguo Palacio de los Saavedra, y posterior seminario menor, se implanta sobre una amplia superficie aneja la Alcazaba por el norte, como el colindante Palacio de Peñaflor. Cedido a la Orden de San Agustín, en 1595 se transformaría en convento. Entre 1810 y 1812 las tropas napoleónicas la convierten en cuartel, retomándose en 1880 su uso religioso, en esta ocasión como seminario menor. En 1936 el edificio se amplía, acogiendo a multitud de estudiantes. Posteriormente se conecta con el recinto exterior de la Alcazaba, sobre el que se instalan campos de deporte. En el año 2000, pasa a formar parte del patrimonio municipal, al igual que la Alcazaba.

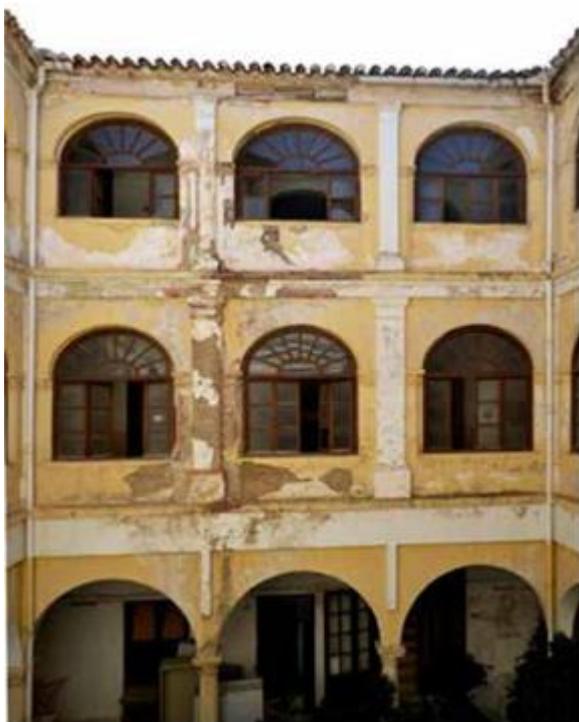


**Izq.** 3.6 Seminario menor e iglesia vistos desde la torre del homenaje (vista suroeste). **Dcha.** 3.7 Callejón y solar entre iglesia y seminario y solar manzana en ruinas (vista desde el oeste)

Su iglesia, en sus orígenes, tenía una planta singular, redonda con doble galería superpuesta. Los huecos entre pilastras en la planta baja eran ocupados por las capillas y en la superior por el coro circular. Tras la Guerra Civil se modificó la traza de la iglesia haciéndola más alargada y estrecha, y con una sola nave. El resto del edificio se organiza en dos cuerpos principales, configurados en torno a sendos patios con galerías sobre columnas de piedra de orden toscano. El primero y más antiguo de los cuerpos, con arcadas de medio punto y un pozo en el centro del patio, tiene el acceso desde la entrada principal a través de un zaguán y conectaba con la iglesia, adosada al oeste del mismo. Las dos plantas superiores del patio están cerradas con



una estructura adintelada con pilastras de fábrica de ladrillo de orden toscano y ventanales con arcos de medio punto.



Izq. 3.8 Patio norte. Patio de acceso desde el zaguán de la entrada principal (calle Barradas). Dcha. 3.9 Interior de la biblioteca



Izq. 3.10 Segundo patio del antiguo palacio. Dcha. 3.11 Iglesia, seminario menor (cuerpos de servicio) y conexión con explanada de la alcazaba

El segundo cuerpo es un añadido posterior, probablemente del siglo XIX, cuyo patio presenta estructura adintelada de columnas toscanas sobre pedestales, zapatas y vigas de madera. La galería se cerró con grandes ventanales tras la Guerra Civil. Al sur hay un tercer patio trasero, de servicio, al que se abren cocinas, lavaderos, corrales y habitaciones de las monjas al servicio del seminario, de construcción más reciente y peor calidad constructiva y arquitectónica. En la actualidad, el edificio está en situación de total abandono y progresivo deterioro, que afecta



gravemente a las estructuras de cubierta, con derrumbes parciales y pérdida de frescos y revestimientos. El estado de conservación de gran parte de las cubiertas, acabados y carpinterías es deficiente.

La manzana colindante, situada al oeste del Palacio y al norte de la Alcazaba, está separada de ésta por la Calle Amezcuá. Se compone de pequeñas edificaciones residenciales de interés etnológico y ambiental, alineadas a la calle, con muros de fábrica de ladrillo y mixtos, revestidos con morteros de cal y encalados, con cubiertas inclinadas a dos o más aguas, carpinterías de madera y rejería de forja, predominando en sus fachadas los macizos sobre los huecos. En conjunto, se trata de un tipo de construcción modesta y popular cuyo estado actual es de avanzada degradación y ruina.

En el flanco meridional de la Alcazaba existen varias casas-cueva aprovechando el desnivel existente.



**Izq.** 3.12 Fachada a calle Barradas (antiguo seminario menor e iglesia, fachada norte). **Dcha.** 3.13 La manzana en ruinas desde la explanada de la alcazaba (vista desde poniente)



**Izq.** 3.14 La manzana en ruinas desde la explanada de la alcazaba (vista desde el sur). **Dcha.** 3.15 Vista de la parte occidental (tras ella, el convento de la Concepción)



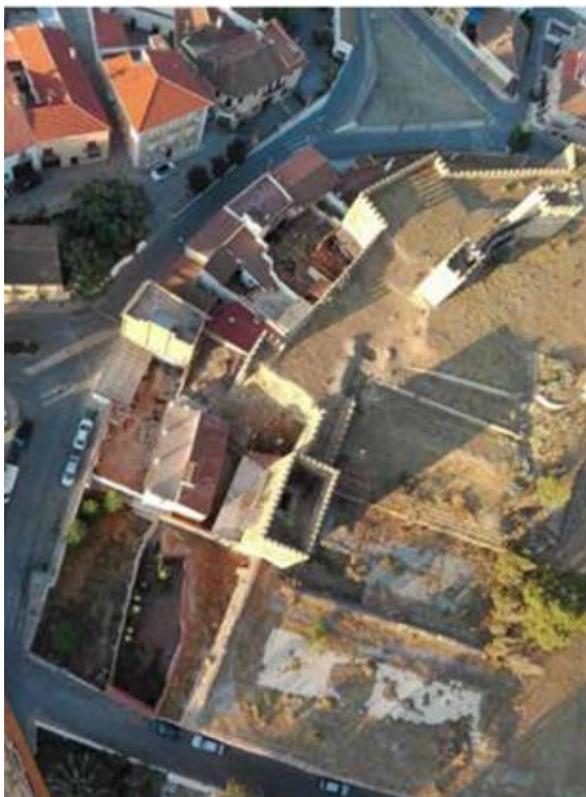
Así pues, se plantean las siguientes actuaciones:

#### 1. Adecuación urbana del acceso exterior oriental a la Alcazaba

Se propone la recuperación del acceso exterior oriental a la Alcazaba mediante la incorporación al espacio público de las fincas que actualmente lo impiden (la mayoría de ellas son solares vacíos y dos de ellas tienen construcciones que serán demolidas). La propuesta de intervención deberá extenderse a la red viaria y a la Plaza de Pedro de Mendoza, que podrá ser remodelada y el busto conmemorativo existente podrá asimismo ser reubicado, al objeto de mejorar la percepción del monumento y la escena urbana.

La configuración actual del espacio público responde a obras de urbanización recientes, con arbolado de finales del siglo XX y principios de este siglo, que no tienen por qué condicionar la intervención. Deberá prestarse especial atención al tratamiento del plano horizontal y su compatibilidad con el tránsito peatonal y rodado, al mobiliario urbano, al alumbrado y a las especies vegetales, en su caso. La propuesta incorporará áreas estanciales públicas que no perturben los vacíos propios de la entrada a la alcazaba ni su adecuada percepción.

Los tratamientos de pavimentos, mobiliario urbano y adecuación vegetal podrán extenderse al resto de la red viaria perimetral a la alcazaba, especialmente al espacio peatonal y ladera sur. Dichos tratamientos deberán propiciar la adecuada integración de las casas-cueva.



**Izq.** 3.16 El acceso principal a la alcazaba hoy (Vista aérea de 2017, detalle). **Dcha Sup.** 3.17 Plaza Pedro de Mendoza y solares que impiden el ingreso en la alcazaba desde oriente. **Dcha.Inf.** 3.18 Explanada. Excavaciones arqueológicas en su esquina norte.



## 2. Proposición de estrategias de intervención, usos y posible adecuación de espacios libres interiores de la Alcazaba

La propuesta se ceñirá al recinto exterior de la Alcazaba, es decir, a los espacios antiguamente destinados a zonas de recreo y deportes del antiguo seminario. El objetivo es incorporarlos a la actividad cultural y recreativa del municipio, pudiéndose prever una conexión elevada con el futuro museo de la ciudad (que está proyectado ubicar en el Palacio de Peñaflores) y/o con los nuevos espacios propuestos para el antiguo seminario.

Dada la complejidad arqueológica de este ámbito, con niveles arqueológicos de hasta unos tres metros de profundidad, la propuesta deberá ser compatible con dicha complejidad, bien manteniendo el nivel de rasante actual, a modo de parque o espacio habilitado para actividades culturales y recreativas públicas al aire libre, o bien asumiendo su futura excavación y buscando hacer compatible cualquier uso propuesto con la futura incorporación de los probables restos arqueológicos que resultaran de esta excavación.

El acceso a este ámbito se puede habilitar desde el noroeste, desde la Calle Muralla, aprovechando la antigua rampa y acceso practicado existentes en su esquina septentrional, aflorados en una campaña arqueológica reciente.



**Izq.** 3.19. Explanada. Excavaciones arqueológicas en su esquina norte. **Dcha.** 3.20 Calle- placeta “Muralla” vista desde la explanada de la alcazaba (vista desde el sur)

## 3. Reconversión del antiguo Palacio de los Saavedra y posterior seminario menor en uso de hotel-parador o afines e iglesia.

Se propone recuperar y adecuar los cuerpos construidos de mayor interés arquitectónico del antiguo palacio, pudiéndose eliminar o sustituir los de servicio y añadidos contemporáneos, con



el fin de reutilizarlo como hotel-parador o afines. En la iglesia debe contemplarse su adecuación exterior y se pueden plantear usos alternativos o complementarios para la misma.

El solar actual del seminario ocupa 1.718 m<sup>2</sup> según catastro (1.837,07 m<sup>2</sup> según levantamiento efectuado en 2013), con una superficie construida de 3.841 m<sup>2</sup>, también según catastro (4.245,64 m<sup>2</sup> según medición de 2013). La propuesta no deberá superar la superficie construida sobre rasante ni el número de plantas y la altura actualmente existentes.

A los efectos de establecer el programa de necesidades a desarrollar se tendrán en consideración, con carácter orientativo, las normativas andaluzas que le resulten de aplicación. Texto consolidado Decreto 47/2004, de 10 de febrero 2004, de Establecimientos Hoteleros, Consejería de Turismo y Deporte, Junta de Andalucía  
[http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/servicios/normativas/detalle/Texto-consolidado-del-Decreto-47-2004-de-10-de-febrero-de-2004-de-Establecimientos-Hoteleros./](http://www.juntadeandalucia.es/turismoydeporte/opencms/areas/servicios/normativas/detalle/Texto-consolidado-del-Decreto-47-2004-de-10-de-febrero-de-2004-de-Establecimientos-Hoteleros/)

El conjunto deberá ser accesible a vehículos. El contexto monumental de la zona hace recomendable evitar el aparcamiento en las vías públicas. La propuesta deberá incluir el mayor número posible de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela, y bajo rasante en el espacio libre colindante, aprovechando el desnivel existente entre calles Amezcua y Barradas. La relación entre el seminario y los campos de deporte existentes en la manzana de la alcazaba debe solucionarse evitando el impacto visual que supone la actual pasarela sobre la calle Amezcua

#### 4. Restitución funcional y formal de la manzana residencial en ruinas

Se propone recuperar la manzana degradada, restituyendo su uso residencial original de acuerdo con la escala, volumetría y materialidad características de las construcciones tradicionales en el conjunto histórico, al objeto de servir no sólo para la revitalización de la zona, sino también como modelo o pauta para otras intervenciones futuras de este tipo

El destino será mayoritariamente el de vivienda unifamiliar o alojamiento turístico. Se pueden prever usos afines asociados (despachos y locales para oficios, artesanía, etc). La intervención afecta a una superficie de unos 1.300 m<sup>2</sup> sobre la que se puede construir sobre rasante unos 1.500 m<sup>2</sup>.

La propuesta deberá incluir plazas de aparcamiento en el interior de las parcelas. La reconstrucción del frente oeste de la manzana habrá de tener en consideración que el espacio público resultante mejore la actual escena urbana y facilite el aparcamiento público bajo rasante, aprovechando el desnivel existente entre calles Amezcua y Barradas.

#### 5. Proposición de estrategias de adecuación de espacios libres públicos existentes dentro del ámbito propuesto y su red viaria perimetral



Con el objeto de mejorar la escena urbana, se rediseñarán los espacios libres públicos y red viaria perimetral, integrando, formal y funcionalmente, las viviendas-cueva existentes y los accesos a la Alcazaba propuestos. Se trata de una superficie exterior de unos 2.300 m<sup>2</sup> (calles Cruz de Piedra, Amezcua y Muralla). Los aparcamientos en superficie, en caso de plantearse, habrán de ser compatibles con la preservación del carácter histórico de la zona y la adecuada contemplación de los monumentos.

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

Las actuaciones que se proyecten se adecuarán a la pendiente natural del terreno, de modo que ésta se altere en el menor grado posible, respetándose su topografía natural, así como el perfil edificado y el parcelario.

Las nuevas construcciones propuestas habrán de adecuarse a la tradición arquitectónica y constructiva de este ámbito de la ciudad, respetando en todo caso sus tipos murarios y de revestimientos.

Las cubiertas de los edificios deberán ser de teja cerámica curva, con las pendientes propias de la arquitectura histórica de Guadix.

Si se disponen balcones, el saliente máximo será de cincuenta centímetros y la altura libre mínima entre la rasante oficial y la cara inferior del vuelo del balcón será de trescientos veinte centímetros. El ritmo y longitud de los mismos responderán a los existentes en la edificación del entorno.



MINISTERIO  
DE FOMENTO

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE INFRAESTRUCTURAS,  
TRANSPORTE Y VIVIENDA

DIRECCIÓN GENERAL  
DE ARQUITECTURA,  
VIVIENDA Y SUELO

**ANEXO Nº3: LOTE 3: OLITE, NAVARRA.**



## Recuperación de la Plaza del Fosal y su Entorno, Olite, Navarra (Lote 3)

Olite es un municipio de la Navarra Media situado 43 kilómetros al sur de Pamplona, con una población de algo menos de 4.000 habitantes. Se encuentra situado en la margen derecha del río Cidacos, tributario del Ebro, rodeado de campos de cereal, viñedos y olivares, con la Sierra de Ujué al fondo y un relieve de suaves pendientes y laderas escalonadas.

Navarra se divide históricamente en Merindades, siendo Olite cabeza de la Merindad de su mismo nombre. Es un importante centro agrícola, destacando especialmente su industria vitivinícola.

La ubicación de Olite en el centro de la Zona Media y en el eje de comunicaciones que une Pamplona y Tudela hace que tenga una situación privilegiada en la Comunidad Foral.



Izq. 1.1 Palacio Real. Dcha. 1.2 Palacio Real

### **Historia del Lugar**

La primera vez que se nombra Olite en un documento escrito es en 1086, describiéndose un lugar con iglesias que reciben rentas de los vecinos, lo que nos está hablado de que no se trata de una nueva implantación urbana, sino que su fundación es anterior a dicha fecha. De hecho, en el término municipal están documentados distintos vestigios del magdalenense superior, de unos 15.000 años de antigüedad, por lo que podemos entender que los asentamientos humanos en Olite tienen una larga trayectoria.

Olite entra en la historia del Reino de Navarra con la concesión del fuero en el año 1147 y por convertirse en una de las itinerantes sedes reales de la Edad Media, así como por la construcción del famoso Palacio Real del rey Carlos III de Navarra y su esposa Leonor, en el siglo XIV, “que tenía tantas habitaciones como días el año”. En la actualidad el Palacio Real de Olite es el monumento más visitado de Navarra, con 237.472 visitantes a lo largo del año 2017, lo que hace que el núcleo histórico en el que está enclavado tenga una gran actividad y abundantes servicios.



Izq. 1.3 Plaza del Carlos III el Noble. Dcha. 1.4 Plaza de los Teobaldos

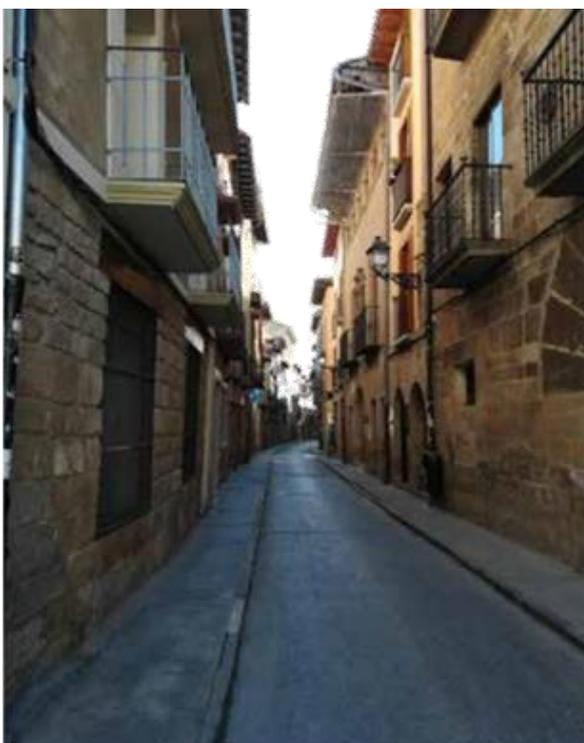


Izq. 1.5 Torre del Chapitel. Dcha. 1.6 Santa María la Real

El núcleo histórico de Olite ha mantenido su configuración urbana durante más de 1000 años, a pesar del derribo de las murallas que abrazaban la ciudad. Las primeras ampliaciones del suelo urbano se han realizado ya avanzado el siglo XX, sin afectar apenas al núcleo histórico, más allá de la puntual sustitución de algunas edificaciones. Además, las edificaciones han conservado los usos residenciales y de servicios para sus habitantes, lo que ha ayudado a que su adaptación a través del tiempo haya sido la adecuada, cumpliendo aún el centro histórico su papel de centro de la comunidad.



Aunque apenas quedan restos de las murallas originales, podemos encontrar cinco cubos de muralla con dos tipologías constructivas distintas: dos medievales y tres anteriores, de origen discutido por diversos autores. De lo que no existe discusión es de que inicialmente Olite presentaba un recinto amurallado menor (Cerco de Dentro, donde destacan como monumentos la Iglesia de Santa María, del siglo XIII, y el Viejo Palacio, hoy Parador de Turismo), que debido a ampliaciones urbanas con el fin de acoger una mayor población tuvo que ensancharse, protegiendo estos nuevos barrios con una nueva muralla (Cerco de Fuera, con la Iglesia de San Pedro, de finales del siglo XII y con un claustro del XIII). Ambas tramas urbanas están recorridas de norte a sur por una calle que en el Cerco de Dentro se denomina Rúa de San Francisco y en el Cerco de Fuera, Rúa Mayor. Quedan estos dos ámbitos articulados por la Plaza de Carlos III el Noble, donde se ubican el Ayuntamiento, la entrada a unas galerías medievales subterráneas visitables, la entrada del Palacio Real y varias actividades hosteleras, conformando el centro neurálgico de la ciudad.



Izq. 1.7 Rúa Mayor. Dcha. 1.8 Vista de la Iglesia de San Pedro desde la Rúa del Hospital

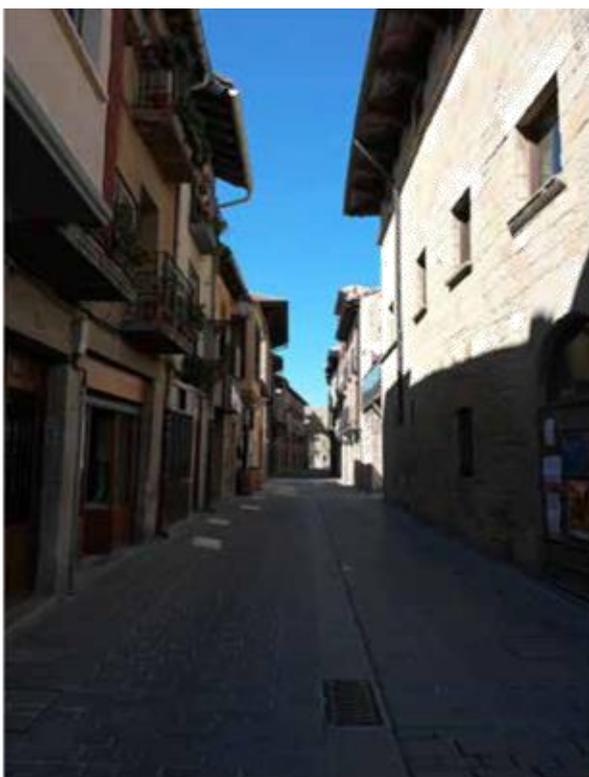
### **Tradición arquitectónica y constructiva local**

El Casco Histórico de Olite tiene una trama urbana bien delimitada por el trazado de las antiguas murallas que rodeaban el recinto. Su interior alberga los edificios más significativos: el Palacio, la Iglesia de Santa María y la Iglesia de San Pedro. Una parte importante de la trama urbana está protegida, al ser Entorno de Bienes de Interés Cultural. Esto incluye, entre otras, la Rúa de Villavieja y las plazas de la Rueda y del Fosal, objeto de esta propuesta.



Las edificaciones del casco histórico parten de un trazado medieval, donde se mantienen las parcelas góticas, salvo en el caso de los palacios y casas nobles edificados sobre todo en los siglos XVII y XVIII. Adaptándose a estas parcelas, las viviendas son con frecuencia de planta alargada en profundidad y fachada relativamente estrecha. Las fachadas más modestas cuentan a menudo con un primer cuerpo de sillería y, sobre él, uno o dos más de ladrillo o mampostería, rematándose a menudo con un ático, y generalmente con alero de madera. También existen construcciones de sillería o sillarejo en todas sus plantas.

La tradición constructiva local está muy condicionada por la presencia de sus importantes monumentos en piedra. La cantería y la más modesta construcción en ladrillos han marcado la historia constructiva de Olite. Esta tradición del trabajo de la piedra se ha mantenido hasta la actualidad, existiendo un importante taller de cantería en la localidad, continuación del que la administración ha mantenido durante muchos años activo en Olite, al servicio de la restauración de los edificios públicos y privados.



Izq. 1.9 Rúa de San Francisco. Dcha. 1.10 Portal de Tafalla

### **Propuesta de Intervención**

La Plaza del Fosal es uno de los principales espacios públicos intramuros, estando, sin embargo, pendiente de ordenación. En ella se encuentra la Iglesia de San Pedro, uno de los principales hitos arquitectónicos de la localidad, con su claustro románico. De ella parten las



calles Rúa Villavieja y Rincón de los Racioneros, que la comunican con el Palacio Real. Esta propuesta busca poner en valor este conjunto, embelleciéndolo y reordenándolo.



**Izq.** 3.1 Plaza del Fosal e Iglesia de San Pedro. **Dcha.** 3.2 Plaza del Fosal e Iglesia de San Pedro



**Izq.** 3.3 Vista de la plaza del Fosal, con los plátanos de sombra. **Dcha.** 3.4 Vista de la plaza del Fosal hacia el edificio desaparecido

La Iglesia de San Pedro es la más antigua conservada en la población y uno de los más destacados referentes de su silueta. Su planta es rectangular, al igual que la cabecera saliente. La nave central, más elevada, y las dos laterales están cubiertas por bóvedas de crucería, mientras que sobre el crucero se alza una cúpula de media naranja sobre pechinas. Su



construcción comienza a finales del siglo XII, por lo que encontramos varios elementos románicos, como el cuerpo inferior de la torre y el claustro. Éste comprende cuatro frentes de arcos de medio punto, con tres de sus lados compuestos por siete arcos y un cuarto con ocho, que descansan en pares de columnillas rematadas en capiteles de sencilla decoración vegetal y rostros labrados. La portada de medio punto está resuelta con seis arquivoltas lisas entre cenefas profusamente decoradas con ajedrezados y motivos vegetales. En el siglo XIV se realiza la coronación de torre con una flecha gótica que parte de una planta octogonal pero tiene un perfil curvo. Además, también son góticos la torre del Campanal, el coro, y la capilla del Cristo (esta última ya del siglo XVI). Entre 1700 y 1708 se amplió la iglesia con una obra barroca que incluyó un nuevo tramo con cúpula central y un presbiterio rectangular.



Izq. 3.5 Esquina suroeste de la plaza del Fosal. Dcha. 3.6 Lado sur de la plaza del Fosal



Izq. 3.7 Esquina sureste de la plaza del Fosal. Dcha. 3.8-3.9 Rua Villavieja



La plaza del Fosal, presidida por esta iglesia en su lado oriental, está actualmente urbanizada con árboles plataneros y conserva restos de unos muros delimitadores. La vista al edificio principal de la plaza está obstaculizada por los propios árboles. Además, recientemente uno de los edificios adosados a la iglesia, que configuraba este espacio público y servía de acceso al claustro, se ha demolido debido al colapso de su estructura. El solar se encuentra ahora mismo vacío, con el consiguiente impacto negativo para la plaza. Se conserva únicamente uno de los cuerpos adosados al claustro, el que lo delimita por el norte, hacia la Calle Rincón de los Racioneros. Al sur de la plaza se levanta el edificio de la residencia de ancianos La Milagrosa. En el lado oeste de la plaza hay otro edificio con dos torrecillas cilíndricas en sus esquinas que conforman además las esquinas de la plaza.

La Rúa de Villavieja, que parte de esta plaza hacia el Palacio y la Plaza de Carlos III el Noble, es una calle que presenta signos de degradación, con solares vacíos y algunos edificios impropios que alteran la identidad del lugar.



3.10-3.13 Rúa de Villavieja



3.14-3.15 Solares Vacíos en la Rúa de Abadía



La Plaza de la Rueda es uno de los espacios con mejores vistas al conjunto del Palacio en la que existen, sin embargo, algunos edificios degradados y presenta una rotura del perímetro que definía la muralla, provocada al separarse las edificaciones residenciales del conjunto monumental y no muy bien resuelta en la actualidad.



3.16-3.18 Rúa del Racionero



3.19-3.20 Plaza de la Rueda y vista al castillo





### 3.21-3.22 Lado oeste de la Plaza de la Rueda

La propuesta ha de resolver las siguientes cuestiones:

El ordenamiento de la Plaza del Fosal, incluyendo un nuevo diseño para sus espacios libres y la propuesta de un nuevo edificio en su frente oriental. Este edificio habrá de complementarse con el espacio ocupado por la construcción que aún se alza al norte del claustro y estará destinado a dependencias del propio templo. Deberá contar con un espacio para el archivo parroquial, un almacén preferiblemente visitable para los pasos procesionales de esta iglesia y unos aseos. Habrá de resolver, además del alzado de la Plaza, el acceso al claustro, que quedará abierto para que pueda verse desde el exterior, independientemente de que esté cerrado con una verja o similar.

El ordenamiento de la Plaza de la Rueda y de su conexión con el espacio extramuros, así como el tratamiento urbano de las Rúas de Villavieja, Abadía, Rincón de los Racioneros y Romiros.

Una propuesta de diseño para las envolventes de los solares vacantes en la Rúa de Villavieja.



3.23-3.24 Lado este de la Plaza de la Rueda

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

Los edificios de nueva construcción tendrán entre 2 y 3 plantas y tendrán una altura máxima hasta la cornisa de 10 metros. La planta baja no tendrá una altura mayor de 4 metros.

Los materiales con los que deben construirse estos edificios son: muros de sillería, mampostería o ladrillo, revocados con mortero de cal en caso de ser mampostería. Las estructuras horizontales y de cubierta serán de madera.



Se permiten los balcones en calles o plazas con más de 6 metros de sección, siendo su vuelo apropiado de 40 centímetros, pudiendo llegar hasta los 80 centímetros si el espacio público al que se abren tiene una sección de más de 10 metros. Estos salientes estarán a una altura mínima de 3 metros sobre el nivel de la calle.

Las cubiertas serán de dos o más aguas, de teja cerámica curva y no tendrán una inclinación mayor de 35º en sus faldones.

Los patios interiores tendrán una superficie útil de como mínimo de 10 metros cuadrados y en ellos deberá poderse inscribir un círculo de 3 metros de diámetro.

Las carpinterías de los huecos serán de madera.