



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Manzana catastral nº 13612 del Casco Histórico de JACA - Huesca
Calles Mayor-Zocotín-Bellido-Gil Berges

Documento I
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Documento II
NORMAS URBANÍSTICAS

Documento III
CATÁLOGO

Documento IV
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Documento V
PLANOS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
DE LA MANZANA 13612
DEL CASCO HISTÓRICO DE JACA

Indice general

DOCUMENTO I
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO II
NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO III
CATÁLOGO

DOCUMENTO IV
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

DOCUMENTO V
PLANOS

DOCUMENTO I . MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Índice

CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN	2
I.1. Antecedentes y justificación del encargo	2
I.2. Objeto	2
I.3. Descripción general del ámbito y de la actuación que se pretende	3
I.4. Equipo técnico redactor	3
I.5. Documentación y fases de trabajo	3
CAPÍTULO II.- INFORMACIÓN	5
II.1. Estructura de la propiedad. Parcelas y superficies	5
II.2. Información histórica	5
II.3. Estado actual de la edificación	8
II.4. Condiciones del planeamiento urbanístico vigente	11
II.5. Condiciones del catálogo de la edificación	12
II.6. Población y actividades económicas	13
II.7. Servicios urbanísticos	14
CAPÍTULO III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
III.1. Objetivos y criterios para la intervención	15
III.2. Ordenación de usos. Calificación del suleo.	15
III.3. Ordenación de la edificación.	16
III.4. Catálogo de la edificación	18
III.5. Condiciones de la urbanización	19
III.6. Aparcamiento subterráneo	19
CAPÍTULO IV.- GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL	21
IV.1. Proceso y escenarios considerados	21
IV.2. Ambitos de gestión. Criterios de compensación	22
IV.3. Fichas de ámbitos de gestión	22
IV.4. Programa de actuación	22
CAPÍTULO V. CONCLUSIÓN	25
ANEXOS A LA MEMORIA	
ANEXO I. FUENTES DOCUMENTALES UTILIZADAS	
ANEXO II. INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA	
ANEXO III. INFORME TÉCNICO A LA ALEGACIONES RECIBIDAS (Mayo 2012)	
ANEXO IV. DOCUMENTO COMPLEMENTARIO “APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO” (Mayo 2012)	

CAPÍTULO I.- INTRODUCCION

I.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL ENCARGO

En sesión celebrada el día 27 de febrero de 1996, la M.I. Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca adoptó el acuerdo de Aprobación definitiva del Plan Especial para la Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, con prescripciones. Con fecha de visado de 18 de Julio de 1997 se presentó un Texto Refundido de dicho Plan Especial, que fue asimismo aprobado por la M.I. Comisión del Excmo. Ayuntamiento de Jaca, y que constituye desde entonces el documento de planeamiento de referencia en este ámbito de la ciudad de Jaca, tal y como recoge el propio Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, aprobado el 25 de abril de 1996.

El Plan Especial para la Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca contempla cuatro actuaciones de desarrollo, que se detallan en el artículo 33 del propio Plan Especial, y que son las siguientes:

- Area 1. Catedral y entorno. Apertura del patio.
- Area 2. Nuevo espacio público junto a la Plaza del Pez.
- Area 3. Apertura de viales entre c/ Mayor y Avda. Oroel.
- Area 4. Plaza Mayor interior en manzana 13612.

Estas cuatro actuaciones detalladas precisan de la redacción y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan Especial del Casco Histórico, bien por afecciones al sistema viario, por ajustes o adaptaciones señalados en el Plan, por ordenación de volúmenes o por otros motivos.

En concreto, en el ámbito que nos ocupa (Area de Actuación nº 4), de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del Plan Especial del Casco Histórico de Jaca, es preceptiva la redacción de un Plan Especial, y que literalmente establece lo siguiente:

“Actuación Area 4.

PLAZA MAYOR INTERIOR. (Manzana 13612)

Se deberá presentar para su tramitación por el Ayuntamiento un PERI que fijarán las alineaciones que se proponen en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan.

Dicho PERI contendrá la delimitación precisa de la unidad de ejecución que, a falta de una estudio más detallado, no afectará a las parcelas 1, 3, 6, 10,11,15,16, 17 y 18 de la manzana de referencia), la fijación de los aprovechamientos y la elección del sistema de actuación para su desarrollo, así como la definición a nivel urbanístico y arquitectónico del grado de intervención concreto en los edificios y espacios existentes en la manzana.

Este documento es necesario para la consecución de una solución arquitectónica de alta calidad para la nueva plaza propuesta.

Se presenta a continuación la delimitación del área afectada por el PERI.”

La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento de Jaca en sesión ordinaria celebrada el 10 de Junio de 2009 encargó al Equipo técnico que suscribe este documento, el Plan Especial de Reforma Interior preceptivo para el desarrollo del Area 4.

En el periodo comprendido desde el encargo hasta la fecha, el Equipo Redactor ha realizado el trabajo de campo necesario para recopilar la documentación técnica necesaria, y ha mantenido las convenientes conversaciones con la Comisión de Seguimiento del Plan Especial, así como con los técnicos municipales, para preparar, en un primer momento, un documento de Avance del Plan Especial.

En Diciembre de 2010 el equipo redactor entregó dos ejemplares del documento de Avance del

presente Plan Especial. Dicha documentación fue debatida en el seno de la Comisión de Urbanismo de fecha 20 de diciembre de 2010, y en una segunda Comisión del Casco Histórico de fecha 25 de enero de 2011. Con las decisiones adoptadas en dichas reuniones se ha formalizado el presente documento de Plan Especial de la manzana 13612 del Casco Histórico de Jaca.

1.2. OBJETO

El presente documento constituye un Plan Especial de Reforma Interior, que se ajusta a las determinaciones del Plan Especial del Casco Histórico de Jaca y a las determinaciones que establece la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón para estos documentos.

Artículo 65.—Planes especiales de reforma interior.

1. Los planes especiales de reforma interior sólo podrán formularse en desarrollo del plan general en suelo urbano no consolidado para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sujetas a reforma interior, conforme al procedimiento establecido en el artículo anterior.
2. Tendrán por objeto actuaciones integradas de reforma interior que, en desarrollo de la ordenación estructural, se encaminen a la descongestión o renovación de usos del suelo urbano no consolidado, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.
3. Las determinaciones y documentos de los planes especiales de reforma interior serán los adecuados a sus objetivos y, como mínimo, salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma, los previstos para los planes parciales. Contendrán en todo caso la delimitación de las unidades de ejecución, plazos de ejecución y determinación de la forma de gestión, así como las bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y *diseño urbano, cuando no hubiesen sido establecidas en el plan general.*
4. *Los planes especiales de reforma interior podrán contener las determinaciones propias del proyecto de urbanización, al que en tal caso sustituirán. Podrán tramitarse simultáneamente con los planes especiales de reforma interior, en expediente separado, cualesquiera instrumentos de gestión urbanística.*

El presente Plan Especial persigue los siguientes **objetivos generales**:

Primero.- Liberar una amplia zona del espacio interior como espacio de uso público, y acceso público, una vez eliminadas las edificaciones fuera de ordenación o en ruina que ocupan el espacio interior. Esta plaza interior de manzana tendrá acceso a través de varios pasajes peatonales dispuestos en las calles colindantes, a través de la edificación perimetral.

Segundo.- Sanear dicho espacio, con el fin de promover la rehabilitación y revitalización del conjunto edificado de la manzana.

Tecero.- Establecer el tipo de ordenación y las determinaciones que deberán cumplir las edificaciones comprendidas en el ámbito del Plan Especial, de tal forma que aseguren el desarrollo de una edificación que armonice con las edificaciones circundantes existentes en la actualidad, consiguiendo una resolución acertada de la edificación del conjunto.

Cuarto.- Definir el sistema de gestión urbanística más adecuado para posibilitar la obtención por parte del Ayuntamiento de Jaca de los terrenos dispuestos en el espacio central de la manzana, y establecer una planificación de las acciones que deban acometerse para culminar con éxito la operación urbanística.

1.3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁMBITO Y DE LA ACTUACIÓN QUE SE PRETENDE

El Área 4 del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico corresponde con la manzana catastral nº 13612, que queda delimitada por las calles Mayor, Zocotín, Bellido y Gil y Berges, tal y como se refleja en el Plano nº 2: Ambito del PERI.

Esta manzana, de forma sensiblemente cuadrangular, es una de las de mayores dimensiones del Casco Histórico de Jaca. Tiene más de 8.200 metros cuadrados de superficie, y unas fachadas que superan los 100 metros de longitud. Adicionalmente, las condiciones del espacio interior de la manzana, ocupada por jardines y pequeñas construcciones privadas, alberga la posibilidad de liberar este espacio para uso público y ampliar de esta manera la red de espacios públicos peatonales del Casco histórico de Jaca. Se trata por tanto de una operación urbanística de esponjamiento interior, de liberación de edificación y construcción de un espacio de uso público, a modo de plaza interior, que puede diversificar enormemente la oferta de espacio público peatonal en el Casco de Jaca. Este espacio interior se proyecta como espacio-plaza, de carácter peatonal y ajardinado, y adecuadamente protegido por la edificación, con un ambiente tranquilo y agradable.

Esta posibilidad ya fue identificada en el momento de la redacción del Plan Especial del Casco Histórico, y así se recoge en el documento de aprobación definitiva de este Plan (19/9/97), como Área de Actuación nº 4. Se prevé una alineación interior de la edificación que tendrá un fondo edificable de 20 metros, y dos pasos peatonales de acceso al espacio-plaza interior. Con posterioridad, con fecha 3 de febrero de 2010 se aprueba una Modificación del Plan Especial de Casco Histórico de Jaca, y en lo referente a este Ambito nº 4, se grafían cuatro accesos en vez de dos, y se incluye en el Ambito de Actuación nº 4 la totalidad de las parcelas catastrales incluidas en la manzana catastral 13612, y no solo las parcelas con fachadas recayentes al espacio interior.

La manzana 13612 tiene fachadas a la calle Mayor (nº 29 a 41), Zocotín (nº 14 a 21), Bellido (nº 10 a 28) y Gil Berges (nº 1 a 11).

La obtención del suelo correspondiente al interior de la manzana ya venía prevista en el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca (Texto Refundido, 1997) y en los quince años transcurridos desde su aprobación no se ha avanzado tan apenas en su transformación. Por ello el nuevo Plan especial, en el marco de un análisis y propuesta pormenorizada de ordenación del ámbito, incrementa los aprovechamientos edificables asignados a fin de hacer más atractiva a la iniciativa privada la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas de este ámbito. En total, se asignan más de 1.610 m² de techo edificable para una cesión de 2.505,89 m² de suelo, que no tenía ningún aprovechamiento urbanístico asignado en la ordenación vigente. Como dato ilustrativo, esta proporción representa una edificabilidad media de 0,64 m²/m².

La inclusión del uso de estacionamiento para residentes en el subsuelo de la plaza se contempla en la ordenación de usos y tratada como complejo urbanístico. La disponibilidad de una amplia superficie en el interior de la manzana permitirá acometer la obra y obtener una valiosa dotación que facilitaría la viabilidad de la rehabilitación, recuperación y renovación urbana. El destino de este aparcamiento será la construcción de plazas vinculadas a las viviendas y locales por lo que no generarían problemas especiales de tráfico. La localización y las rampas de acceso recibirían el mismo tratamiento que las servidumbres de acceso peatonal: servidumbres públicas de paso.

En cuanto a la gestión, 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. Sin embargo, dado el carácter indicativo de este apartado, estas consideraciones del programa de actuación del Plan especial no cierran la posibilidad de que el Ayuntamiento ejecute las determinaciones previstas mediante otros instrumentos de gestión.

Se trata de una operación urbanística muy similar a la ya acometida en otros cascos históricos españoles. Podríamos citar como actuación análoga la correspondiente al Plan Especial Armas-Casta Álvarez, redactado por el Ayuntamiento de Zaragoza en 2002, en la que, en una manzana de traza medieval en el barrio de San Pablo, se libera un espacio interior de uso público, con tres accesos a través de porches peatonales.

En el casco antiguo de Pamplona también se han acometido actuaciones similares a la que nos ocupa, como la llevada a cabo en la manzana formada por las calles Mayor, Eslava y Jarauta. Se han llevado a cabo negociaciones para liberar de construcciones el patio interior, urbanizarlo y abrirlo al ciudadano.

Asimismo, también se están llevando a cabo actuaciones del mismo carácter en tejidos históricos de ensanche, como por ejemplo la veintena de intervenciones que está desarrollando el Ayuntamiento de Barcelona en las manzanas del Eixample, proyectado por Ildelfonso Cerdá. Curiosamente, la dimensión de estas manzanas, de 113x113 m (12.329 m², aprox.), guarda una interesante similitud con la manzana 13612, de unos 105x105 m (8.261 m²), aunque de tamaño más reducido y ciertamente más irregular.

1.4. EQUIPO TECNICO REDACTOR

El encargo del plan especial se formalizó mediante contrato con el Ayuntamiento de Jaca, firmado el 30 de Septiembre de 2010 entre la sociedad profesional CERO UNO ARQUITECTOS, S.C.P. y el Ayuntamiento de Jaca.

La dirección de los trabajos por el ayuntamiento de Jaca corresponde a Patricia Martín como arquitecta municipal.

El equipo redactor ha estado compuesto por los siguientes arquitectos, pertenecientes como arquitectos colegiados residentes en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y que no están sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de este Plan Especial:

- José Antonio Alfaro Lera, arquitecto.
- Pablo de la Cal Nicolás, arquitecto urbanista.
- Gabriel Oliván Bascones, arquitecto.
- Carlos Labarta Aizpún, arquitecto.

1.5. DOCUMENTOS DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con el artículo 112 del reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística de Aragón, el plan especial se plantea para atender la ordenación de la manzana 13612 del Casco Histórico de Jaca. Para ello, se cuenta con una información obtenida de fotografías del interior de la manzana, para poder analizar con detalle el estado actual de las edificaciones situadas en el ámbito de ordenación. Algunas de las imágenes utilizadas en la fase de ordenación se presentan en el Anexo nº 1 de esta Memoria.

El plan especial está integrado por los siguientes documentos:

Documento I. MEMORIA

Señala los objetivos generales de la ordenación, exponiendo y justificando los criterios que han conducido a las distintas determinaciones, siendo el instrumento básico para la interpretación del plan especial en su conjunto, sirviendo para resolver supletoriamente las divergencias y dudas de interpretación entre otros documentos o determinaciones.

Documento II. NORMAS URBANÍSTICAS

Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Plan Especial, prevaleciendo sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución, régimen jurídico y de aprovechamiento público y privado del Plan especial.

Documento III. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

Se catalogan los bienes inmuebles edificados y elementos significativos, estableciendo los niveles de protección y los grados de intervención posibles.

Documento IV. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Su finalidad es la de determinar el orden de ejecución de las actuaciones en condiciones que aseguren su viabilidad y efectiva realización, mediante la definición y evaluación económica de las acciones concretas a realizar durante el periodo de vigencia del Plan, así como la forma de financiación y organización de las mismas.

Documento V. PLANOS

Los planos expresan gráficamente los contenidos vinculantes del Plan Especial. Los planos que componen la documentación gráfica del Plan especial son los siguientes:

PLANOS DE INFORMACION

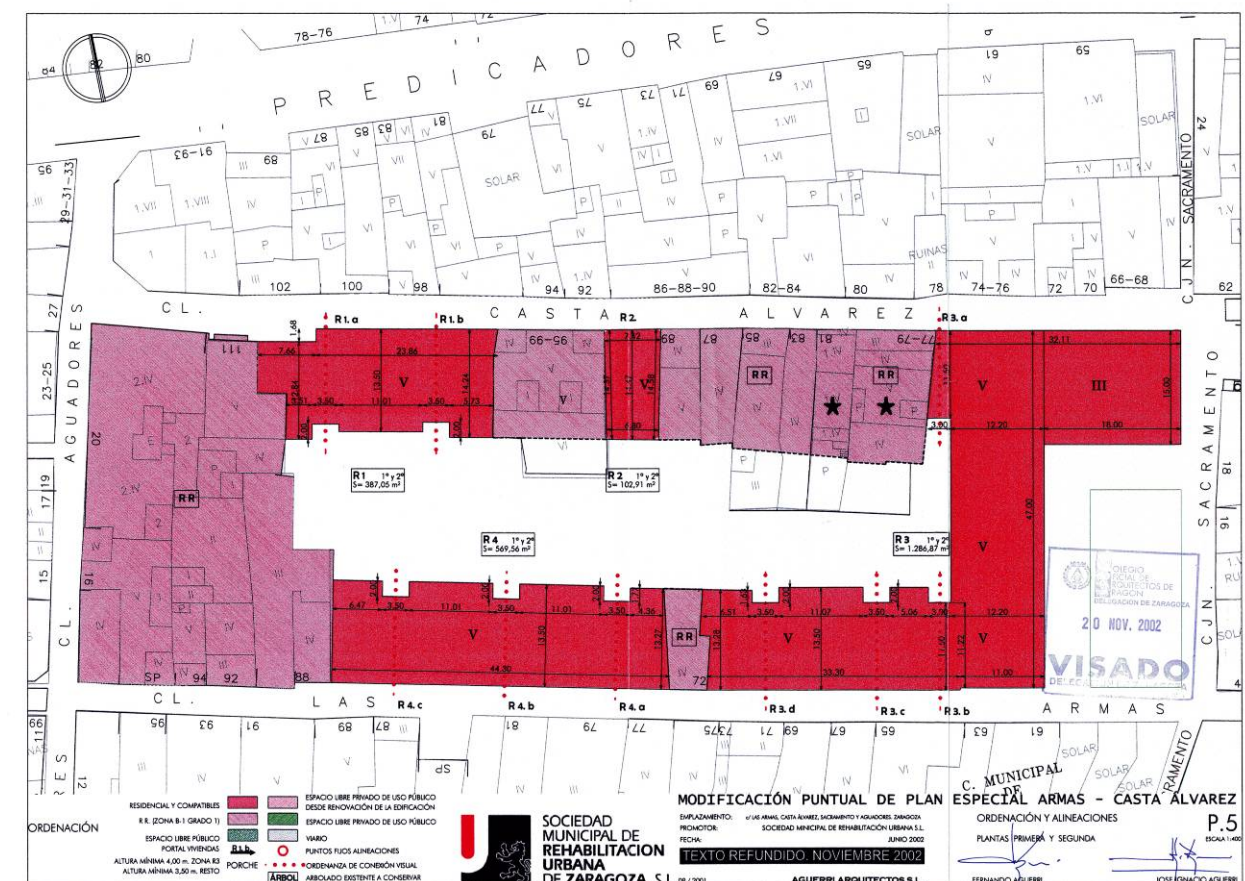
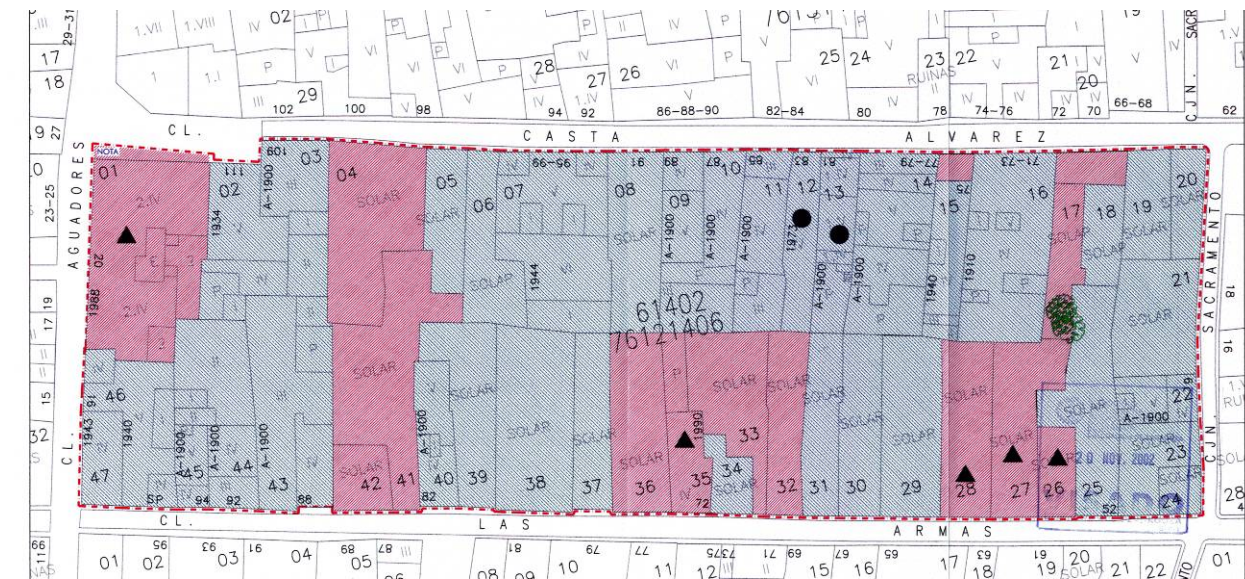
- i.01. Situación
- i.02. Emplazamiento
- i.03. Ortofoto
- i.04. Estructura de la propiedad
- i.05. Información catastral
- i.06. Alturas de la edificación
- i.07. Cubiertas
- i.08. Estado de la edificación
- i.08. Edificación catalogada
- i.09. Edificación catalogada

E. 1/2.000
E. 1/1000
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500

PLANOS DE ORDENACIÓN

- o.01. Ambito y Zonificación
- o.02. Ordenación. Planta baja. Pasajes de acceso
- o.03. Ordenación. Plantas alzadas
- o.04. Secciones tipo
- o.05. Alzados Zocotín-Bellido
- o.06. Alzados Mayor-Gil Berges
- o.07. Catálogo
- o.08. Ambitos de gestión
- o.09. Cesión y compensación
- o.10. Aparcamiento subterráneo (no vinculante)
- o.11. Escenarios de transformación (no vinculante)
- o.12. Urbanización del espacio interior (no vinculante)

E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/300
E. 1/300
E. 1/300
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500
E. 1/500



Ejemplo de operación de "vaciado" de manzana en un casco histórico. Plan Especial de la manzana en calle Las Armas y calle Casta Álvarez, en Zaragoza, promovido por la Sociedad municipal de rehabilitación urbana del Ayuntamiento de Zaragoza. Noviembre, 2002.

1.6. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial ha seguido varias fases en su redacción y tramitación. La **Fase de Información** se refleja en la memoria informativa y justificativa así como en los planos de información. Se han abordado las cuestiones históricas, el estudio de la edificación, la estructura de la propiedad, la ocupación de los edificios y sus usos, así como diversas cuestiones necesarias para la rehabilitación.

En la definición de las **propuestas de Ordenación** se ha mantenido un estrecho contacto con el Ayuntamiento de Jaca y con la Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico, que ha sido el primer eslabón del proceso de participación seguido en la redacción del Plan Especial. Esta participación no se concibe como un trámite, ni siquiera como herramienta de búsqueda de información, sino que va mucho más allá y persigue la comprensión profunda de los objetivos y visión territorial de cada uno de los agentes implicados, a veces coincidentes y otras disonantes, para conseguir una síntesis constructiva y propositiva después de someter todas esas visiones al tamiz de la metodología técnica de planificación urbanística y territorial.

Finalizada la Fase de redacción del Plan Especial, el Plan **se aprueba con carácter inicial** en la sesión de la Junta de Gobierno local de 23 de noviembre de 2011. La misma Junta en sesión celebrada el día 10 de enero de 2012, aprobó ampliar el plazo de información pública hasta el día 5 de febrero de 2012 del Plan Especial de Reforma Interior de la Manzana catastral nº 13612, promovido por el Ayuntamiento de Jaca y redactado por "CERO UNO ARQUITECTOS, S.C.P."

El documento estuvo expuesto al público en este plazo y en el transcurso del mismo se realizó una presentación pública del Plan Especial en el Salón de Ciento del Ayuntamiento de Jaca, con una asistencia de público muy numerosa.

Dentro del periodo de exposición al público del mencionado documento de aprobación inicial se recibieron 8 Alegaciones.

Alegación 001, presentada por Dña. Álvora Indart Plá y por D. Álvaro Ripa Indart
Alegación 002, presentada por Esperanza Zaborras Ara
Alegación 003, presentada por Hilario Lalaguna Lacasta
Alegación 004, presentada por María Pilar Tello Gállego
Alegación 005, presentada por Soledad Fernández de Casadevante
Alegación 006, presentada por Raquel Ara Lanaspá
Alegación 007, presentada por Antonia y Teresa Herráez
Alegación 008, presentada por Rafael Tello Gállego

En Mayo de 2012, se redacta un **Informe Técnico de contestación a las alegaciones recibidas**. Este documento, completo, de fecha Mayo 2012, se aporta como **Anexo III** la Memoria del presente Texto Refundido del Plan Especial.

Asimismo, en Mayo de 2012, se redacta por parte del Equipo Redactor un **Documento Complementario "Aparcamiento Subterráneo para residentes"**, que recoge, por una parte, la propuesta de posibilitar la construcción de un aparcamiento subterráneo en el interior de la plaza con destino a residentes en el Casco Histórico, y aporta un nuevo plano de ordenación que grafía la posición del acceso a este aparcamiento, y aporta un nuevo capítulo en las Ordenanzas del Plan Especial para regular esta construcción en el supuesto de que se desea acometer en el futuro. Asimismo, este Documento Complementario recoge en su Capítulo III, varias Modificaciones que deberán ser recogidas en el documento de Texto Refundido, y que afectan a varios apartados de la Memoria (Objetivos generales, Criterios de Actuación, Aparcamiento Subterráneo, Ambitos de Gestión), Normas (Además del artículo 48, que hace referencia a la protección del arbolado para posibilitar la construcción del aparcamiento subterráneo, se proponen modificaciones en los artículos 10, 17, 37, 38, 50, 51, 52, 53 y 57), Programa de Actuación (Capítulo II.3, Capítulo III.1), Planos (Plano O.12) la también una serie de

correcciones o mejoras en la redacción de varios artículos de las Ordenanzas del plan Especial. Este documento se aporta como **Anexo IV** a la Memoria del presente Texto Refundido del Plan Especial.

El Plan Especial obtiene la **aprobación definitiva** por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con fecha **17 de abril de 2013**.

En Mayo de 2013 Dña. Álvora Indart Pla, D. Francisco Ripa Indart y D. Álvaro Ripa Indart, presentan un **Recurso de reposición contra el acuerdo de aprobación definitiva** del presente plan especial. El Recurso consta de una Alegación previa, y siete Alegaciones.

A raíz de la visitas giradas al inmueble Mayor nº 33 con fecha 1 de Julio de 2013 y al inmueble Mayor nº 37 con fecha 5 de Septiembre de 2013, y de los análisis posteriores realizados, el Equipo redactor propone una reordenación que afecta no solo al inmueble de calle Mayor nº 33 sino también al ámbito de las fincas que tienen espacio en la plaza interior y que tienen fachada a la calle Mayor, es decir a los inmuebles de calle Mayor nº 33, 35, 37 y 41, es decir a las cuatro parcelas que conforman la fachada sur de la nueva plaza interior de la manzana. Esta reordenación urbanística ha sido informada a los propietarios afectados, y, con base a la misma, se ha formulado finalmente la contestación al recurso planteado.

En efecto, el análisis de las cuestiones aludidas en el Recurso pone de manifiesto que la solución urbanística que debe otorgarse a esta parcela condiciona en cierto grado también a otras parcelas colindantes, y que por tanto la solución que finalmente se adopte debe ser conjunta, ya que algunos puntos (como la posición del pasaje peatonal, o la determinación de la alineación interior hacia la plaza pública, o el volumen permitido en la planta superior para compensar cesiones de suelo en el interior de la plaza, son todas ellas cuestiones que debe considerarse de forma conjunta, ordenando toda la fachada interior hacia la plaza interior.

Este **Informe de contestación al Recurso**, con una nueva propuesta de ordenación urbanística para el frente sur de la plaza interior, se presenta finalmente en la Comisión de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaca con fecha Septiembre de 2014, en la que se acuerda introducir dichas modificaciones en un Texto Refundido del Plan Especial, que recoja asimismo las modificaciones resultantes del proceso de participación pública y de las correcciones o ajustes realizadas en los informes municipales. Este acuerdo es adoptado por el **pleno del Ayuntamiento en su sesión de 17 de septiembre de 2014**.

Para la elaboración de dicho Informe se han llevado a cabo levantamiento de planos en las parcelas nº 33, 35 y 37 de la calle Mayor, de manera que se han podido realizar ciertas comprobaciones geométricas en las dimensiones de estas parcelas. Ello ha permitido rectificar y corregir algunas cuestiones de la planimetría utilizada para la redacción del Plan Especial, y ha conllevado ajustes y modificaciones en las superficies de alguna de estas parcelas.

El presente documento, denominado **[TEXTO REFUNDIDO ENERO 2015]** recoge todas las modificaciones derivadas del proceso expuesto, y se redacta con el objetivo de clarificar la ordenación vigente en el ámbito del Plan Especial, así como facilitar su consulta a todos los interesados en el mismo.

CAPÍTULO II.- INFORMACIÓN

II.1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD. PARCELAS Y SUPERFICIES.

Existen 26 parcelas catastrales en la manzana 13612, con una superficie total, según catastro, de 8.211 m2. Sin embargo, según planimetría utilizada para la redacción del Plan Especial, que puede considerarse de mejor resolución, la superficie total de la manzana es de 8.261,60 metros cuadrados, y ésta es la superficie que se considera en adelante en el resto del documento.

La Tabla I.1 muestra la superficie catastral y según levantamiento topográfico de cada una de las parcelas catastrales integradas en el ámbito del Plan Especial:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)					
TABLA DE SUPERFICIES POR PARCELAS					Tabla I.1
manzana catastral	parcela catastral	Calle, nº	Superficie catastro (m2)	Superficie P. E. (m2)	% s/total manzana
13612	.01	Gil Berges, nº 9	117	117,55	1,42%
13612	.02	Gil Berges, nº 7	229	232,05	2,81%
13612	.03	Gil Berges, nº 5	43	41,46	0,50%
13612	.04	Gil Berge, nº 3	534	535,06	6,48%
13612	.05	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	685	692,82	8,39%
13612	.06	Mayor, nº 39	84	83,54	1,01%
13612	.07	Mayor, nº 37	456	460,97	5,58%
13612	.08	Mayor, nº 35	145	128,29	1,55%
13612	.09	Mayor, nº 33	828	846,33	10,24%
13612	.10	Mayor, nº 31	159	161,05	1,95%
13612	.11	Mayor, nº 29 / Zocotín, nº 2	379	380,44	4,60%
13612	.12	Zocotín, nº 4	332	334,98	4,05%
13612	.13	Zocotín, nº 6	250	251,11	3,04%
13612	.14	Zocotín, nº 8	723	721,63	8,73%
13612	.15	Zocotín, nº 10	163	163,52	1,98%
13612	.16	Zocotín, nº 12	86	87,27	1,06%
13612	.17	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	118	112,18	1,36%
13612	.18	Bellido, nº 12	151	154,05	1,86%
13612	.19	Bellido, nº 14	244	245,88	2,98%
13612	.20	Bellido, nº 16	398	404,97	4,90%
13612	.21	Bellido, nº 18	381	384,76	4,66%
13612	.22	Bellido, nº 20	445	450,14	5,45%
13612	.23	Bellido, nº 22	247	267,81	3,24%
13612	.24	Bellido, nº 24	231	236,89	2,87%
13612	.25	Bellido, nº 26	496	505,47	6,12%
13612	.26	Bellido, nº 28 / Gil Berges, nº 11	287	261,38	3,16%
Superficie total (m2)			8.211,00	8.261,60	

Las parcelas se grafían en el Plano I.04 “Estructura de la propiedad”, y en el Plano I.05 “Información catastral”.

Recientemente, la parcela 14 (Zocotín nº 8) ha sido objeto de una actuación inmobiliaria, con una nueva edificación de uso residencial que ha ocupado la totalidad de la franja de 20 metros de profundidad que permite el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico. Como resultado de esta intervención, el Ayuntamiento de Jaca ha obtenido la parte posterior de esta parcela. Asimismo, tras las gestiones municipales realizadas, se ha obtenido la parte posterior de la parcela 22 (Bellido nº 20), que actualmente se encuentra sin edificar, así como un aservidumbre de paso al espacio interior a través de esta parcela, en la planta baja del inmueble.

II.2. INFORMACIÓN HISTÓRICA.

Se han consultado los trabajos de investigación de historiadores, arquitectos y arqueólogos sobre el urbanismo en Jaca, y del análisis cruzado de estos textos podemos extraer las siguientes consideraciones sobre la manzana objeto del presente Plan Especial, y que podríamos estructurar siguiendo las circunstancias conocidas en cada una de las calles que conforman la manzana:

II.2.1. Calle Bellido

La actual **calle Bellido** corresponde con el eje que desde el este hasta el oeste unió el núcleo que conformaba la catedral de Jaca y el Monasterio de San Pedro con la vieja villa. De acuerdo con las descripciones de Betrán “a sus lados, se fueron disponiendo construcciones dedicadas a las viviendas de mercaderes y personas de la corte. En el extremo oriental, donde antes estaba el castro, es de suponer que se encontraría el castillo-palacio de Ramiro I.”

Esta calle Bellido se denominaba entonces calle de la **Zapatería Negra** (eje del barrio de la Zapatería), y se estructuraba según un esquema de orientaciones parcelarias y de manzanas por completo distinto a las disposiciones que quedan en sus lados norte y sur.

Así, y salvo en el cuarto sureste de la calle, encontramos una clarísima estructura de manzanas estrechas y largas dispuestas en espina de pez con respecto a una calle, antiguo camino, que actúa como eje dorsal; por la anchura de las manzanas y las pervivencias del parcelario actual, se detecta una composición de éstas a partir de parcelas de dimensión similar, dispuestas, como es habitual, de modo que sus dos lados cortos, correspondientes a las fachadas, se orientan a este y a oeste. Se trata de un esquema que, como ya hemos visto, resulta de la lógica propia de la parcela medianil, pudiendo perfectamente dar lugar a este tipo de estructuras quasi-regulares sin necesidad de planificación alguna, aun cuando en este caso, y por tratarse de terrenos de patrimonio real, podría suponerse una lotización simultánea a la construcción.¹

De este modo, podemos ya ubicar en este momento inicial la formación de las manzanas que adoptan esta forma, claramente diferente de la dominante en el resto del trazado; además, el aislamiento de estas zonas proporciona un desarrollo absolutamente coherente con la inicial condición de la villa, con una alineación de manzanas a lo largo de su camino vertebral y un aumento de la densidad en la zona eclesiástica, donde la edificación tiende a seguir la línea del Camino. Respecto a la zona que, en el lado sureste de la calle, diverge de esta ordenación general en peine -formando, por contra, una simple alineación de viviendas a lo largo del lado sur de aquella-, en nuestra opinión, no cabe duda de su procedencia, igualmente, de la Jaca ramirense.

El rey Sancho Ramírez, mediante el fuero de **Jaca**, concedido en 1077, convoca “a toda la humanidad”, desde oriente hasta occidente y desde septentrión a meridión, para que acudan a poblar la

¹ Betrán Abadía, R., **La forma de la ciudad**, Las ciudades de Aragón en la edad media, Ed. Delegación en Zaragoza del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, Zaragoza, 1992, p. 270.

capital -ahora con pleno derecho- de su nuevo Reino.

II.2.2. Calle Zocotín

De acuerdo con las observaciones descritas en la mayoría de las publicaciones referidas, si contemplamos planos de Jaca elaborados en el siglo XVIII, y en concreto el plano de la ciudad realizado en 1707¹, “observamos que entonces la actual calle del Zocotín, la medieval de las **Carnicerías** que estructuraba el ensanche de Sancho Ramírez como eje principal de norte a sur, no llegaba a encontrarse con la de la Zapatería Negra (calle Bellido), interrumpiéndose y girando bruscamente al llegar a las traseras de las casas que conformaban este lado sur de la primera calle mayor; evidentemente, una planificación como la de Sancho Ramírez no hubiera dispuesto, ex novo, un quiebro de estas características en la segunda de sus calles más importantes; además, es significativo que la muralla con que definitivamente se fortificaría la ciudad en los primeros años del siglo XII, y que conocemos bien, no dispusiera de una puerta que diera paso al interior al importante camino de la Bola, el ramal oriental del de Santiago en la bifurcación a que nos habíamos referido más arriba. La única explicación a estas circunstancias es que el camino que luego sería eje norte-sur de la ciudad de 1077 estuviera ya cortado antes de la planificación foral, y, previsiblemente, que lo estuviera por un edificio de cierta importancia -extremo que hoy desconocemos-.

En efecto, en los planos antiguos de la ciudad de Jaca se grafía la manzana y puede observarse que la calle del Zocotín partía de la calle Mayor, pero no conectaba con la de Saturnino Bellido, sino que giraba a noventa grados, y conectaba con la calle Echegaray. De esta manera, la manzana no tenía una forma cuadrangular, como en la actualidad, sino que tenía un saliente en su extremo noroeste, ya que llegaba hasta la calle Echegaray.

Esta calle Zocotín bien pudiera haber conformado el decumanus de la ciudad romana en la meseta jaquesa, que, al cabo de los siglos, con la contracción urbana experimentada hacia los núcleos del castrum hubiera quedado en desuso, como territorios semivacíos.

Esto puede apreciarse con claridad en el Plano del proyecto del Paseo Alfonso XIII, de Ricardo Salas, realizado en 1903, o en el Plano general de la Ciudadela y sus enlaces con la ciudad antigua de Jaca, fechado en 1921, o en el Plano del Ensanche de Jaca, que muestra la circunvalación y de sus enlaces con el interior, de Francisco Lamolla, de 1917.

II.2.3. Calle Gil Berges

Denominada como la **Zapatería blanca** en los trabajos medievalistas, la calle actual Gil Berges sigue el trazado del recinto de la villa adosada al castrum militar, anterior a la fundación de la ciudad por Sancho Ramírez. No existe constancia documental del trazado de la muralla de este recinto, y se desconoce si fue de piedra o pudo estar construida con lienzos y construcciones de madera.

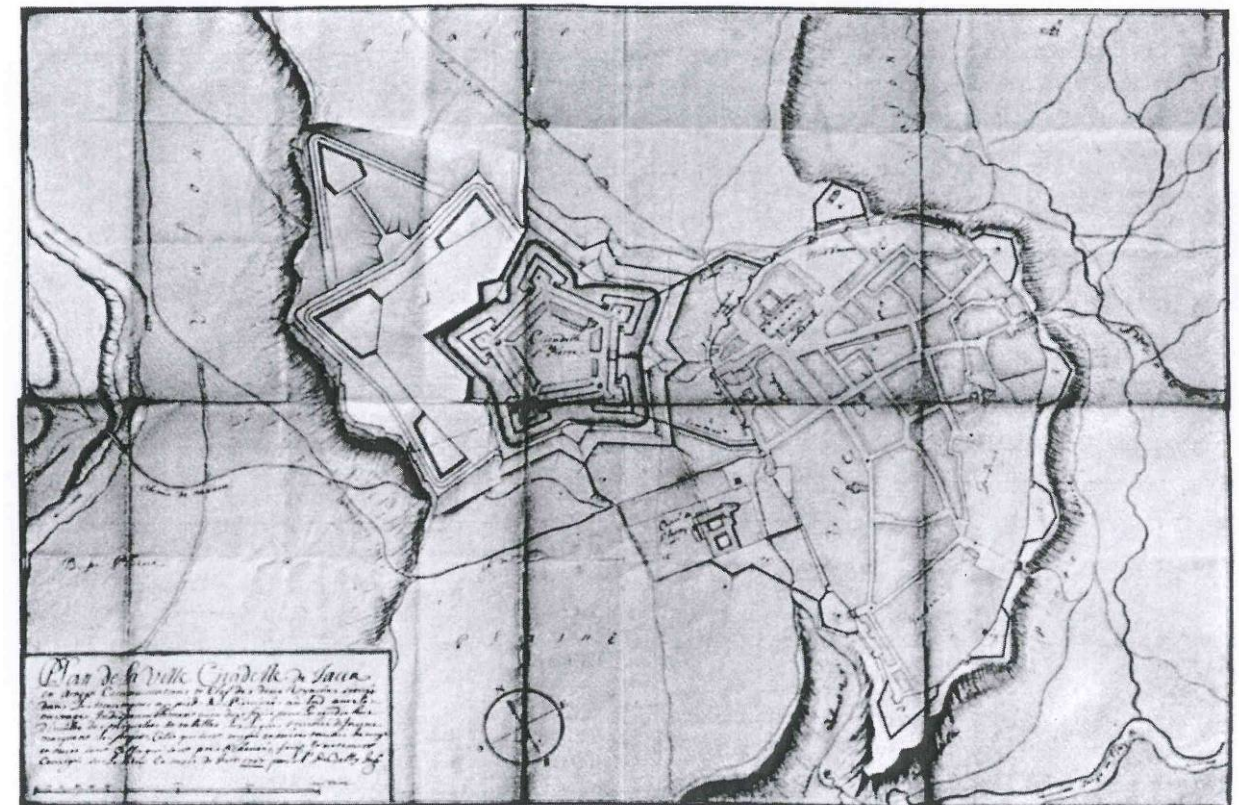
Respecto al trazado, parece que el posible recinto amurallado pudiera haber estado situado en la línea interior de la manzana situada entre las calles Gil Berges y Conde Aznar. Pero, por otra parte, algunas parcelas, de dimensión netamente cuadrada en la línea de la calle Gil Berges (como, por ejemplo, la parcela 03, y otras similares en la calle 7 de febrero), podrían dar pistas sobre un trazado del lienzo de muralla que fuera coincidente con la calle, y que la propia calle hubiera funcionado como espacio-corredor de guardia en la parte interior de la muralla. En todo caso, se trata tan solo de una hipótesis de trabajo, que se grafía en la pág. 8, y que solo podrá ser ratificada cuando se lleven a cabo exploraciones y campañas arqueológicas en profundidad.

II.2.4. Calle Mayor

El cardus de la **Iacca** altoimperial, y aunque sin una función determinante en la época medieval, sí se convierte en el eje principal de la ciudad posteriormente, con el emplazamiento del edificio del Ayuntamiento.

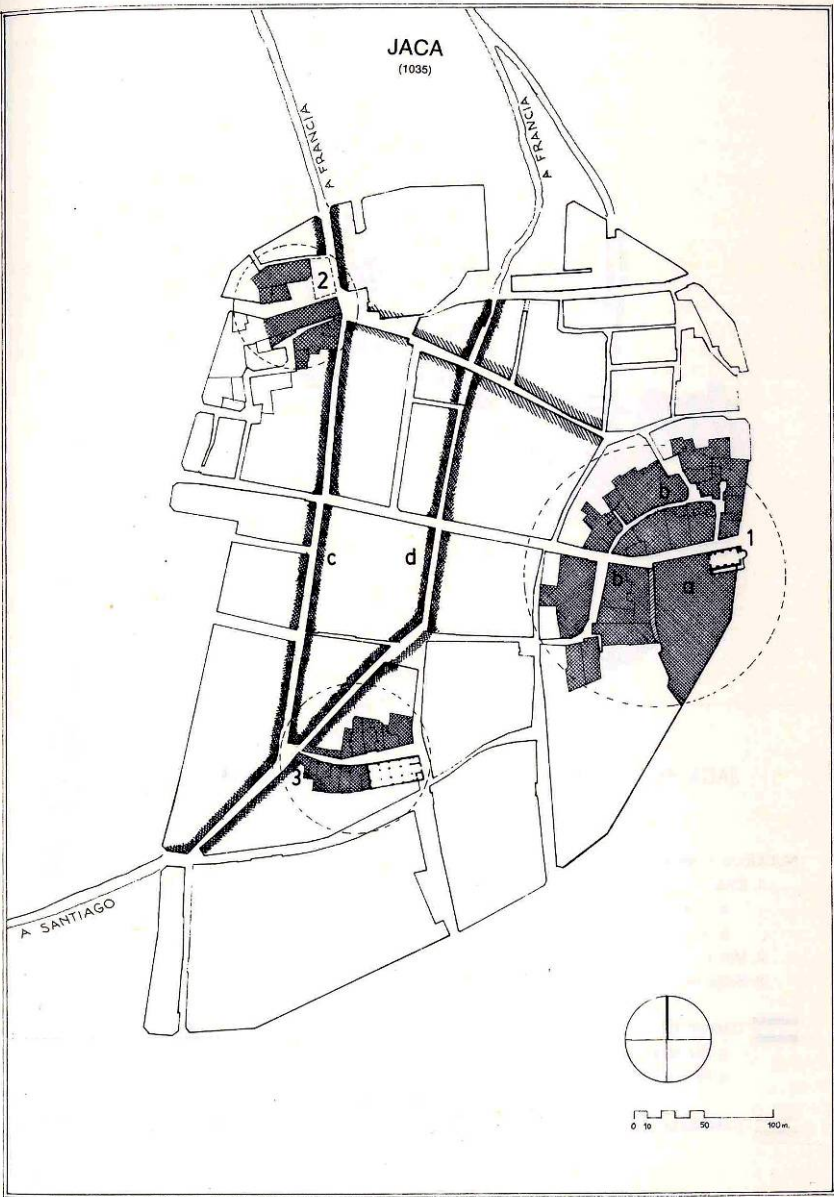
II.2.5. Interior de la manzana

Por su extensión, y dado que no se han llevado a cabo construcciones importantes en una gran parte de su superficie, el interior de la manzana debe ser objeto de una campaña de arqueología exhaustiva, para poner luz sobre este enclave, nexa entre la ciudad romana, uno de los ejes de mayor actividad en la ciudad medieval (la calle de la Zapatería negra, es decir calle Bellido), la calle medieval de las Carnicerías (Zocotín), y la Zapatería blanca (Gil Berges), junto al recinto fortificado del castrum (paralelo a la calle Gil Berges), anterior a la fundación de la ciudad por Sancho Ramírez.



Cl. III : La ville de Jaca, Place de Belle. 1707. (Depôt général des fortifications, Vincennes).

¹ Plano de la ciudad de Jaca, 1707. Depósito general de fortificaciones, en Vincennes (Francia).



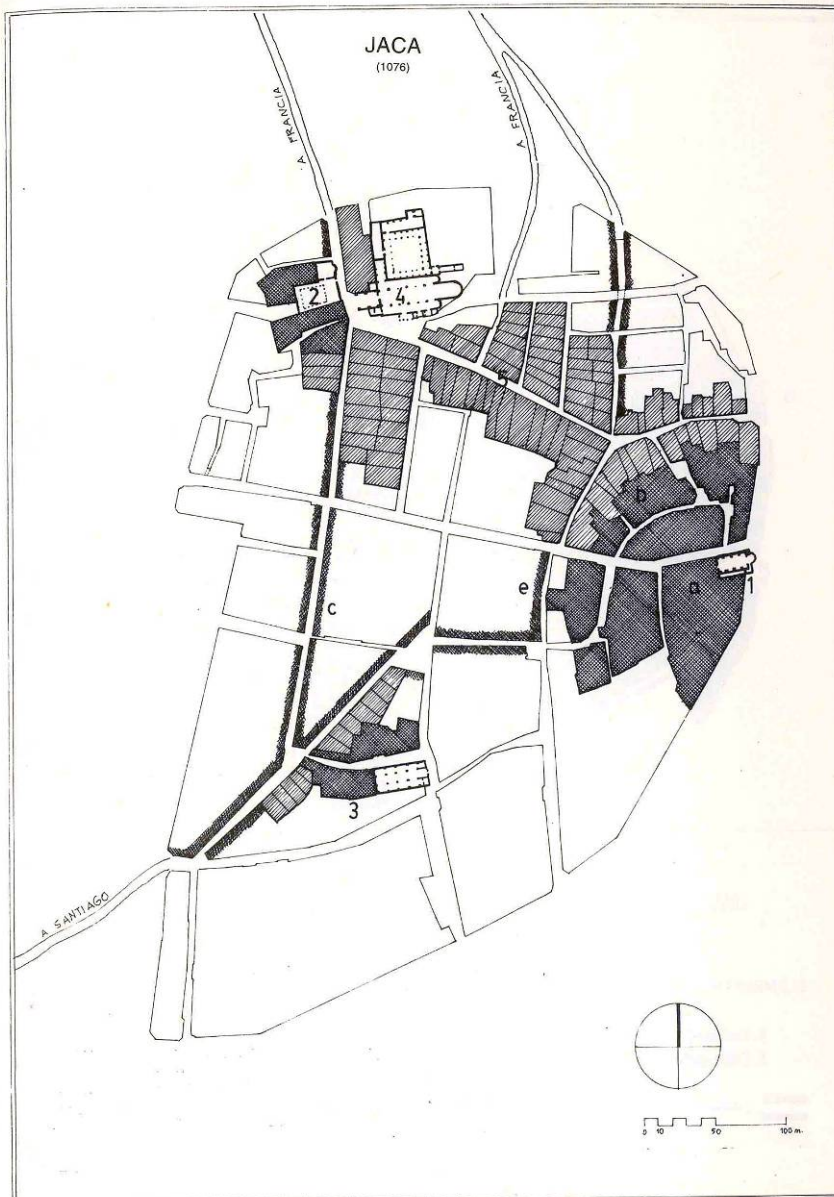
JACA: EL DESARROLLO URBANO I: LOS ELEMENTOS PRIMARIOS

NUCLEOS POBLADOS ANTES DE 1035.

1. CASTRO
 - a. Castillo.
 - b. Villa.
2. Monasterio de San Pedro el Viejo.
3. Burgo de Santiago.

CAMINO DE SANTIAGO.
c. Ramal de San Marcos.
d. Ramal de la Bola.

CAMINO DE LA VILLA AL MONASTERIO.



JACA: EL DESARROLLO URBANO I: LOS ELEMENTOS PRIMARIOS

NUCLEOS POBLADOS ANTES DE 1035.

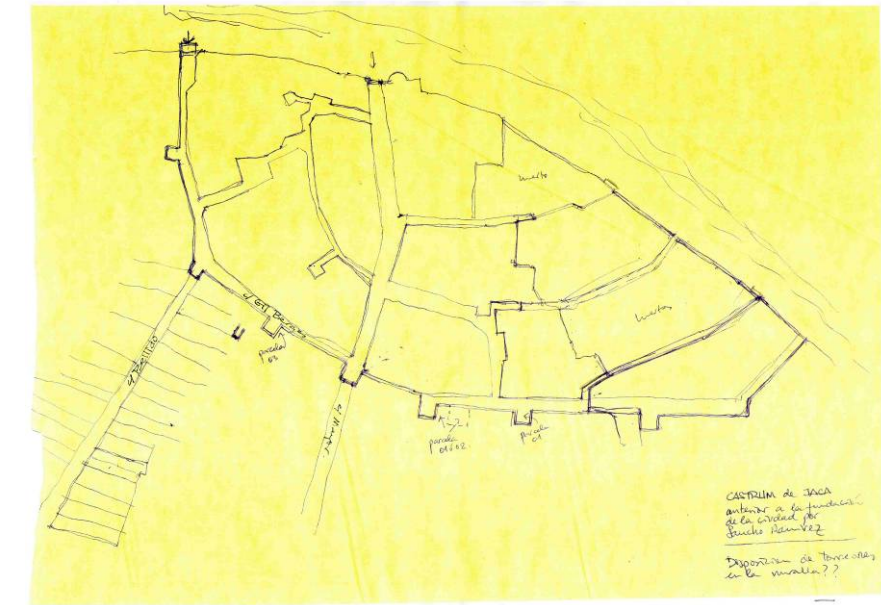
1. CASTRO
 - a. Castillo.
 - b. Villa.
2. Monasterio de San Pedro el Viejo.
3. Burgo de Santiago.

CAMINO DE SANTIAGO.
c. Ramal de San Marcos.
d. Ramal de la Bola.

CAMINO DE LA VILLA AL MONASTERIO.



1



2

II.3. ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN.

El ámbito de actuación se encuentra en la zona central del Casco Histórico de Jaca, junto al edificio del Ayuntamiento, y es colindante asimismo con la zona fundacional del Casco, es decir con el ámbito del cerco defensivo del emplazamiento urbano del Convento de las Benedictinas.

El devenir del tiempo ha provocado la formación de la manzana 13612 de grandes dimensiones, en la que conviven nuevas edificaciones y antiguos edificios, alguno de ellos en mal estado o ya en ruinas, y otros, de una calidad arquitectónica destacable.

La manzana 13612 se encuentra construida en todo su perímetro, con la única excepción de la parcela nº 22 (Bellido nº 20) que no tiene ninguna construcción en la actualidad, y se encuentra limitada por una cerramiento metálico. Las fachadas hacia las calles perimetrales presentan un aspecto muy similar al de las manzanas colindantes, y es representativa por tanto del la escena urbana del casco histórico de Jaca.

La situación actual del conjunto edificado de la manzana 13612 se muestra en los planos de información I.06, I.07, y I.08. El plano I.06 representa las Alturas de la edificación, y el plano I.07 representa la Planta de Cubiertas, y señala los distintos materiales empleados en las cubiertas de las edificaciones de la manzana 13612: cubiertas de chapa, cubiertas de fibrocemento, cubiertas de teja, etc.

El plano I.08 representa el Estado de la edificación, diferenciando tres niveles de Estado de conservación: bueno, medio y malo. La mayor parte de las edificaciones situadas en el interior de la manzana, es decir las tapias, casetas, etc. incluidas en el ámbito previsto para espacio público interior, se encuentra en un estado de conservación malo. Las edificaciones en el perímetro tienen por lo general un estado de conservación medio o bueno, a excepción de varios inmuebles situados en la fachada a la calle Gil y Berges, que presentan un estado malo de conservación.

La edificación más reciente es la correspondiente a la parcela 14 (Zocotín nº 8). En esta parcela se han construido 17 apartamentos, en un bloque residencial que ocupa los 20 metros de profundidad que permite la normativa urbanística. El proyecto es de 2006, y ha sido redactado por el arquitecto Eduardo Cuello Oliván. Este edificio conforma por tanto el primer edificio con fachada al espacio libre interior de la manzana. En esta fachada presente un ritmo de huecos rígido y ortodoxo. Dos miradores en el centro, y dos balcones en los extremos. En la planta baja una serie de huecos cuadrangulares, previstos para locales comerciales. Próximo a la fachada se encuentra un magnífico ejemplar de abeto pinsapo, que deberá ser conservado.

Asimismo, la edificación de la parcela 22, Bellido nº 20, se encuentra totalmente demolida.

1. Plano del proyecto del Paseo Alfonso XIII, de Ricardo Salas, realizado en 1903. Se aprecia la manzana con la calle Zocotín interrumpida.
2. Hipótesis (no verificada) sobre recinto fortificado del castrum medieval de Jaca.

1



2



3



4



1. Fachada posterior Zocotín nº 8, y aspecto del abierto pinsapo.
2. Aspecto posterior de Bellido nº 16 y nº 18.
3. Imagen del solar en Bellido nº 20 y vista del interior de la manzana.
4. Aspecto posterior de Bellido nº 25, Gil y Berges nº 7 y nº 5.

La escena urbana

En general, las fachadas recayentes a las calles Mayor-Zocotín-Bellido y Gil Berges se encuentran en un aceptable estado de conservación. La manzana objeto del presente plan especial no se destaca de ninguna manera especial respecto al resto de calles y manzanas del centro del casco histórico de Jaca. El encuentro de las calles Bellido y Gil Berges se produce en una confluencia que forman un angulo en el que el inmueble Bellido nº 28 presenta una esquina de gran presencia visual.

Como elementos destacables, cabe mencionar únicamente el remate-mirador que puede contemplarse desde la calle Mayor en el inmueble de la esquina opuesta a la mencionada, en Mayor nº 29 (edificio catalogado con Nivel 3 en el Plan Especial del Casco Histórico de Jaca).

- 1. Fachada a la calle Mayor.
- 2. Esquina Bellido-Zocotín.
- 3. Calle Gil Berges.
- 4. Esquina Bellido-Gil Berges.



II.4. CONDICIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE

CLASIFICACION DEL SUELO

El ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior está clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca como Suelo Urbano.

CALIFICACION DEL SUELO

El Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca establece que el PERI contendrá la delimitación precisa de la unidad de ejecución, la fijación de los aprovechamientos y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

El uso principal de las parcelas es el uso residencial, y se permiten los usos compatibles con este uso principal.

EDIFICABILIDAD PERMITIDA

El Plan Especial del Casco Histórico de Jaca regula la altura máxima correspondiente a cada parcela en el Plano 8.23, y fija las alturas reguladoras de cornisa.

USO DOMINANTE

Residencial Casco Histórico.

NORMAS Y ORDENANZAS DE APLICACION

Le es de aplicación las ordenanzas del Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca.

ALINEACIÓN INTERIOR

La tabla I.2. muestra las condiciones que establece en cada parcela la línea de edificación de 20 metros de profundidad. Se indica la superficie de la parcela que se encuentra comprendida dentro de la franja edificable y la que se encuentra fuera de la franja edificable. Por último, la tabla muestra el porcentaje de la parcela que representa la superficie que queda fuera de la franja edificable, es decir, en el espacio previsto para ordenar el espacio libre interior de la manzana.

Puede observarse que, de las 26 parcelas existentes, existen 11 que no se encuentran directamente afectadas por la superficie que, con carácter inicial, va a ser destinada a espacio abierto en el interior de la manzana. De las 15 parcelas restantes, existen seis parcelas en las que la actuación propuesta tiene una gran repercusión en la dimensión de la parcela, ya que afecta a una superficie mayor del 50% de la parcela. Estas parcelas son, en concreto, las siguientes: 07, 09, 14, 20, 22 y 24.

El Ayuntamiento de Jaca ha llevado a cabo en los últimos años varias gestiones urbanísticas con propietarios afectados, encaminadas a la obtención del suelo dispuesto en el interior de la manzana. En concreto, se han cerrado acuerdos en varias parcelas, entre ellas, las correspondientes a las nº 14 y 22.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)					
CONDICIONES URBANÍSTICAS VIGENTES					Tabla I.2
nº parcela catastral	Superficie s/ P.E. (m2)	Superficie en franja 20 m.	Superficie espacio libre interior	% de espacio libre respecto a total parcela	Otras Observaciones
.01	117,55	117,55	-	-	
.02	232,05	188,04	44,01	18,97	
.03	41,46	41,46	-	-	PASAJE
.04	535,06	381,28	153,78	28,74	PASAJE
.05	692,82	547,69	145,13	20,95	
.06	83,54	83,54	-	-	
.07	460,97	203,71	257,26	55,81	
.08	128,29	105,39	22,90	17,85	PASAJE
.09	846,33	300,05	546,28	64,55	
.10	161,05	161,05	-	-	
.11	380,44	380,44	-	-	
.12	334,98	279,89	55,09	16,45	
.13	251,11	177,63	73,48	29,26	PASAJE
.14	721,63	313,26	408,37	56,59	
.15	163,52	163,52	-	-	
.16	87,27	87,27	-	-	
.17	112,18	112,18	-	-	
.18	154,05	154,05	-	-	
.19	245,88	245,88	-	-	
.20	404,97	146,24	258,73	63,89	
.21	384,76	327,14	57,62	14,98	
.22	450,14	153,01	297,13	66,01	PASAJE
.23	267,81	213,45	54,36	20,30	
.24	236,89	89,46	147,43	62,24	
.25	505,47	417,38	88,09	17,43	
.26	261,38	261,38	-	-	
	8.261,60	5.651,94	2.609,66		

II.5. CONDICIONES del CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

El Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca, en el ámbito del presente Plan Especial de Reforma Interior, seis inmuebles, con los siguientes niveles de protección:

- Parcela 09. C/ Mayor, 33. Protección Nivel 4-C
- Parcela 11. C/ Mayor, 29.. Protección Nivel 3
- Parcela 14. C/ Zocotín, 8. Protección Nivel 4-A
- Parcela 15. C/ Zocotín, 10. Protección Nivel 4-B
- Parcela 21. C/ Bellido, 18. Protección Nivel 4-A
- Parcela 25. C/ Bellido, 26. Protección Nivel 4-A

En atención a la escena urbana consolidada en los frentes edificados de esta manzana, el Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico definía en los alzados vinculantes una Línea de cornisa que era la cota de referencia para las actuaciones de rehabilitación u obra nueva.

Adicionalmente, existen en el ámbito cuatro inmuebles que tienen la consideración de Susceptibles de rehabilitación. En concreto, son susceptibles de rehabilitación los siguientes inmuebles:

- Calle Gil Berges nº 9
- Calle Mayor nº 31
- Calle Mayor nº 35
- Calle Mayor nº 37

En la tabla I.3. se muestran las alturas de la edificación, y las alturas permitidas en las actuaciones de reforma o ampliación.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)					
CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN Y LÍNEA REGULADORA DE CORNISA					Tabla I.3
nº parcela catastral	Nivel de Catalogación	Altura reguladora de cornisa (m.)	Nº plantas	Observaciones	Estimac. plantas permitidas
.01		9,00 m.	B+2	Susceptible Recup.	B+2+AC
.02		10,30 m.	B+2		B+2
.03		9,40 m.	B+2		B+2
.04		9,40 m.	B+2		B+2
.05		13,00 m.	B+3		B+3
.06		10,60 m.	B+3	Susceptible Recup.	B+3+AC
.07		10,30 m.	B+2	Susceptible Recup.	B+2+AC
.08		10,00 m.	B+2	Susceptible Recup.	B+2+AC
.09	Nivel 4 c	10,00 m.	B+2		B+2
.10		10,00 m.	B+2	Susceptible Recup.	B+2+AC
.11	Nivel 3	13,20 m.	B+3		B+3
.12		13,20 m.	B+2		B+3
.13		13,20 m.	B+2		B+3
.14	Nivel 4 a	15,40 m.	B+3+AC		B+3+AC
.15		12,40 m.	B+2		B+3
.16		12,40 m.	B+3		B+3
.17		14,50 m.	B+3		B+3
.18		12,50 m.	B+3		B+3
.19		11,50 m.	B+3		B+3
.20		11,50 m.	B+3		B+3
.21	Nivel 4 a	12,15 m.	B+2+AC		B+3
.22		11,75 m.	-		B+3
.23		11,75 m.	B+3		B+3
.24		11,50 m.	B+3		B+3
.25	Nivel 4 a	11,75 m.	B+2		B+2
.26	Nivel 4 a	11,75 m.	B+2		B+2
26	6			4	

II.6. POBLACIÓN Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

De acuerdo con los datos expuestos en la Tabla I.4, en la manzana 13612 existen en la actualidad (febrero 2011) 100 personas empadronadas. En once inmuebles no existe ninguna persona empadronada, si bien debe tenerse en consideración que el inmueble corresponde al Hotel “La Paz” y el inmueble Bellido nº 20 es un solar sin construcciones.

Asimismo, se indica que en la manzana 13612 tiene en la actualidad (febrero 2011) 94 viviendas.

En la actualidad existen 30 actividades censadas, que se encuentran muy repartidas en las cuatro fachadas de la manzana.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA) POBLACIÓN Y VIVIENDA			
			Tabla I.4
nº parcela catastral	Calle, nº	Nº personas empadronadas (1)	Nº de viviendas (1)
.01	Gil Berges, nº 9	-	2
.02	Gil Berges, nº 7	1	3
.03	Gil Berges, nº 5	1	1
.04	Gil Berges, nº 3	-	2
.05	Gil Berges, nº 1	-	-
.05	Mayor nº 41	-	-
.06	Mayor, nº 39	3	2
.07	Mayor, nº 37	-	2
.08	Mayor, nº 35	1	1
.09	Mayor, nº 33	5	3
.10	Mayor, nº 31	-	3
.11	Mayor, nº 29	1	3
.11	Zocotín, nº 2	-	2
.12	Zocotín, nº 4	-	2
.13	Zocotín, nº 6	-	3
.14	Zocotín, nº 8	4	14
.15	Zocotín, nº 10	-	3
.16	Zocotín, nº 12	10	4
.17	Zocotín, nº 14	11	3
.18	Bellido, nº 12	1	5
.19	Bellido, nº 14	16	5
.20	Bellido, nº 16	10	5
.21	Bellido, nº 18	13	5
.22	Bellido, nº 20	-	-
.23	Bellido, nº 22	8	8
.24	Bellido, nº 24	4	4
.25	Bellido, nº 26	7	5
.26	Gil Berges, nº 11	4	4
26		100	94
(1) Fuente: Padrón municipal de Habitantes. Ayuntamiento de Jaca. Febrero 2011			

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA) ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
		Tabla I.5
nº parcela catastral	Calle, nº	Grupo de actividad (1) / Nombre
.01	Gil Berges, nº 9	Bares Categoría especial. "La B del M"
.02	Gil Berges, nº 7	
.03	Gil Berges, nº 5	
	Gil Berges, nº 3	Bares Categoría especial. Asian Café
.04	Gil Berges, nº 3	Otros Cafés y Bares
.05	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	Hospedaje en hoteles.Hotel "La Paz"
.05	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	Restaurante 1 Tenedor. "La Paz"
.05	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	Otros Cafés y Bares. "La Paz"
.06	Mayor, nº 39	Comercio al por menor. Prendas de vestir. "Nayma"
	Mayor, nº 37	Joyería. Joyería Ana
.07	Mayor, nº 37	Comercio al por menor. Artesanía, Joyería, etc.
.08	Mayor, nº 35	Comercio al por menor. Artesanía, Joyería, etc.
.09	Mayor, nº 33	Promoción Inmobiliaria."Alegoría" Moda y complementos
.10	Mayor, nº 31	Restaurante 1 Tenedor. "Rokelin"
.11	Mayor, nº 29 / Zocotín, nº 2	Comercio al por menor. Productos Droguería. Mercería Oliver. Loza y cristal
.12	Zocotín, nº 4	Comercio al por menor. Artesanía, Menaje, Ferretería. (cerrado)
.13	Zocotín, nº 6	
.14	Zocotín, nº 8	Albañilería y pequeños trabajos
.15	Zocotín, nº 10	
.16	Zocotín, nº 12	Comercio al por menor. Pescados
	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	Elaboración otros productos alimentación
	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	Comercio al por menor. Productos pastelería
	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	Comercio al por menor. Carnicerías S.A.L.
	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	Comercio al por menor. Productos alimentación
.17	Zocotín, nº 14 / Bellido, nº 10	Comercio al por menor. Productos pastelería
.18	Bellido, nº 12	Comercio al por menor. Prendas de vestir
.19	Bellido, nº 14	Bares Categoría especial
.20	Bellido, nº 16	Servicios Propiedad Inmobiliaria
.21	Bellido, nº 18	
.22	Bellido, nº 20	
.23	Bellido, nº 22	
.24	Bellido, nº 24	
	Bellido, nº 26	Servicios Forestales
	Bellido, nº 26	Bares Categoría especial
.25	Bellido, nº 26	Comercio al por mayor. Madera y corcho
	Bellido, nº 28 / Gil Berges, nº 11	Otros Cafés y Bares. Bar "La Esquina"
	Bellido, nº 28 / Gil Berges, nº 11	Otros servicios N.C.O.P
.26	Bellido, nº 28 / Gil Berges, nº 11	Restaurante 1 Tenedor
26		30
(1) Fuente: Censo de Actividades. Ayuntamiento de Jaca. Febrero 2011		

II.7. SERVICIOS URBANÍSTICOS

El entorno del ámbito del PERI se encuentra completamente urbanizado.

Las calles Mayor y Gil Berges han sido objeto de actuaciones de reforma de pavimentos y redes de infraestructuras en los últimos años. Y, más recientemente, en febrero de 2011, ha concluido las obras de renovación de pavimentos y servicios urbanísticos en la calle Zocotín.

Estas cuatro calles tienen una pendientes longitudinales muy reducidas:

- Mayor-la Rosa: L= 81,50 m; P=1,22 %.
- La Rosa-Bellido: L= 31,00 m; P= 0,32 %
- Bellido: L=111,50 m; P=1,16 %.
- Bellido-Gil y Berges: L= 90 m; P= 0,22 %.
- Mayor: L= 82,00 m; P= 0,24 %.

Las rasantes de las calles son las siguientes:

- Encuentro Mayor-Zocotín: +816,60 m.s.n.m.
- Encuentro Zocotín-La Rosa: +817,60 m.s.n.m.
- Encuentro Zocotín-Bellido: +817,50 m.s.n.m.
- Encuentro Bellido-Gil y Berges: +816,20 m.s.n.m.
- Encuentro Gil y Berges-Mayor: + 816,40 m.s.n.m.

A corto plazo, está prevista una intervención de reurbanización en la calle Bellido, concretamente en el tramo existente entre la manzana 13612 y la plaza de la Catedral.

Todas las parcelas existentes disponen de acometidas individuales de todos los servicios urbanísticos necesarios (acceso rodado, pavimentación, agua, vertido, luz, telefonía, etc.) desde las cuatro calles perimetrales al ámbito (calle Mayor, calle Zocotín, Bellido y Gil Berges).

CAPÍTULO III.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

III.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA INTERVENCIÓN

III.1.1. Objetivos generales

La propuesta de ordenación urbanística en el ámbito de este PERI persigue con carácter general los objetivos establecidos para esta Actuación en el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, que son los siguientes **objetivos generales**:

Primero.- Liberar una amplia zona del espacio interior como espacio de uso público, y acceso público, una vez eliminadas las edificaciones fuera de ordenación o en ruina que ocupan el espacio interior. Esta plaza interior de manzana tendrá acceso a través de varios pasajes peatonales dispuestos en las calles colindantes, a través de la edificación perimetral.

Segundo.- Promover la rehabilitación y revitalización del conjunto edificado de la manzana, mediante el saneamiento y consolidación de las partes traseras de la edificación de la manzana y, en su caso, mediante la construcción de un aparcamiento para residentes que pueda servir para revalorizar los inmuebles de la manzana ofreciendo la posibilidad de acceder al aparcamiento desde varios accesos construidos en el interior de la manzana o, incluso, si así se prevé en el proyecto técnico y puede llegar a coordinarse, desde el interior de los edificios particulares.

Tercero.- Establecer el tipo de ordenación y las determinaciones que deberán cumplir las edificaciones comprendidas en el ámbito del Plan Especial, de tal forma que aseguren el desarrollo de una edificación que armonice con las edificaciones circundantes existentes en la actualidad, consiguiendo una resolución acertada de la edificación del conjunto.

Cuarto.- Definir el sistema de gestión urbanística más adecuado para posibilitar la obtención por parte del Ayuntamiento de Jaca de los terrenos dispuestos en el espacio central de la manzana, y establecer una planificación de las acciones que deban acometerse para culminar con éxito la operación urbanística.

III.1.2. Criterios de actuación

Para dar cumplimiento a estos objetivos generales se parte de los siguientes **criterios de actuación** que corresponden a su vez con una serie de planteamientos de carácter instrumental:

- Plantear una ordenación urbanística que permita hacer realidad en un plazo de tiempo relativamente corto la materialización del espacio libre interior de la manzana como espacio de uso colectivo, sin necesidad de recurrir a procedimientos que impliquen un alto coste económico a las arcas municipales ni tampoco un enfrentamiento con los habitantes y propietarios de los inmuebles afectados. De esta manera, **se desestima, a priori, el sistema de Expropiación**, por considerarlo contrario a los planteamientos expuestos, y se adopta, en cambio, un sistema que apuesta por el convenio con los particulares, que establece un mecanismo de **compensación** por los terrenos cedidos a través de una edificabilidad en los terrenos que quedan en la franja interior edificable, mediante la modificación de la volumetría vigente autorizable, o mediante asignación o atribución de aprovechamientos generados en el aparcamiento subterráneo que podría construirse por iniciativa municipal (plazas de parcamiento, trasteros para viviendas, etc.).
- Plantear una ordenación y un sistema de gestión urbanística que permita adaptarse a las distintas situaciones existentes en los inmuebles afectados. Por ello, se considera más adecuado establecer **ámbitos de gestión que afecten al menor número de parcelas posibles**.
- Ordenar el acceso al espacio interior a través de **pasajes peatonales** que permitan en algún

caso el paso de vehículos de emergencia o de servicios técnicos de limpieza, jardinería, mantenimiento de esrvicios urbanísticos, etc. Asimismo, se deberá intentar que el paso de mayor amplitud se encuentre orientado hacia la calle Mayor por ser ésta la de mayor utilización peatonal de las cuatro calles perimetrales de la manzana.

- Establecer una **ordenación para el diseño y construcción de las fachadas recayentes al espacio público interior de la manzana**, que no sea excesivamente rígido desde el punto de vista compositivo, dado que es previsible que la construcción de estos frentes edificados al nuevo espacio se realice de una manera fragmentada en el tiempo, y será resultado de distintas intervenciones, promovidas por distintos promotores y diseñadas por distintos equipos de arquitectos.

III.1.3. Determinación del ámbito del Plan Especial

El art. 32 de las Ordenanzas del Plan Especial del Casco Histórico se titula “Desarrollo del Plan Especial”. En él se señalan las actuaciones que precisan de la redacción y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan Especial del Casco Histórico, bien por afecciones al sistema viario, por ajustes o adaptaciones señalados en el Plan, por ordenación de volúmenes o por otros motivos.

Para la actuación Area 4: Plaza mayor interior de la manzana 13612, expone que “se deberá presentar para su tramitación por el Ayuntamiento un PERI, que fijará las alineaciones que se proponen en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan”. Expone que dicho PERI “contendrá la delimitación precisa de la unidad de ejecución (que a falta de un estudio más detallado no afectará a las parcelas 1, 3, 6, 10, 11, 15, 16, 17 y 18 de la manzana de referencia), la fijación de los aprovechamientos y la elección del sistema de actuación para su desarrollo, así como la definición a nivel urbanístico y arquitectónico del grado de intervención concreto en los edificios y espacios existentes en la manzana”.

Dado que la solución arquitectónica y de revitalización arquitectónica y funcional afecta a todas las parcelas de la manzana catastral se considera oportuno considerar como ámbito del Plan Especial a la totalidad de las parcelas que conforman la manzana, sin perjuicio de que con el estudio pormerizado en el campo de la gestión, los aspectos de gestión urbanística encaminados a la obtención de suelo en el interior de la manzana no afecten a todas las parcelas, sino exclusivamente a aquellas en las que deba llevarse a cabo algún sistema de cesión y compensación.

Por tanto, el ámbito del plan especial corresponde con la totalidad de las parcelas incluidas en la manzana 13612, y tiene una superficie total de 8.261,60 metros cuadrados.

III.2. ORDENACIÓN DE USOS. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Los usos permitidos en las áreas edificables del presente Plan Especial corresponderán, en líneas generales, con los permitidos en las definiciones contenidas en los artículos 28 y 29 del Plan Especial del Casco Histórico, que corresponden a la zona Residencial Casco Histórico. Unicamente, se incorporan algunas limitaciones al uso residencial en la planta baja, al objeto de que todas los locales recayentes al espacio público interior (plaza interior) sean locales con actividad comercial. De esta manera, se plantea el siguiente régimen de usos:

- Residencial. Vivienda colectiva entre medianeras. No se autorizará el uso residencial en locales recayentes al espacio público de la plaza interior.
- Garaje-aparcamiento. En sótanos de viviendas colectivas.
- Industrias. Tañiller doméstico, de servicio o artesanal (sup. Menor de 50 m2 y potencia inferior a 2 CV). No se permiten aquellos talleres dedicados a reparación de vehículos de motor. Permitido solo en planta baja.
- Almacenes. (relacionados con negocios ubicados en el Casco). De superficie inferior a 100 m2

- entre planta baja y/o sótano.
- Hostelero. Menor de 50 camas.
 - Equipamientos. Sin limitaciones.
 - Comercio. Solo en planta baja o planta baja más sótano.
 - Oficinas. Sin limitaciones.
 - Espectáculos y Salas de reunión. Menos de 200 personas.
 - Ocio. Grupo I y Grupo II, con las limitaciones generales de distancias vigentes en el Casco Histórico de Jaca.

El ámbito del Plan Especial posee una superficie de 8.261,60 m2. De ellos, 5.935,95 m2 (es decir, el 71,85 % del total) tienen la calificación de zona Residencial Casco Histórico, y su regulación se ajusta a las determinaciones establecidas en el punto anterior.

La superficie restante se emplaza en el interior de la manzana, y tiene una extensión de 2.325,65 metros cuadrados (un 28,15 % del total), con un calificación de zona de Espacio Libre público, y se ajusta a las determinaciones vigentes para esta zona en el Plan Especial del Casco Histórico de Jaca.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)			Tabla O.1
ZONIFICACIÓN			
Zona		Superficie (m2)	% sobre total ámbito P.E.
USO RESIDENCIAL		5.935,95	71,85
VIARIO (ESPACIO PÚBLICO INTERIOR)		2.325,65	28,15
Total ámbito P.E.		8.261,60	

III.3. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La ordenación de la edificación se apoya en la definición de los siguientes elementos:

- Plaza interior (Espacio libre interior de la manzana)
- Alineaciones de la edificación
- Pasajes de acceso a la plaza interior
- Línea reguladora de cornisa en fachadas recayentes al espacio interior central
- Línea reguladora de cornisa en fachadas recayentes a calles perimetrales
- Condiciones estéticas de la fachada interior

III.3.1. Plaza interior. Espacio libre interior de la manzana.

El art. 17 de las Ordenanzas del PECHJ define “Espacio libre interior de manzana (o patio de manzana)” como “espacio libre de edificación, o edificable en su caso, en planta baja, que resulta de aplicar los fondos edificables en una manzana”. De acuerdo con la documentación gráfica del PECHJ, en algunas manzanas se permite construir en la planta baja de estos espacios interiores y en otras manzanas no se autoriza ninguna construcción.

En el ámbito del presente plan especial, el espacio libre que queda liberado en el interior de la manzana no corresponde con un espacio de titularidad privada, sino que por medio de la delimitación de los correspondientes ámbitos de gestión urbanística, este espacio pasa a tener el carácter de viario o espacio peatonal del Casco Histórico, de titularidad pública. Por ello, este espacio, se define como “plaza interior”, para diferenciarlo con mayor claridad del término “Espacio libre interior de manzana (o patio de manzana)”.

III.3.2. Alineaciones de la edificación.

La ordenación estrictamente geométrica de una alineación rigurosa, determinada por la aplicación de un fondo edificable, constante de 20 metros en todo el perímetro de la manzana, corresponde más a una situación de “diseño de nueva planta” que a una situación como la que nos ocupa, en la que la edificación se encuentra muy consolidada. La hipótesis de demolición completa de la manzana y posterior reconstrucción de una plaza, al modo de “plaza mayor” o “plaza nueva” está completamente alejada de la realidad y resulta totalmente inviable desde varios puntos de vista.

Por tanto, esa ordenación regular va a ser el modelo teórico, imagen de referencia, y objetivo urbanístico deseable. Sin embargo, atendiendo al objetivo de que la operación urbanística tenga el menor coste posible (desde el punto de vista de costes de indemnización a los propietarios actuales) se opta por un planteamiento que tienen en consideración dos cuestiones: la estructura parcelaria y la edificación consolidada. En concreto, se consideran las siguientes cuestiones puntuales:

- La **parcela nº 20, Bellido nº 16**, tiene en la actualidad una construcción que queda en el exterior de la franja edificable de 20 metros (es decir, en el interior de la manzana). Sin embargo, si se elimina esta edificación, esta parcela queda gravemente perjudicada, ya que no puede materializar su aprovechamiento, y, sin embargo, otras parcelas , como la correspondiente a Zocotón nº 10 tendría fachada hacia el espacio interior sin estar sujeta a ningún tipo de contraprestación. Por ello, se considera que la Alineación interior de la edificación podría recoger la traza del volumen consolidado en la parcela parcela nº 20, Bellido nº 16
- La **parcela nº 5, Mayor nº 41**, corresponde con un establecimiento hostelero muy consolidado, y no es previsible su desmantelamiento y reforma posterior a corto plazo. Un esquina de uno de los volúmenes construidos queda afectado por la línea de fondo 20 metros. Se mantiene esta línea como ordenación, si bien se debe contemplar una actuación para acondicionar estéticamente este muro medianero e integrarlo en el conjunto de la nueva plaza interior.
- En la **parcela nº 02, Gil Berges nº 7**, existe una construcción de mampostería de piedra vista, que podría pertenecer a una estructura defensiva antigua (quizá formando parte del recinto amurallado de la villa del Castro, del siglo XI). La ordenación volumétrica debería contemplar la puesta en valor de esta estructura.

En el resto del frente edificable del espacio interior se adopta el criterio de la franja edificable de 20 metros de profundidad. De esta manera, queda un espacio libre interior que tendrá una superficie, una vez liberada toda la edificación prevista, de 2.463,60 metros cuadrados.

El presente plan especial delimita la posición de la edificación mediante la fijación de dos alineaciones en los planos o.01 y o.02:

- Alineación exterior: aquella que discurre junto a los viales públicos.
- Alineación interior: aquella que se encuentra lindante con el espacio libre interior de manzana. La alineación interior se entiende como máxima, y corresponde con el fondo máximo edificable para cada parcela, que se aproxima, con ciertas irregularidades geométricas, a una distancia de unos 20 metros como media en las calles Zocotín, Bellido y Gil Berges, y a una distancia de 25,50 metros en la calle Mayor.

III.3.3. Pasajes de acceso a la plaza interior

Se plantean cuatro porches de acceso, que, siguiendo la ordenación prevista en el planeamiento vigente, estarían ubicados en las siguiente parcelas:

- Pasaje nº 1: Mayor nº 35
- Pasaje nº 2: Zocotín nº 6
- Pasaje nº 3: Bellido nº 20
- Pasaje nº 4: Gil Berges nº 5

El Pasaje nº 1 será el mayor de todos ellos, en atención a la importancia de la calle Mayor. Su anchura final vendrá determinada por las limitaciones estructurales y constructivas del edificio existente en esta parcela, que se pretende conservar. Dada la repercusión que esta anchura libre tiene en la distribución de la edificabilidad en el resto de la parcela, la construcción de la escalera u otros elementos correspondientes a este inmueble deberá realizarse de forma conjunta, bien con el inmueble sito en Mayor nº 37 o bien con el sito en Mayor nº 33.

Los otros tres pasajes (Pasajes nº 2, 3 y 4) tendrán un anchura de 4 metros.

Todos los pasajes serán de uso preferentemente peatonal, aunque se permitirá el acceso para vehículos rodados, de emergencias o servicios municipales.

En el momento de redacción de los proyectos de ejecución de las edificaciones correspondientes a los pasajes, se consideran las posibles construcciones existentes en sótano, y se calcularán las soleras o forjados correspondientes para una sobrecarga de uso de 2.000 kg/m² en el piso del pasaje, para permitir el paso de vehículos de bomberos al espacio interior de la manzana.

III.3.4. Línea reguladora de cornisa en fachadas recayentes al espacio interior central

Las fachadas de nueva construcción recayentes al espacio interior central tendrán una altura de 12,60 metros, que permite una construcción de cuatro plantas (planta baja y tres alturas). Se excepcionará únicamente el volumen que podrá conservarse en parcela nº 02, Gil Berges nº 7, que podrá mantener la altura actual en el volumen de mampostería de piedra para garantizar la legibilidad de este cuerpo.

La planta baja tendrá una altura mínima de tres metros entre forjado de planta baja y techo de planta primera.

III.3.5. Línea reguladora de cornisa en fachadas recayentes a calles perimetrales

En el **alzado correspondiente a la calle Mayor**, la Línea reguladora de cornisa correspondiente al frente conformado por los inmuebles calle Mayor nº 31, nº 37, y nº 39 se eleva hasta alcanzar la altura de la línea reguladora del inmueble de calle Mayor nº 41 (Hotel “La Paz”). De esta manera, estos tres inmuebles podrán tener cuatro plantas hacia la calle Mayor (planta baja y tres alturas). Los inmuebles correspondientes a Mayor nº 3 y Mayor nº 35 mantendrán su altura actual, en su parte recayente a la calle Mayor, con tres alturas (planta baja y dos plantas alzadas). Se mantiene la catalogación del inmueble de calle mayor nº 29, en Nivel 3, y se incluye en este nivel también el inmueble de calle Mayor nº 33. En la intervención a realizar en calle Mayor nº 39 se deberá eliminar el mirador existente en fachada. Se deberán conservar y rehabilitar las fachadas en Mayor nº 31, 37 y 39, que tiene consideración de susceptible de rehabilitación en el Plan Especial del Casco Histórico.

En el **alzado correspondiente a la calle Zocotín**, no se modifica la Línea reguladora de cornisa. Los inmuebles más afectados por la reordenación interior son los correspondientes a Zocotín nº 6 y nº 4, que podrán tener cuatro plantas hacia la calle Zocotín (planta baja y tres alturas), y se permitirá un aprovechamiento bajo cubierta en este frente de la manzana.

En el **alzado correspondiente a la calle Bellido**, no se modifica la Línea reguladora de cornisa. El inmueble más afectado por la reordenación interior es el correspondiente a Bellido nº 20, que podrán tener cuatro plantas hacia la calle Bellido (planta baja y tres alturas).

En el **alzado correspondiente a la calle Gil Berges**, la Línea reguladora de cornisa correspondiente al frente conformado por los inmuebles calle Gil Berges nº 3, 5, 7 y 9 se eleva hasta alcanzar la altura de la línea reguladora del inmueble de calle Gil Berges nº 11. De esta manera, estos cuatro inmuebles podrán tener cuatro plantas hacia la calle (planta baja y tres alturas). Se deberá conservar y rehabilitar la fachada en Gil Berges nº 9 (que tiene consideración de susceptible de rehabilitación en el Plan Especial del Casco Histórico).

III.3.6. Condiciones estéticas de la fachada interior.

Las fachadas de los locales comerciales hacia los espacios de la plaza interior se ajustarán a los planos normativos, y utilizarán vidrio o madera en todo el espacio comprendido entre el suelo y el vuelo de remate de este nivel, emplazado a una altura de 3,50 metros de altura.

Dada la previsión de que la construcción de la plaza va realizarse de forma paulatina y progresiva se renuncia a la idea de configurar una alineación de porches en el espacio interior. Además, esta circunstancia restaría aprovechamiento en las parcelas edificables, que debería añadirse a la superficie de cesión, que ya resulta elevada para la cesión del espacio público interior.

En el planteamiento de urbanización del espacio interior, previsto en el Plano o.12, se propone la consideración de una serie de itinerarios que permitirá la conexión peatonal entre los cuatro pasajes previstos en las cuatro calles. Asimismo, un espacio perimetral permitirá la circulación y el acondicionamiento de espacios destinados a terrazas y accesos a fincas. El resto del espacio interior tendrá un carácter eminentemente ajardinado, y tratará de conservar el arbolado y la vegetación existente, que será capaz de otorgar una imagen unitaria en la escena urbana del espacio interior.

Se garantizará un tratamiento homogéneo en los materiales de la fachada recayentes al interior de la plaza:

- Revestimientos de fachada: continuos, preferentemente, en colores claros, crema o similar.
- Carpintería: oscura.
- Zócalo comercial: se repetirá la disposición de huecos de proporción cuadrada. Madera, según modelos municipales, en los revestimientos de fachada.
- Alero: de hormigón, con frente de losa de 12 cm., situado a 12,60 metros de altura respecto a la cota de pavimento en el interior de la plaza, y según replanteo realizado por técnicos municipales.
- Normativa de huecos: según norma vigente en el Plan Especial del Casco Histórico.
- Cuerpo superior. Mantendrá ritmo de huecos verticales, preferiblemente en continuidad con los huecos del cuerpo principal de la fachada.
- Cubierta: de teja en todos los planos de la cubierta. Se admitirán materiales ligeros, como la chapa negra, en los cuerpos adicionales de B+4 situados en los frentes recayentes a los alzados norte y sur del espacio interior de la manzana.

III.4. CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

El Documento III del presente plan especial constituye el preceptivo documento de Catálogo de la edificación. Los inmuebles objeto de protección en el presente plan especial se catalogan en función de los siguientes grados de protección:

- **Nivel 3: Protección estructural**
- **Nivel 4: Protección ambiental**
- **Nivel 5: Protección de elementos naturales y urbanos**

III.4.1. Nivel 3. Protección estructural

En el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se otorga la categoría de protección ambiental Nivel 3 a aquellas edificaciones de valor arquitectónico cuyas fachadas deben ser conservadas totalmente en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, tales como fachadas interiores, patios interiores, escaleras, artesonados, etc.

En el presente Plan Especial se amplía la protección en el Nivel estructural a la parcela sita en calle Mayor nº 33, de manera que tienen este nivel de protección los siguiente sinmuebles:

Protección Nivel 3:

- **Parcela 11. Calle Mayor, 29.**
- **Parcela 09. Calle Mayor, 33.** Se protegen las siguientes estancias y elementos del inmueble: La fachada y la parte noble de la casa, que corresponde con una profundidad de unos 12 metros. En esta zona se emplaza en la planta baja, el vestíbulo de acceso, con carpintería de madera de la época y un pavimento de piedra con canto rodado de río. Este zaguán da paso a un vestíbulo distribuidor, del parte la escalera de la casa. En la planta noble, antes de la entrada a la vivienda, se sitúa el oratorio. En la planta noble, las dos estancias vivideras con fachada a la calle Mayor. Adicionalmente, en la planta baja se protege la bóveda de piedra de acceso a los patios traseros, y las dos columnas románicas que correspondían, al parecer, con algunas de las situadas en el claustro de la catedral de Jaca.

III.4.2. Nivel 4. Protección ambiental

En el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se otorga la categoría de protección ambiental Nivel 4 a aquellas edificaciones de cierto valor arquitectónico que deben ser protegidas para el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con su entorno. Se establecen tres categorías: A, B, y C.

En el presente Plan Especial se mantiene la protección de Nivel Ambiental en los siguientes inmuebles:

Protección Nivel 4-A:

- **Parcela 14. Calle Zocotín, 8.**
- **Parcela 21. Calle Bellido, 18.**
- **Parcela 25. Calle Bellido, 26.**

Protección Nivel 4-B:

- **Parcela 15. Calle Zocotín, 10.**

El presente plan especial no incorpora ningún inmueble al Catálogo de la edificación contenido en el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca.

No se aportan fichas de catálogo de la edificación, por tratarse en todos los casos de inmuebles ya catalogados en el Plan Especial para la Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, en adelante PECHJ, aprobado en 1996, y completado con una Modificación nº 1, aprobada definitivamente en enero de 2011, por lo que se dispone de una información exhaustiva sobre estos inmuebles.

III.4.3. Nivel 5. Protección de elementos naturales y urbanos

En el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se otorga la categoría de protección ambiental Nivel 5 a aquellos elementos naturales y urbanos que tienen una especial valor que debe ser protegido.

El Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca no contempla la protección de ningún elemento en la manzana 13612, y el presente Plan Especial no otorga este Nivel de protección a ningún elemento.

III.4.4. Catas y excavaciones arqueológicas

En el espacio interior de la manzana, correspondiente a la plaza interior, será necesaria la realización de catas arqueológicas para poder establecer un estudio de los estratos arqueológicos existentes en el ámbito, y que tendrán la consideración de Excavaciones preventivas. Si éstas resultasen positivas, la excavación se realizará completa en el espacio de titularidad pública, si así lo determina el órgano competente del Ayuntamiento de Jaca, bajo cuya tutela se realizarán.

En las actuaciones de edificación que se lleven a cabo en las parcelas correspondientes a los números 3, 5 y 7 de la calle Gil y Berges será preceptiva la realización de catas arqueológicas para poder establecer un estudio de los estratos arqueológicos existentes en este ámbito, dada la localización de estos inmuebles en la zona correspondiente al límite de la villa del castrum medieval, y la posibilidad de encontrar determinados lienzos de muralla, algún resto de fortificación medieval, etc. Estas excavaciones tendrán la consideración de Excavaciones preventivas. Se realizarán bajo la tutela del órgano competente del Ayuntamiento de Jaca, siendo éstas necesarias para obtener la correspondiente licencia de obra.

El resultado de las mencionadas excavaciones arqueológicas determinarán asimismo la posibilidad de acometer la construcción del aparcamiento subterráneo previsto en la ordenación (no vinculante) del Plan Especial.

III.5. CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

III.5.1. Ordenación general

Un espacio de pavimento unitario, de grandes losas de pavimento prefabricado de hormigón, que podrá ampliarse en función de las progresivas adquisiciones de suelo por el Ayuntamiento de Jaca.

En el planteamiento de urbanización del espacio interior, previsto en el Plano O.11, se propone la construcción de dos pérgolas laterales, con materiales ligeros, que conformará un espacio a la escala del peatón, capaz de otorgar una imagen unitaria en la escena urbana del espacio interior.

Dos bandas de arbolado de gran porte, en los laterales Este y Oeste. Se apoyan en el abeto pinsapo que se conserva, con otras dos hileras de arbolado de menor porte, adelantadas. Se conservarán los árboles existentes en los jardines actuales, que quedarán en una posición central de la plaza.

El Ámbito de la urbanización interior alcanzará asimismo el espacio de las calles mayor, Zocotín, Bellido y Gil Berges, para integrar pavimentos, y como señalización que enfatice la entrada hacia la plaza interior. Los pasajes de acceso son de dimensiones reducidas, y al no existir entrada en toda la altura de la edificación, se hace precisa señalar con mayor contundencia que existe un espacio público en el interior de la manzana.

III.5.2. El arbolado

La cuestión del arbolado resulta de especial relevancia dado que la edificación perimetral no va a tener un carácter uniforme ni continuo. El Plan Especial contempla dos posibilidades para la urbanización general. Un planteamiento de plaza formalizada, con bandas de arbolado en los laterales, o un planteamiento de plaza-bosque, donde la presencia del arbolado es mucho más determinante. Un espacio con mayores diferencias a los ya existentes en el Casco de Jaca, e incluso con un tratamiento de pavimento más ajardinado (tipo pavicesped, o similar).

Esta cuestión no es sin embargo contenido vinculante del Plan Especial, y se definirá, en última instancia, en el Proyecto de Urbanización que ha de redactarse.

III.5.3. Cerramientos y muros recayentes a la plaza interior

El Ayuntamiento de Jaca, en el marco del Proyecto de Urbanización, se reserva el derecho de actuar en los cerramientos, existentes o de nueva fábrica, que separan el espacio público de la plaza interior y los espacios ajardinados o patios traseros de las parcelas privadas.

Asimismo, el Ayuntamiento de Jaca, en el marco del Proyecto de Urbanización, se reserva el derecho de realizar intervenciones en las medianeras o muros ciegos de las edificaciones existentes en el perímetro de la plaza interior, al objeto de conseguir enmarco edificado en condiciones dignas de ornato, en el marco de una actuación con criterios de terminación y acabados coherentes y homogénea.



Ejemplos de plazas con importante presencia de arbolado, esbelto (1) o con árboles dispuestos en el centro de la plaza, de manera que permite un desarrollo cómodo del árbol.

III.5.4. Redes de servicios e infraestructuras

Las redes previstas en el espacio interior se conectarán a través de los porches peatonales, mediante la oportuna constitución de servidumbres de paso de infraestructuras enterradas. Se establece el siguiente régimen de usos permitidos, que corresponde con las definiciones contenidas en los artículos 28 y 29 del Plan Especial del Casco Histórico:

Rasantes. Las rasantes estimadas en los pasajes serán las siguientes:

- Pasaje nº 1: Mayor nº 35: 816,50 m.s.n.m, aprox.
- Pasaje nº 2: Zocotín nº 6 : 817,10 m.s.n.m., aprox.
- Pasaje nº 3: Bellido nº 20 : 816,90 m.s.n.m., aprox.
- Pasaje nº 4: Gil Berges nº 7 : 816,30 m.s.n.m., aprox.

De acuerdo con estos datos, el máximo desnivel en el interior de la plaza peatonal interior podría estar la fachada interior de Gil y Berges (816,30 m.s.n.m., aprox.), y la fachada interior de Zocotín nº 6 (817,10 m.s.n.m., aprox.). Se trata de 80 cm. de desnivel estimado, en una distancia de unos 53 metros. Ello puede representar una pendiente del 1,5 %. Se trata de una pendiente que se encaja sin ninguna dificultad en las pendientes necesarias del pavimento, que se definirán en la redacción del proyecto de urbanización del espacio interior.

III.6. APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

II.6.1. Destino del aparcamiento.

El plan especial contempla la posibilidad de constrcción de un aparcamiento subterráneo, destinado a albergar plazas de estacionamiento para pesonas residentes en la manzana o, en su caso, en otras zonas de su entorno. Podrá servir asimismo para el desarrollo de distintos establecimientos y locales que desarrollan su actividad en la mazana o en su entorno próximo.

En ningún caso el aparcamiento tendrá destino de “aparcamiento de rotación”, ya que esta opción sí produciría un tráfico relativamente intenso en calles del interior del Casco Histórico, como la calle Bellido, en la cual se prevé la localización de la rampa de acceso al aparcamiento.

III.6.2. Acceso rodado al aparcamiento.

El aparcamiento propuesto tendrá un acceso desde la calle Bellido, a través de una rampa de acceso de cinco metros de anchura que se dispondrá en la parcela correspondiente a la calle Bellido nº 22. Esta rampa facilitará la entrada y salida de vehículos, con un espacio de rellano previo, y una rampa de una pendiente aproximada de un 17%. Se ha elegido este emplazamiento por considerar la calle Bellido la más adecuada para resolver el tránsito de vehículos hasta la manzana, y por existir en esta parcela la oportunidad próxima de plantear una remodelación completa de la edificación existente, que incluye el derribo del interior del inmueble y la fachada posterior.

III.6.3. Niveles y accesos peatonales.

Se plantea la construcción del aparcamiento subterráneo en un único nivel, para simplificar el proceso constructivo y no requerir de esta manera una segunda rampa de conexión con el segundo sótano.

Se construirán las escaleras peatonales y un aparcamiento de acuerdo con las necesidades establecidas en la normativa vigente, en el plan general de ordenación urbana de Jaca y en materia de accesibilidad, evacuación en casos de emergencia, etc.

III.6.4. Construcción y capacidad.

La construcción del aparcamiento podría plantearse en en varias fases, construyendo en primer lugar el acceso y un espacio suficiente para garantizar la viabilidad económica de la operación, y llevar a cabo posteriormente una o varias ampliaciones, en función de la progresiva adquisición de terrenos en el interior de la manzana. Esta segunda opción, la que considera distintas fases de construcción, resulta algo más compleja por la necesidad de tener que permeabilizar en el futuro alguna parte del muro de contención del muro correspondiente a la primera fase. En principio, considerarsmos que debe tratarse de hacer el aparcamiento en una única fase, con la mayor superficie posible.

El Plano o.10. grafía una posible distribución del aparcamiento subterráneo en el interior de la plaza, con una rampa de acceso en la parcela de calle Bellido nº 22. Se grafía un ámbito que podríamos considerar “inicial”, que posibilitaría la construcción de unas 36 plazas de aparcamiento (zona de color verde).

Asimismo, se grafían otros posibles ámbitos de ampliación de este primer recinto, que ampliarían en 41 plazas de aparcamiento adicionales la propuesta del recinto básico. En total, en esta propuesta no vinculante para la redaccón del correspondiente proyecto, se dibuja un total de 77 plazas de aparcamiento.

III.6.5. Campaña arqueológica.

El aparcamiento subterráneo se planteará siempre y cuando el resultado de las excavaciones arqueológicas que han de llevarse a cabo en el ámbito de los espacios libres interiores de la manzana, de acuerdo con el art. 50.1. de las Normas del Plan Especial, así lo permitan.

III.6.6. Vegetación y arbolado.

El proyecto de aparcamiento subterráneo perverá un diseño constructivo de la cubierta que sea compatible con la plantación de pequeño arbolado, especies arbustivas, tapizantes, césped y macizos florales con el objeto de conseguir áreas jardinadas en la superficie del espacio libre de la plaza.

Se tratará en todo caso de conservar el abeto pinsapo existente en la zona Oeste de la plaza, si su conservación y protección no supone un elevado coste económico o un importante perjuicio para la viabilidad técnica o económica del aparcamiento propuesto.

CAPÍTULO IV.- GESTIÓN DEL PLAN ESPECIAL

IV.1. PROCESO Y ESCENARIOS CONSIDERADOS

De acuerdo con los objetivos del Plan Especial, se plantea una ordenación urbanística que permita hacer realidad en un plazo de tiempo relativamente corto la materialización del espacio libre interior de la manzana como espacio de uso colectivo, sin necesidad de recurrir a procedimientos que impliquen un alto coste económico a las arcas municipales ni tampoco un enfrentamiento con los habitantes y propietarios de los inmuebles afectados.

De esta manera, se desestima cualquier planteamiento que implique el sistema de expropiación, que se adoptaría únicamente en casos extraordinarios, agotadas todas las vías de posible negociación con los particulares afectados.

Por considerarlo contrario a los planteamientos expuestos, y se adopta, en cambio, un sistema que apuesta por el convenio con los particulares, que establece un mecanismo de compensación por los terrenos cedidos a través de una edificabilidad en los terrenos que quedan en la franja interior edificable, mediante la modificación de la volumetría vigente autorizable.

Plantear una gestión urbanística que permita adaptarse a las distintas situaciones existentes en los inmuebles afectados y las condiciones de los propietarios, aconseja establecer ámbitos de gestión que afecten al menor número de parcelas posibles. De hecho, se han considerado **14 Ámbitos de Gestión diferenciados**, 12 de ellos abarcan a una única parcela, y solamente dos de ellos comprenden dos parcelas catastrales.

Y en este ámbito de gestión que afecta a dos parcelas colindantes, no es necesario delimitar una Unidad de Ejecución, aunque sí establecer un Convenio firmado por los dos propietarios afectados, para determinar condiciones vinculantes de distribución de la edificabilidad y elementos comunes de los edificios, si bien la edificación podrá realizarse por fases diferenciadas y mediante proyectos distintos.

En concreto, se proponen los siguientes Ámbitos de gestión:

- AG-1: comprende la parcela catastral nº 2 (Gil Berges nº 7).
- AG-2: comprende las parcelas catastrales nº 3 y nº 4 (Gil Berges nº 3 y nº 5).
- AG-3: comprende la parcela catastral nº 5 (Gil Berges nº 1 / Mayor nº 41).
- AG-4: comprende las parcelas catastrales nº 7 y nº 8 (Mayor nº 37 y nº 35).
- AG-5: comprende la parcela catastral nº 9 (Mayor nº 33).
- AG-6: comprende la parcela catastral nº 12 (Zocotín nº 4).
- AG-7: comprende la parcela catastral nº 13 (Zocotín nº 6).
- AG-8: comprende la parcela catastral nº 14 (Zocotín nº 8).
- AG-9: comprende la parcela catastral nº 20 (Bellido nº 16).
- AG-10: comprende la parcela catastral nº 21 (Bellido nº 18).
- AG-11: comprende la parcela catastral nº 22 (Bellido nº 20).
- AG-12: comprende la parcela catastral nº 23 (Bellido nº 22).
- AG-13: comprende la parcela catastral nº 24 (Bellido nº 24).
- AG-14: comprende la parcela catastral nº 25 (Bellido nº 26).

El proceso de firma de Convenios con los distintos propietarios implicados llevará un ritmo y fases que no serán iguales en todos los casos. En algunos casos, la ordenación planteada contempla una ocupación parcial de los terrenos incluidos en el espacio interior de la manzana, y en una segunda fase, cuando se lleve a cabo la definitiva remodelación de la edificación, ajustándose a la alineación interior planteada, obtener la totalidad de los terrenos de cesión ordenados. De esta manera, se parte de que el proceso será gradual.

Por ello, el presente plan especial considera un Escenario Intermedio, que recoge unas actuaciones previstas en un plazo temporal medio, que podríamos establecer en dos años para las acciones cuya ejecución corresponde al Ayuntamiento de Jaca, y en unos tres años y medio para aquellas que corresponden a los particulares, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial.

En este **Escenario Intermedio** se habrían llevado a cabo las siguientes actuaciones:

- AG-1: comprende la parcela catastral nº 2 (Gil Berges nº 7). Se ha desarrollado en su totalidad, con la construcción del pasaje peatonal.
- AG-2: comprende las parcelas catastrales nº 3 y nº 4 (Gil Berges nº 3 y nº 5). Se ha desarrollado en su totalidad. Se ha acondicionado el pasaje peatonal de conexión con la calle Gil Berges.
- AG-3: comprende la parcela catastral nº 5 (Gil Berges nº 1 / Mayor nº 41). Se han obtenido los terrenos correspondientes a la Etapa 1 de este Ámbito, pero la edificación principal no se modifica.
- AG-4: comprende las parcelas catastrales nº 7 y nº 8 (Mayor nº 37 y nº 35). Se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación correspondiente, se ha llevado a cabo la construcción del pasaje peatonal (primera etapa) en el inmueble sito en Mayor nº 35, y se ha reformado el inmueble de Mayor nº 37.
- AG-5: comprende la parcela catastral nº 9 (Mayor nº 33). Se han obtenido los terrenos correspondientes a la Etapa 1 de este Ámbito, es decir los situados en zona colindante con el Ámbito AG-8, pero la edificación principal no se modifica, y queda una zona verde de espacio privado sin obtener en este Escenario.
- AG-6: comprende la parcela catastral nº 12 (Zocotín nº 4). Se ha desarrollado en su totalidad.
- AG-7: comprende la parcela catastral nº 13 (Zocotín nº 6). Se ha desarrollado en su totalidad, con la construcción del pasaje peatonal de conexión con la calle Zocotín.
- AG-8: comprende la parcela catastral nº 14 (Zocotín nº 8). Se ha desarrollado en su totalidad.
- AG-9: comprende la parcela catastral nº 20 (Bellido nº 16). Se han obtenido los terrenos correspondientes a la Etapa 1 de este Ámbito, pero la edificación principal no se modifica. Queda una zona edificada privada sin obtener en este Escenario.
- AG-10: comprende la parcela catastral nº 21 (Bellido nº 18). Se ha desarrollado en su totalidad, con la construcción del pasaje peatonal.
- AG-11: comprende la parcela catastral nº 22 (Bellido nº 20). Se ha desarrollado en su totalidad. Se ha acondicionado el pasaje peatonal de conexión con la calle Bellido.
- AG-12: comprende la parcela catastral nº 23 (Bellido nº 22). Se ha desarrollado en su totalidad.
- AG-13: comprende la parcela catastral nº 24 (Bellido nº 24). Se han obtenido los terrenos correspondientes a la Etapa 1 de este Ámbito, pero la edificación principal no se modifica.
- AG-14: comprende la parcela catastral nº 25 (Bellido nº 26). Se han obtenido los terrenos correspondientes a la Etapa 1 de este Ámbito, pero la edificación principal no se modifica.
- El Ayuntamiento de Jaca ha ejecutado las obras de urbanización en los terrenos ocupados hasta la fecha, y ha acondicionado los muros y otros elementos que quedan vistos hasta una segunda etapa, que se desarrollará de forma gradual y progresiva.

En este Escenario Intermedio, o Fase 1 de urbanización de la plaza interior, el ámbito público podría alcanzar una superficie estimada de 2.009 m2, es decir, aproximadamente un 80 % del total. El reparto de las cesiones de suelo, por parcelas, podría ser el siguiente:

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)						Tabla O.3
ETAPAS PROPUESTAS DE CESIÓN DE SUELO						
Ambito de gestión	Nº parcela catastral	Calle, nº	m2s sup. Parcela	m2s sup. cesión Etapa 1	m2s sup. cesión Etapa 2	m2s sup. cesión FINAL
AG-1	2	Gil Berges, nº 7	232,05	41,96	-	41,96
AG-2	3 y 4	Gil Berges, nº 3 y 5	535,06	152,35	-	152,35
AG-3	5	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	692,82	129,13	18,02	147,15
AG-4	7 y 8	Mayor, nº 35 y nº 37	609,41	281,26	-	281,26
AG-5	9	Mayor, nº 33	839,43	409,96	159,18	569,14
AG-6	12	Zocotín, nº 4	334,98	62,90	-	62,90
AG-7	13	Zocotín, nº 6	251,11	76,76	-	76,76
AG-8	14	Zocotín, nº 8	712,62	408,99	-	408,99
AG-9	20	Bellido, nº 16	404,97	148,68	34,72	183,40
AG-10	21	Bellido, nº 18	384,76	0	57,62	57,62
AG-11	22	Bellido, nº 20	448,08	297,44	-	297,44
AG-12	23	Bellido, nº 22	267,81	0	54,36	54,36
AG-13	24	Bellido, nº 24	236,89	0	91,93	91,93
AG-14	25	Bellido, nº 26	505,47	0	80,63	80,63
Total Ámbitos de gestión			6.455,46	2.009,43	496,46	2.505,89

Entre el estado actual y el **Escenario Final**, existirán a su vez otros escenarios intermedios. De hecho, la consecución de la gestión en cada uno de los Ambitos supondrá un nuevo escenario, una pequeña conquista hacia la consecución del Escenario Final. En todo caso, el Escenario Intermedio que se propone se considera suficiente para justificar la puesta en marcha de la actuación, ya que las dimensiones del espacio que se obtiene y los pasajes de acceso tienen de por sí, sin necesidad de completar todas las previsiones del Plan Especial, una entidad reseñable.

El plano o.11 ilustra con un carácter no vinculante una posible secuencia de distintos escenarios en este proceso de consolidación del espacio libre interior de uso público, señalando cuatro escenarios distintos a partir de la situación de partida del presente plan especial.

IV.2. AMBITOS DE GESTIÓN. CRITERIOS DE COMPENSACIÓN

El procedimiento para la obtención del suelo correspondiente al espacio libre interior de la manzana se ha previsto mediante cesión voluntaria y gratuita por parte de cada uno de los propietarios afectados. Dada la complejidad de las situaciones existentes, se ha desestimado la delimitación de una Unidad de Ejecución única, que agrupe a todos los propietarios afectados, dado que sería de difícil desarrollo.

En cambio, se apuesta por una gestión particular-a-particular, de forma individualizada, que sea capaz de acordar los momentos y las particularidades de cada inmueble. Y ello sin perjuicio de que las gestiones, por conveniencia de los particulares, pueda llevarse a cabo en ámbitos que agrupen a varias parcelas.

Para cada parcela afectada se identifica como un Ambito diferenciado de gestión, y se indican las superficies que son objeto de cesión.

Esta compensación se concretará mediante la redacción y aprobación de los correspondientes Convenios que se suscribirán entre el Ayuntamiento de Jaca y los propietarios afectados en cada caso.

Como escenario de partida, se han identificado 14 Ambitos de gestión, que corresponden con las 15 parcelas afectadas proyectos de reparcelación, con unos criterios homogéneos para todos los casos que habrán de establecerse en cada plan especial.

Teniendo en cuenta las condiciones concretas de ordenación que se plantean en el plan especial, se adoptan los siguientes valores para posibilitar una justa compensación por las cesiones realizadas en cada ámbito:

Cesiones:

Las cesiones que deben llevarse a cabo por parte de los propietarios afectados pueden corresponder a distintas situaciones: terreno de parcela, edificaciones de carácter auxiliar, terreno afectado por una servidumbre de paso en planta baja o, en último caso, edificación de de uso residencial.

- 1 m2 de terreno de parcela urbana calificado como espacio libre interior de manzana= 1 Unidad de Valor (U.V.). Únicamente se contabilizará la parte correspondiente a la cesión que exceda del 15% de la superficie de parcela, dado que por tratarse de un suelo sujeto a redacción de Plan Especial de acuerdo con el Plan Especial del Casco Histórico, tenía en lo referente a la ordenación del espacio interior de manzana, la condición de Suelo Urbano No Consolidado.
- 1m2 de terreno afectado por una servidumbre de paso en planta baja, con altura libre mínima de 3 metros de altura libre = 1 Unidad de Valor (U.V.).
- 1 m2t de edificación de carácter auxiliar en regular o buen estado de conservación = 0,15 Unidad de Valor (U.V.)

Compensaciones:

Las compensaciones se realizan, siempre que ello resulte posible y adecuado desde la óptica de una ordenación general integrada en la volumetría general de la manzana, mediante volumen edificable, que se ordena con carácter de incremento respecto a las condiciones de la ordenación vigente (con anterioridad a la aprobación del presente Plan Especial de desarrollo. No se diferencia si este volumen edificable se ordena en planta alzada o en un nuevo volumen correspondiente a la planta bajo cubierta, ya que las condiciones de sección resultantes permiten un desarrollo holgado de un programa residencial en las plantas bajo cubierta sin ningún impedimento técnico que pueda devaluar la consideración de esta condición respecto a una situación estándar.

- 1 m2 de techo edificable de uso residencial = 1 Unidad de Valor (U.V.)

En la tabla adjunta se muestran las Fichas de ordenación de cada uno de los Ambitos de Ordenación, con indicación de las superficies del ámbito y las superficies de cesión, así como las propuestas de Cesión/compensación a realizar en cada uno de ellos, y, por último, las consideraciones que deben ser tenidas en cuenta en las negociaciones con los particulares.

Se ha calculado el exceso de compensación, medido en el exceso de U.V. que se asigna a una determina parcela en relación con los m2t de edificabilidad que tiene asignada esa parcela en la ordenación vigente. Se comprueba que en ningún caso este exceso supera el 15%, al objeto de que todos los ámbitos tengan una asignación proporcionada, y dentro de un rango que pued considerarse equitativo.

El Ayuntamiento de Jaca podrá establecer los mecanismos necesarios para la construcción del aparcamiento subterráneo (de forma total o parcial) previsto en los planos del Plan Especial. Este aparcamiento podrá ser acometido mediante cualquiera de las fórmulas previstas en las obras públicas de la administración o mediante mecanismos de concesión de obra pública o cualquier otro que el Ayuntamiento considere adecuado. En todo caso, el destino de las plazas de aparcamiento se asignará con carácter preferente a los propietarios que han cedido terreno para la construcción del espacio libre interior de la plaza, y de forma especial, para aquellos a los que no ha sido posible realizar compensación con nueva edificabilidad en las parcelas de su propiedad, siempre que así se indique en las correspodiente Fichas de gestión.

IV.3. FICHAS DE ÁMBITOS DE GESTIÓN

El Documento IV del Plan Especial, denominado Programa de Actuación, contiene unas Fichas correspondientes a cada uno de los Ámbitos de Gestión planteados. Estas Fichas contienen la siguiente información:

- Datos de partida (nº de parcela catastral, calle y nº, superficie de parcela)
- Datos de cesiones (m2 de cesión, m2 de cesión sobre el exceso del 15% de la superficie de parcela, m2 de superficie del pasaje, en su caso; m2 de cesión de superficie construida o edificación, total de Unidades de Valor de cesión)
- Datos de Compensaciones (superficie edificable en m2t, estimada, permitida en aplicación de las ordenanzas del PE del Casco, propuesta de superficie máxima edificable en m2t de acuerdo con la ordenación contemplada en el presente plan especial, propuesta de Unidades de Valor de compensación propuestas).

IV.4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Documento IV del Plan Especial, denominado Programa de Actuación, contiene un cuadro que muestra una hipótesis de desarrollo y ejecución de las actuaciones contempladas en el presente Plan Especial. Se ha considerado adecuado establecer un calendario de 14 trimestres para poder culminar las actuaciones correspondientes al Ayuntamiento de Jaca, es decir completar los trabajos de urbanización previstos en el Escenario Intermedio.

Es claro que el desarrollo de este Plan Especial no compete exclusivamente al Ayuntamiento de Jaca, que sin duda tiene un papel impulsor y catalizador, pero que requiere también de una voluntad firme por parte de los propietarios afectados. Por ello, el trabajo de contactos técnicos con los propietarios, y su capacidad para establecer complicidades con los propietarios, va a resultar determinante y definitorio de los plazos finales de la actuación, de la que la tabla adjunta no es más que una hoja de ruta, o referencia a efectos de la programación de las acciones públicas.

De acuerdo con las estimaciones económicas realizadas, corresponde a la Administración una inversión estimada de 2.110.865,52 euros, y a los agentes privados una inversión estimada de 7.724.060,04 euros.



Croquis explicativo de la escena de la plaza en el escenario intermedio o Etapa 1 (imagen superior), en el que algunas edificaciones no han sido objeto de renovación de la edificación, y del escenario final, en la que se completa la edificación recayente al espacio libre interior (Imagen inferior)

CAPÍTULO V.- CONCLUSIÓN

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del Plan Especial de Reforma Interior del Área de Actuación nº 4 del Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca, así como la información y los criterios que han servido para definirla, se presenta el documento denominado [TEXTO REFUNDIDO ENERO 2015].

En Jaca, enero de 2015

Por el equipo redactor, CERO UNO ARQUITECTOS S.C.P.:



José Antonio Alfaro Lera. *Arquitecto col. nº 1.903*



Pablo de la Cal Nicolás. *Arquitecto col. nº 1.904*



Carlos Labarta Aizpún. *Arquitecto col. nº 1.703*



Gabriel Oliván Bascones. *Arquitecto col. nº 1.816*