

ANEXO I FUENTES DOCUMENTALES UTILIZADAS

AA.VV., **Evolución Urbana de Jaca, Jaca**, 17 de octubre a 17 de noviembre de 1991, Ed. Diputación General de Aragón, Excmo. Ayuntamiento de Jaca y Departamento de Historia del Arte de la Universidad de Zaragoza. Zaragoza, 1991. ISBN 84-600-7792-6

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. ISBN 84-87663-11-7.

Guitart Aparicio, C., **El paisaje urbano en las poblaciones aragonesas**, Cuadernos de Zaragoza nº 40, Ed. Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza, Zaragoza, 1979.

Justes Floría, J., y Royo Guillén, J.I., *La ocupación tardorromana e hispanovisigoda de Jaca: los inicios del cambio*.

Justes Floría, J., y Royo Guillén, J.I., *Las recientes aportaciones de la arqueología urbana a la historia de Jaca: 25 años después de las excavaciones en el solar de las Escuelas Pías*. (a publicar en nº 24 de la revista de arqueología Bolskan).

Ona González, J.L., y Sánchez Lanaspá, S., (coords.), **Comarca de La Jacetania**, Colección Territorio, Ed. Diputación general de Aragón, Zaragoza, 2004. ISBN 84-96223-53-1.

Passini, J., *La structure urbaine de Jaca aux XI^e et XII^e siècles*, en Mélanges de la Casa de Velázquez, Tomo 24, 1988. pp. 71-97.

ANEXO II
INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA

PRINCIPALES ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EN EL CASCO HISTÓRICO



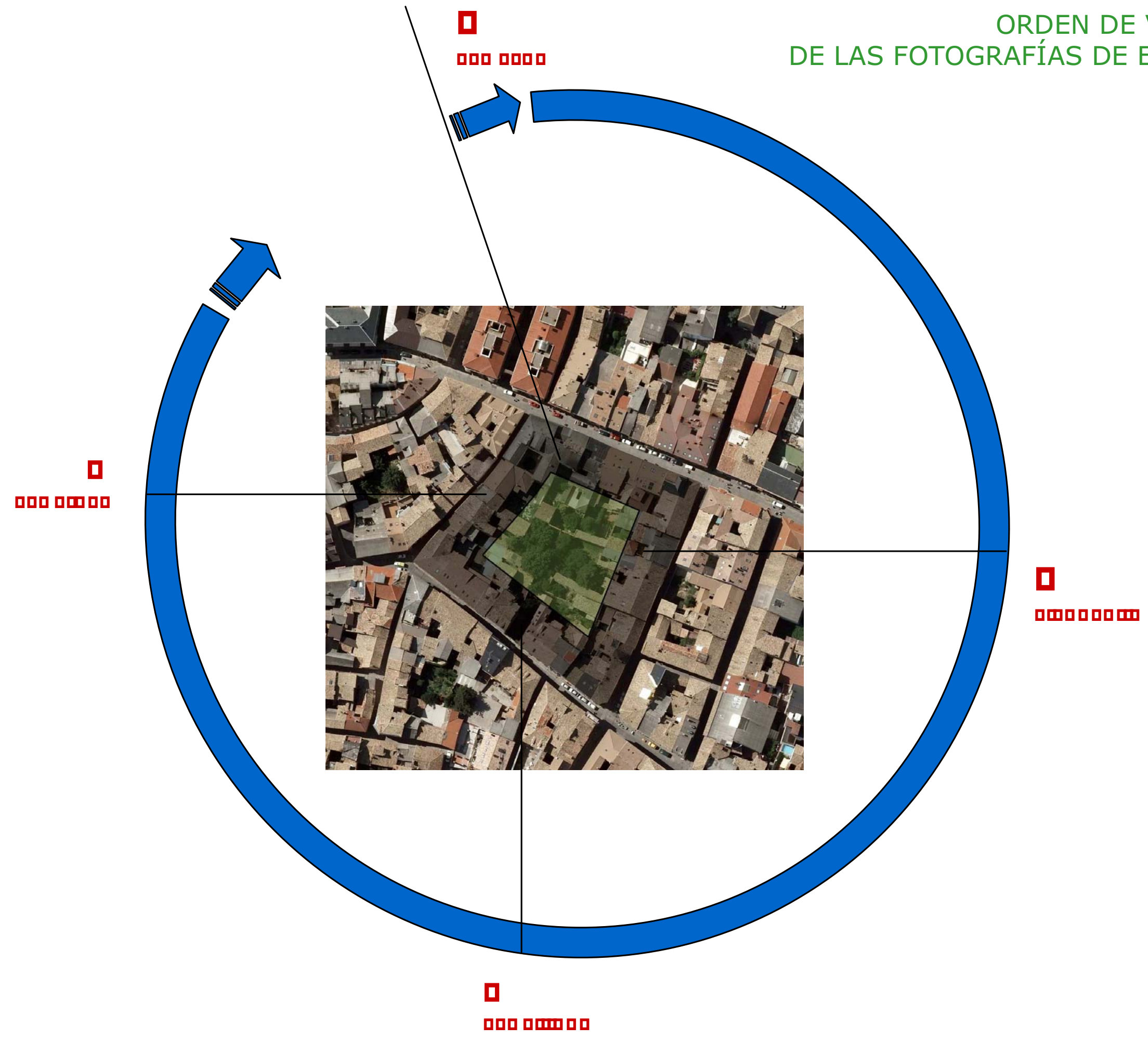


□ □ □ □ □ □ □ □ □ □



□ □ □ □ □ □

ORDEN DE VISUALIZACIÓN
DE LAS FOTOGRAFÍAS DE ESTADO ACTUAL









B.1

DETALLE CALLE ZOCOTÍN PLANTA





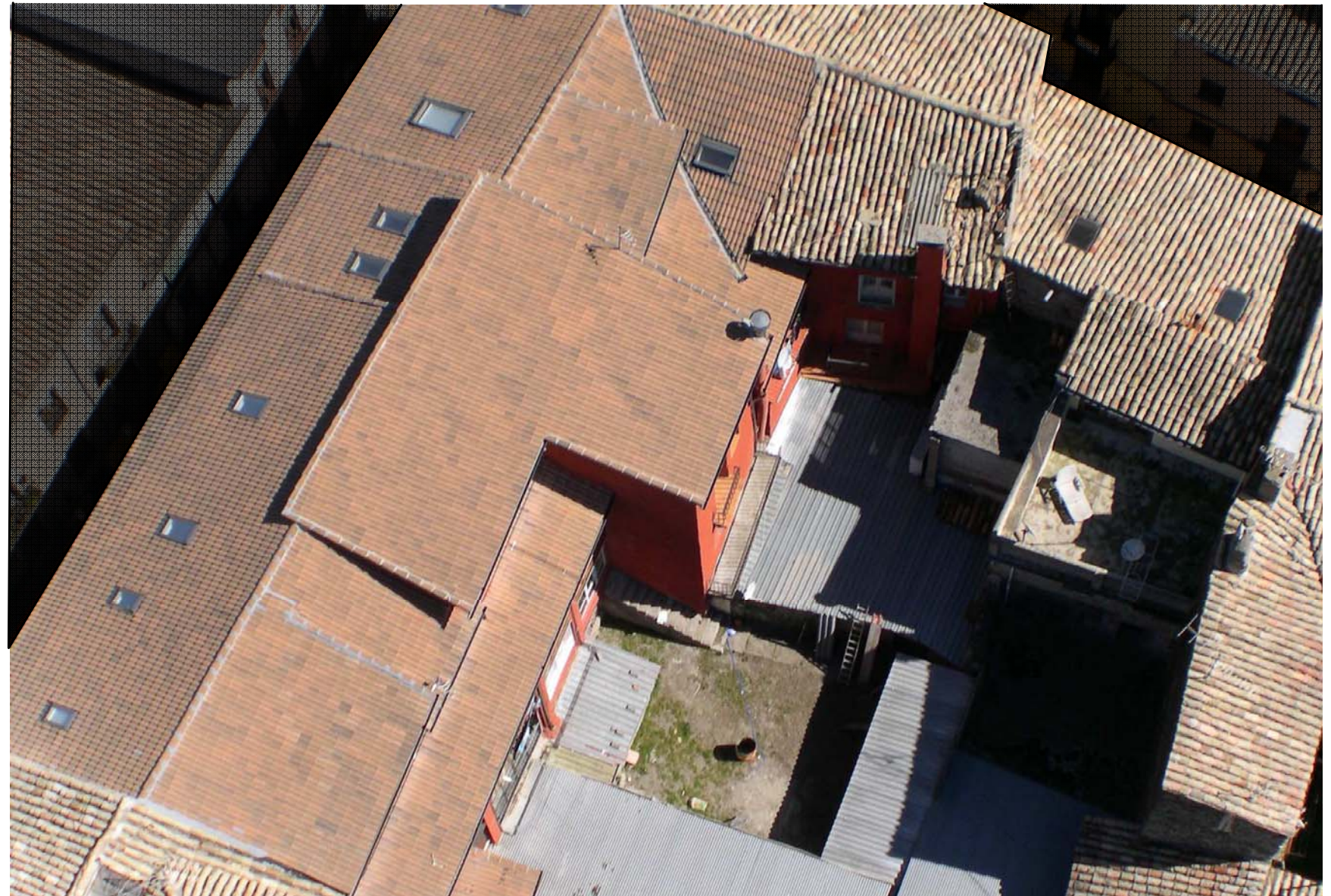














D.3

CALLE BERGES
FACHADA DCHA.





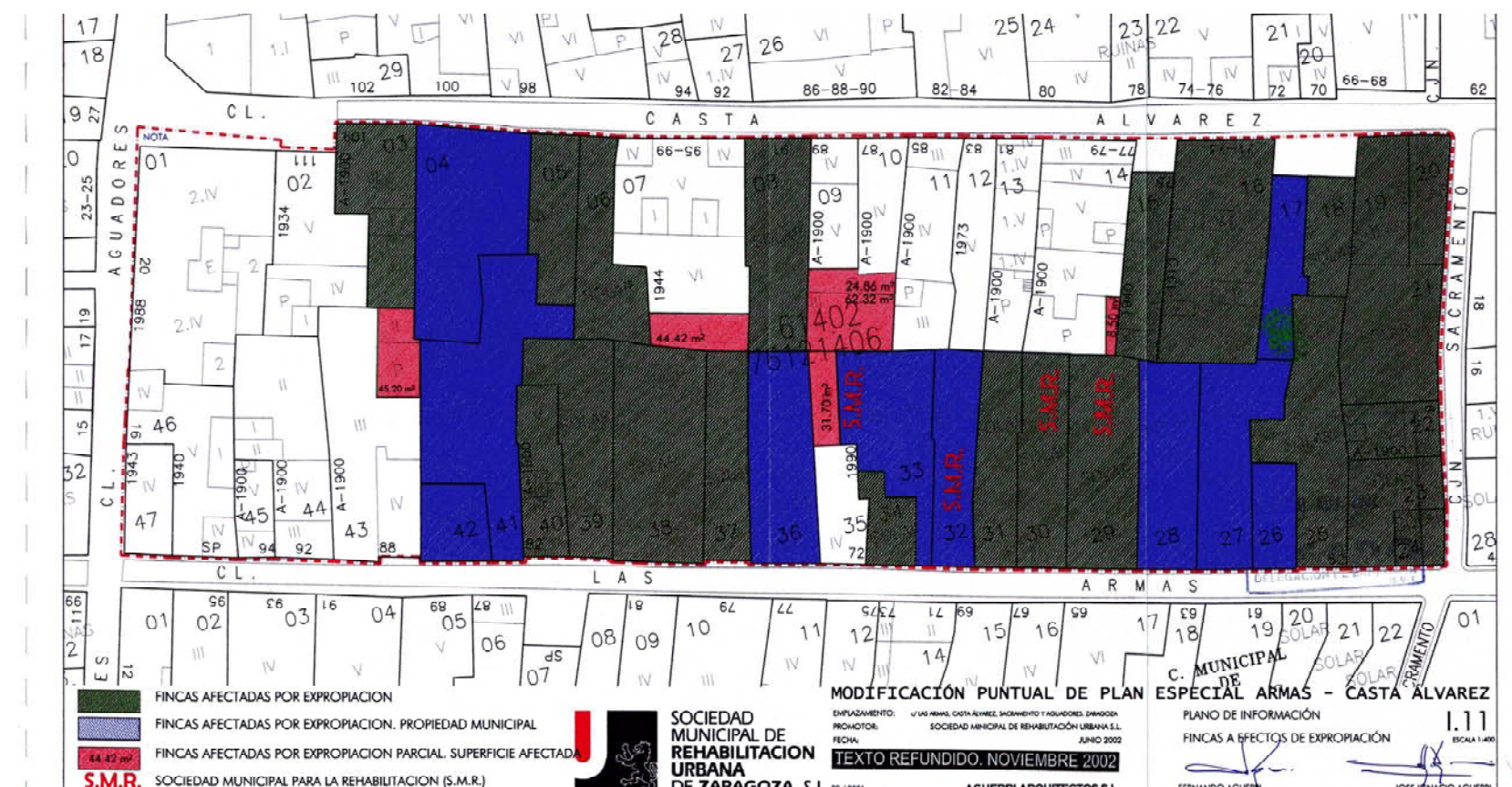
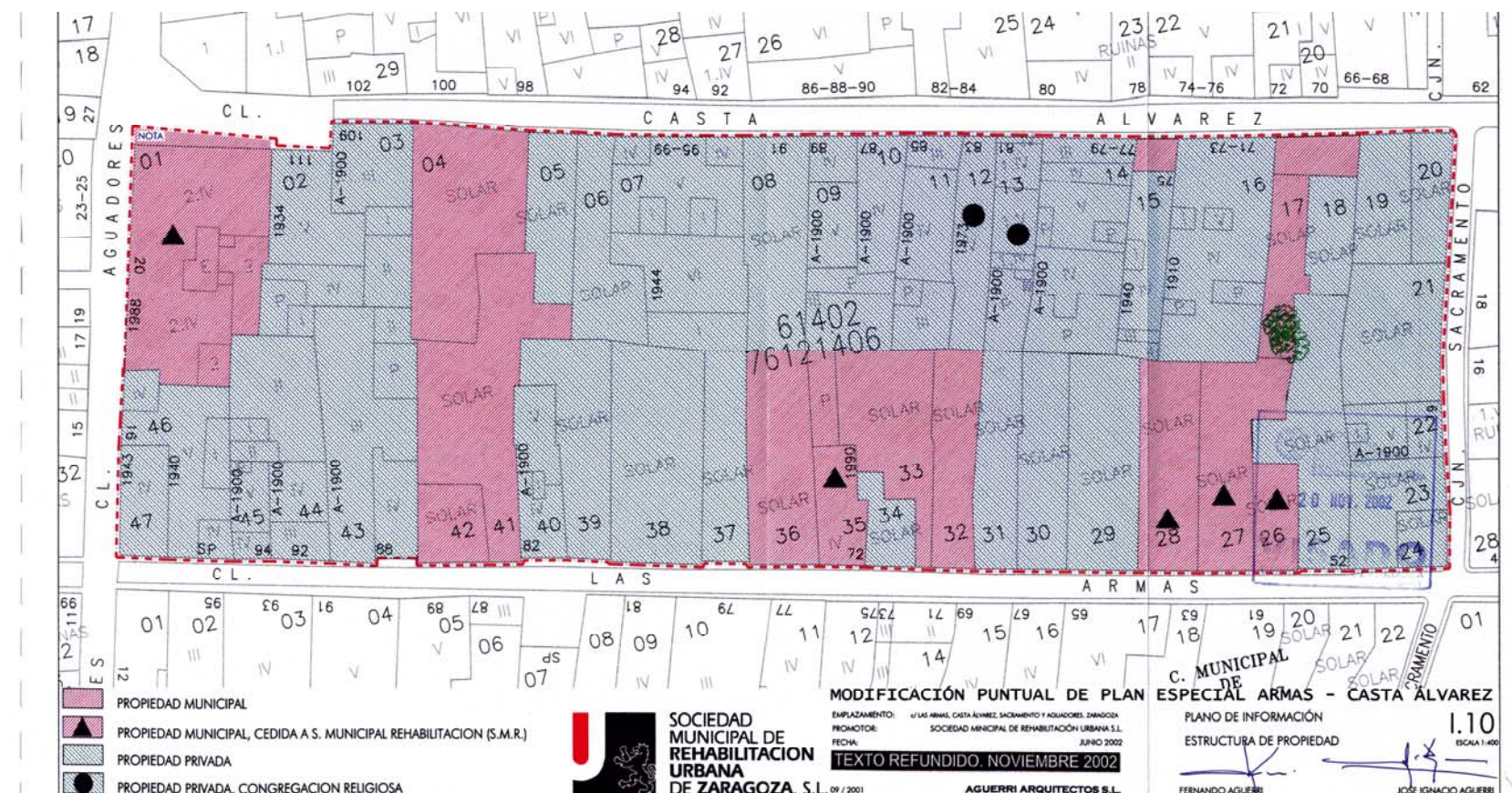
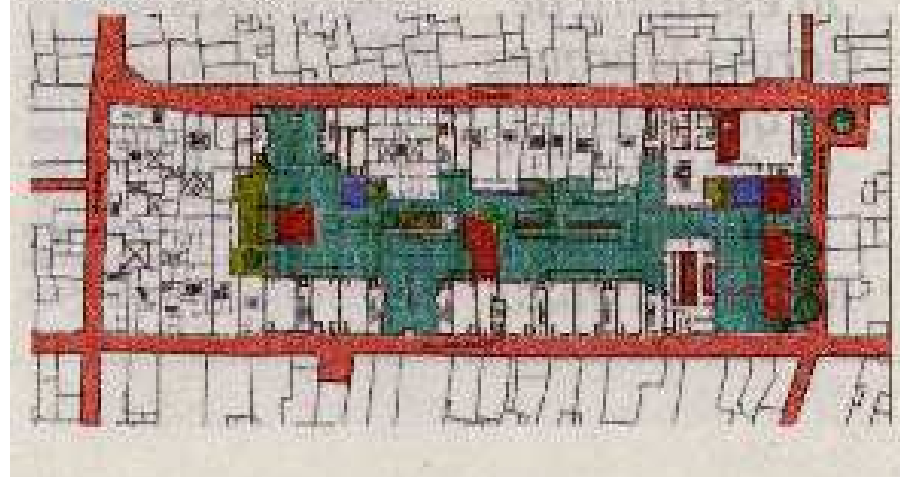
6.1

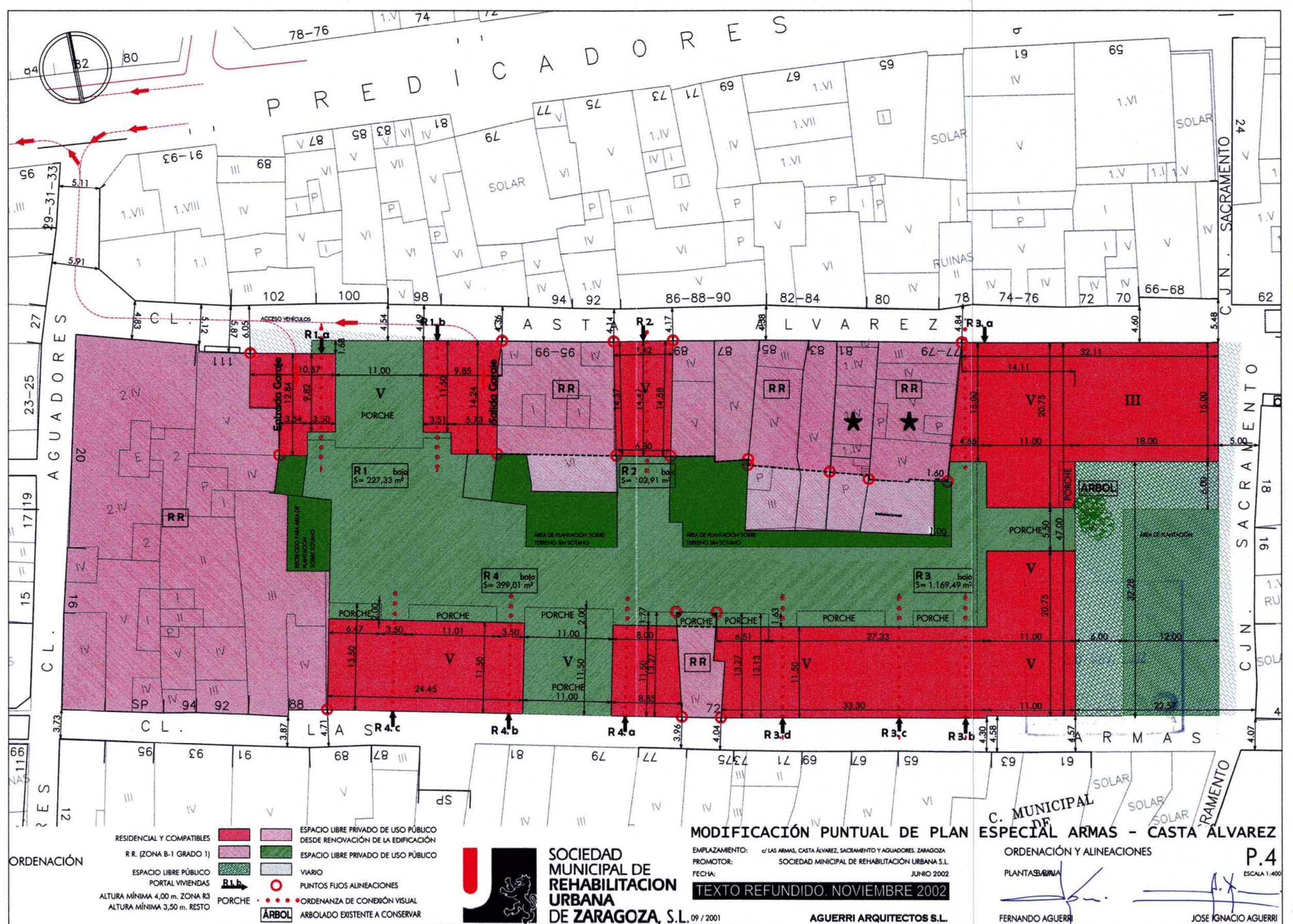
ANALOGÍAS.

CASCO ANTIGUO ZARAGOZA



PLANTA BAJA DE LA INTERVENCIÓN, CON LA URBANIZACIÓN DE LA PLAZA Y DEL ESPACIO INTERIOR







30 años detrás de la "manzana piloto"

“El Ayuntamiento de Pamplona va a intensificar la negociación para liberar de construcciones el patio interior formado por las calles Mayor, Eslava y Jarauta, urbanizarlo y abrirlo al ciudadano”

“Para sanear el patio interior de la manzana y recuperarlo como plaza pública, el Ayuntamiento deberá realizar las gestiones oportunas a fin de conseguir la adquisición de las edificaciones existentes en el citado espacio”. Con este objetivo, el Ayuntamiento de Pamplona y la subcomisión de Vivienda y Patrimonio Arquitectónico de la Diputación foral aprobaron en marzo de 1981 la primera fase de rehabilitación del Casco Antiguo de la capital.”





7.2

COMPARACIÓN ESPACIOS LIBRES











ANEXO III
INFORME TÉCNICO DE ALEGACIONES (Mayo 2012)



Ayuntamiento de JACA (Huesca)

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR RELATIVO A LA MANZANA
CATASTRAL 13612 DE JACA (HUESCA)

INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS
AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

ÍNDICE
DEL INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES PRESENTADAS AL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN ESPECIAL DE LA MANZANA 13612 DE JACA

CAPÍTULO I
EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y ALEGACIONES PRESENTADAS 3

CAPÍTULO II
INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS 4

 Alegación nº 001 4

 Alegación nº 002 9

 Alegación nº 003 11

 Alegación nº 004 13

 Alegación nº 005 15

 Alegación nº 006 16

 Alegación nº 007 17

 Alegación nº 008 20

CAPÍTULO III
CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN..... 22

CAPÍTULO IV
CONCLUSIÓN 23

ANEXO 1
ALEGACIONES PRESENTADAS 20

CAPÍTULO I

EXPOSICIÓN AL PÚBLICO Y ALEGACIONES PRESENTADAS

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Jaca, 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 "CEROUNO 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 muy numerosa.

Dentro del periodo de exposición al público del mencionado documento de aprobación inicial se han recibido 8 Alegaciones, que figuran en el siguiente cuadro-resumen:

Nº	FECHA	AUTOR DE LA ALEGACIÓN	DOMICILIO
1	12/01/12	ÁLVARA INDART PLÁ Y ÁLVARO RIPA INDART	Jacobo Arbelaiz 1, 4º B - San Cugat del Vallés
2	19/01/12	ESPERANZA ZABORRAS ARA	Paseo de Sagasta 50, 4º - Zaragoza
3	26/01/12	HILARIO LALAGUNA LACASTA	Valle de Labati, 4, 2º - Jaca
4	30/01/12	MARÍA PILAR TELLO GÁLLEGO	Fondabós 16-A – Jaca
5	03/02/12	SOLEDAD FERNÁNDEZ DE CASADEVANTE	Avda. Regimiento de Galicia 4, ático P – Jaca
6	03/02/12	RAQUEL ARA LANASPA	Avda. Ntra. Sra. De la Victoria, 42 – Huesca
7	06/02/12	ANTONIA Y TERESA HERRÁEZ	Bellido, 16 - Jaca
8	08/02/12	RAFAEL TELLO GÁLLEGO	Ambasaguas 7, 1º - Karrantza Harana (Bizkaia)

CAPÍTULO II

INFORME TÉCNICO DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS

ALEGACIÓN Nº

001

ÁLVARA INDART PLÁ Y ÁLVARO RIPA INDART Fecha de Registro: 12/01/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Punto 1. Los alegantes señalan su total y absoluta disconformidad con las actuaciones que, al amparo del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana catastral 13612, pretende el Ayuntamiento realizar en sus propiedades.

Punto 2. Los alegantes señalan que se echa en falta un estudio completo, serio y riguroso de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, debidamente justificada tanto la imperiosa necesidad de su realización como la de los medios necesarios para llevarlos a efecto, así como la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Punto 3.-. Los alegantes señalan que lo que se pretende es realizar un pasaje de nada menos que de seis metros de anchura a través de la casa en la calle Mayor número 35. Esa actuación implica que toda la estructura se venga abajo, por lo que es inviable el acceso por el punto escogido. Tampoco resulta mejor parada nuestra propiedad en C/ Mayor 33 pues de una superficie de parcela de 839 metros cuadrados se pretende que "cedamos" más de 569 metros cuadrados.

Punto 4. "Resulta esperpéntico el ofrecimiento que el Ayuntamiento efectúa como pago de los terrenos e inmuebles que dice deben ser "cedidos": Incremento de la altura de la edificación, que pasaría de ser de bajo más dos alturas a bajo más tres alturas, cuando el hecho cierto es que no tenemos intención de levantar nuevas plantas sobre nuestras casas".

En su opinión, "se pretende usar como moneda de pago algo que en su día ya fue concedido a otros edificios de la zona." Por tanto, "el procedimiento para la obtención de suelo planteado por el Ayuntamiento, al carecer de valor, en ningún caso puede tener la consideración de prestación, razón por a cual debe ser revisado tanto el plan de gestión como las fuentes para su financiación."

Punto 5.- Mediante la apertura de un vial de seis metros se rompe con un trazado que ha permanecido inalterado en los últimos siglos. En este sentido cabe recordar que el Decreto 135/2010 de 6 de julio por el que se declara Bien de Interés Cultural el conjunto Histórico de Jaca, dispone como medidas de Tutela la de mantener en la medida de lo posible la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico de Jaca, así como las características generales de la escena urbana y que, por tanto, no se permitirán remodelaciones urbanas, sustituciones de inmuebles o modificaciones de alineaciones, debiendo tenderse a la conservación de todas las edificaciones existentes.

Y la realidad de los hechos es que el presente Plan Especial ni explica la perentoria necesidad de crear una nueva plaza, ni se especifica cómo se van a ver afectados los propietarios e inquilinos de las fincas radicantes en la manzana objeto de actuación.

Tampoco se explica de una manera mínimamente coherente cómo se va a sufragar todo el coste económico de la actuación pretendida.

Por parte del Ayuntamiento se está incumpliendo con su obligación de mantener los espacios públicos ya existentes en las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público.

El sentido común nos dice que, antes de efectuar una actuación desmesurada como la que se pretende con la creación de una nueva Plaza, habrá que renovar y recuperar los ya existentes, sin perjuicio de que hay otros espacios públicos, muy deteriorados, como pueda ser entre otros todo el entorno de Iglesia Santiago, calles Ferrenal y de las Cambras o el del antiguo Hospital de Jaca, que necesitan una actuación preferente.

Puntos finales. Finalmente, los alegantes, en calidad de usufructuaria y nudo propietarios de las fincas números 33 y 35 de la calle Mayor de Jaca, solicitan:

1. La supresión del acceso a la plaza interior por la calle Mayor.
2. La revisión del mecanismo de compensación.
3. La revisión de las estimaciones en lo que al coste económico se supone para la administración.

INFORME TÉCNICO:

Respecto al Punto 1, que muestra una "total y absoluta disconformidad con las actuaciones que al amparo del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana catastral 13612 pretende en sus propiedades", estimamos que no procede emitir juicio de Estimación o Desestimación por parte del Equipo redactor, ya que este punto no constituye en sentido estricto una alegación concreta, sino que se trata más bien de un posicionamiento de partida, en contra del Plan Especial, que se desarrolla y argumenta posteriormente en los siguientes puntos de la Alegación.

Respecto al Punto 2, que hace referencia a la documentación del Plan Especial, los alegantes echan en falta "un estudio completo, serio y riguroso de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, así como la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada". Hemos de manifestar que el presente Plan Especial contiene toda la documentación técnica necesaria para establecer las determinaciones de planeamiento urbanístico requeridas en la legislación urbanística vigente.

La cuantificación y valoración económica, desde el punto de vista social y la afección a la población residente en la manzana, o, por extensión, a la población del casco histórico de Jaca, resulta de muy difícil cuantificación, dada la diversidad de situaciones existentes. Ese tipo de estudios exige un conocimiento de las características personales, familiares, de renta, etc. de todos los inmuebles y personas afectadas por las acciones que el plan contempla, y su realización, si no imposible, si requiriría un tiempo muy considerable para su realización y, desde luego, supera con creces el alcance del Plan Especial y no es en ningún caso exigido en la legislación urbanística vigente.

En todo caso, es preciso señalar que las consecuencias sociales y económicas de la ejecución de las medidas que plantea el Plan Especial van a ser positivas, por cuanto consigue un saneamiento muy importante del espacio interior de la manzana, promueve la rehabilitación de las fachadas traseras, incrementa la oferta de espacios públicos estanciales en el sistema de calles y plazas del casco histórico y, adicionalmente, posibilita la dotación de plazas de aparcamiento para los residentes en la misma manzana, de manera que el espacio se

revaloriza, aumentando el valor económico de los edificios incluidos en esta manzana. De hecho así se manifestó en la reunión que se mantuvo con los vecinos de la manzana, en la que nadie defendió la situación de la manzana tal y como se encuentra en la actualidad, y nadie se opuso al planteamiento del espacio público en el interior de la manzana, por considerar que se trata de una actuación clara de saneamiento y mejora de la situación actual.

Adicionalmente, es preciso señalar que el Programa de Actuación sí incluye una previsión de los importes económicos que debe asumir el Ayuntamiento de Jaca para llevar a cabo las previsiones de ordenación establecidas en el Plan Especial. El proceso que propone el presente Plan Especial se ha desarrollado ya en otras muchas ciudades, mediante la adquisición de terrenos interiores de manzanas edificadas, cuyos propietarios de forma voluntaria han cedido la titularidad de estos espacios para conseguir espacios accesibles, públicos, que mejoran la escena urbana y el tejido edificado de la ciudad histórica.

Por todo lo expuesto con anterioridad, consideramos que este punto de la Alegación debe desestimarse, ya que el estudio que se propone está fuera de lugar, y sus resultados, que introducirían una gran cantidad de incertidumbres y datos no comparables de renta, afecciones no cuantificables, etc., no serviría para acotar, modificar o ampliar las previsiones del Plan Especial, y, a la vista de la experiencia que tenemos en planeamiento especial en cascos históricos, consideramos que no procede iniciar ningún tipo de trabajo como el planteado en la alegación.

Respecto al Punto 3, los alegantes se refieren a dos afecciones que contempla el Plan Especial en sus propiedades. Respecto al pasaje en calle Mayor nº 35, hemos de indicar que el supuesto que contempla el Plan Especial para la construcción de los pasajes de acceso al espacio interior de la plaza corresponde con actuaciones de renovación integral del edificio (con las limitaciones impuestas por el documento del Catálogo, por supuesto). Es decir, que se contempla la ejecución del pasaje en un escenario de intervención general en este inmueble, que permite realizar este pasaje sin ninguna afección a las estructuras existentes, por lo que no resulta admisible ni lógico el planteamiento del alegante diciendo que "la casa se viene abajo". Hay que entender que la posición de este pasaje ya estaba contemplada en el Plan del Casco Histórico de Jaca que ahora se desarrolla mediante este Plan Especial que afecta a esta manzana, y que la anchura señalada de seis metros es una condición del plan que queda supeditada a cuestiones de carácter estructuras o a necesidades de conducciones de instalaciones del edificio, de manera que el pasaje contemplará las cuestiones relacionadas con la estructura del edificio y sus instalaciones, en el marco del proyecto de ejecución e intervención arquitectónica en el inmueble que deberá redactarse al efecto.

Con respecto a la alusión a la propiedad de calle Mayor 33, en la que se afecta a una superficie importante de terreno, debemos indicar que el Plan Especial contempla todos los instrumentos legales para salvaguardar los derechos de los propietarios afectados, y que se contemplan las medidas de compensación acordes con esta superficie afectada.

Por lo anteriormente expuesto, proponemos la desestimación de este punto de la Alegación.

Respecto al Punto 4, en el que se propone que se revise el procedimiento para la obtención de suelo planteado en el Plan Especial, consideramos el planteamiento realizado en el Plan Especial aporta un método justo y razonable que, lógicamente, no excluye otras opciones de compensación de carácter económico que en su momento pudiera implantar el Ayuntamiento de Jaca en determinados casos.

En todo caso, sí cabe hacer una reflexión sobre la propuesta general de compensación, ya que señala con acierto el alegante en exponer que se trata de un sistema de compensación que resulta válido para aquellos casos en los que se desea realizar obra nueva, y no para aquellos casos en los que se cede una parte importante de la parcela y sin embargo la edificación se encuentra en buen estado de conservación, y no requiere llevar a cabo nuevas obras o ampliaciones. De esta manera resulta difícil, al menos en un escenario temporal corto-medio,

materializar el nuevo aprovechamiento urbanístico otorgado por el Plan. Quizá sea éste el caso que concurre en la propiedad de los alegantes, que comprendemos, pero ello no quiere decir que deba revisarse, ya que el propio Plan contempla el hecho de que todos los procesos de adquisición del suelo por parte del Ayuntamiento se producirán de forma voluntaria y gradual. Obviamente, el Plan Especial contempla también otro sistema de compensación, el de una compensación económica, que puede realizarse mediante una compra-venta por parte del Ayuntamiento del Jaca, o, en último término, a través de una expropiación, ya que todas las posibilidades de ejecución del planeamiento permitidas por la legislación vigente se encuentran a disposición del Ayuntamiento de Jaca.

Sin embargo, atendiendo a la preocupación manifestada en esta Alegación proponemos la incorporación de una actuación adicional de compensación, que consiste en incluir en el Plan Especial una propuesta que ha sido avanzada por los equipos técnicos municipales de Urbanismo: destinar de forma parcial el espacio interior de la plaza a la construcción de un aparcamiento subterráneo para residentes. De esta manera, este nuevo uso en el subsuelo puede incrementar el valor económico y el interés en la rehabilitación integral de la manzana, y puede contribuir a que, al menos en los terrenos que identificamos como necesarios o imprescindibles para un escenario intermedio, puedan obtenerse mediante los correspondientes Convenios entre Ayuntamiento de Jaca y particulares. Y ello sin perjuicio de mantener el sistema actual (voluntario, y solo dependiente de un interés por parte de los propietarios) con un plazo indefinido.

Por lo anteriormente expuesto, proponemos la estimación parcial de este punto de la Alegación.

Respecto al Punto 5, estimamos, en contra del alegante, que el pasaje propuesto en la calle Mayor no cambia la fisonomía de la calle Mayor, ya que se trata de una apertura que se realiza en la planta calle, de manera que se mantiene la continuidad del plano de la fachada, así como del alero de la edificación, que son los elementos que definen principalmente la escena urbana de la calle. Por otra parte, los pasajes son habituales en los cascos históricos, no distorsionan la lectura de la calle, sino que operan en la percepción visual del nivel inferior, sin distorsionar en ninguna medida la fisonomía urbana de las calles de los cascos históricos. En todo caso, resulta algo curioso observar cómo a los alegantes les parece bien el pasaje en las calles Bellido, Zocotín y Gil Berges, y sin embargo el único pasaje con el que muestran disconformidad es con el situado en la calle en la que se encuentra su inmueble, circunstancia ésta que cuestiona de alguna manera su argumento en términos generales.

En contra de los que sugiere el alegante, consideramos que en el documento de Programa de Actuación sí quedan bien justificadas y explicadas las cantidades económicas y los mecanismos de gestión diseñados para sufragar los costes económicos de la actuación que se pretende.

Por otra parte, consideramos que las opiniones contenidas en la Alegación que hacen referencia a la acción municipal en otras plazas o lugares no deben ser cuestión de posicionamiento por parte del equipo redactor, ya que afectan a cuestiones que exceden claramente el ámbito del presente documento urbanístico.

Por tanto, en conclusión, proponemos la desestimación del contenido expuesto en este Punto 5 de la Alegación.

Con respecto a los tres Puntos finales de la Alegación, que de alguna manera son cuestiones ya tratadas en alguno de los Puntos de la Alegación, proponemos la siguiente resolución:

- La supresión del acceso a la plaza interior por la calle Mayor: DESESTIMACIÓN
- La revisión del mecanismo de compensación: ESTIMACIÓN PARCIAL
- La revisión de las estimaciones en lo que al coste económico se supone para la administración: DESESTIMACIÓN.

En todo caso, y en atención al supuesto que concurre en el inmueble de los Alegantes, que resulta muy afectado por la cesión de suelo para el espacio libre interior de la plaza y sin

embargo no manifiesta interés en construir nuevas edificaciones en las que poder materializar el aprovechamiento urbanístico de compensación proponemos una reconsideración de alguna cuestión que puede facilitar la consecución de la plaza a medio plazo, con un planteamiento menos lesivo para estos propietarios. En un documento complementario al Plan Especial proponemos la previsión de construcción de un aparcamiento subterráneo, que podría posibilitar, en función de la geometría final de las parcelas incluidas en esta operación, un número considerable de plazas de aparcamiento para residentes, además de algunos cuartos trasteros, destinados a los vecinos residentes en esta manzana, o al servicio de algunas actividades implantadas en ella. Este aparcamiento puede suponer un atractivo adicional para la consecución del espacio interior de la plaza, ya que supondrá una revalorización de las fincas de la manzana y constituye un instrumento adicional de compensación que puede garantizar la obtención de los terrenos necesarios para la consecución de los espacios libres previstos en el escenario intermedio.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

NO PROCEDE resolución por parte del equipo redactor al Punto 1 tal y como se expone en el presente Informe Técnico.

Se propone la DESESTIMACIÓN del contenido del Punto 2 de la Alegación 001, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la DESESTIMACIÓN del contenido del Punto 3 de la Alegación 001, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido del Punto 4 de la Alegación 001, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la DESESTIMACIÓN del contenido del Punto 5 de la Alegación 001, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Con respecto a los tres Puntos finales de la Alegación, proponemos la siguiente resolución:

- DESESTIMACIÓN de la supresión del acceso a la plaza interior por la calle Mayor.
- ESTIMACIÓN PARCIAL de la revisión del mecanismo de compensación, incluyendo una medida adicional de compensación.
- DESESTIMACIÓN de la revisión de las estimaciones en lo que al coste económico se supone para la administración.

ALEGACIÓN Nº

002

ESPERANZA ZABORRAS ARA

Fecha de Registro: 19/01/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Punto 1. Se solicita que quede claramente definida la posición de pasaje de acceso a plaza desde la calle Gil Berges en el número 5, evitando la mención a la solución alternativa en el número 7, por perjudicar seriamente el desarrollo de este ámbito de gestión AG-1.

Punto 2. Se solicita eliminar del texto la obligación de mantener el volumen de mampostería existente en el inmueble de Gil Berges nº 7. Se propone que en este aspecto, en concordancia con la ficha del Programa de Actuación, se plantee la conveniencia de mantenerlo, pero no la obligación.

INFORME TÉCNICO:

La Alegación presenta planos de distribución de espacios correspondientes a un proyecto de rehabilitación del inmueble para usos residenciales. A la vista de esta propuesta y tras la lectura de los argumentos expuestos en la Alegación, el documento presenta en aras a la flexibilidad distintas opciones abiertas en cuanto a la ubicación del pasaje que debe conectar la calle Gil Berges con el interior de la plaza peatonal. En efecto, este pasaje debe construirse en la calle Gil Berges nº 5, que es la posición ya planteada en el Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico, y el que menor afección tiene en la posible intervención arquitectónica conjunta de las parcelas de Gil Berges 3 y 5. Asimismo, también existe cierta ambigüedad en la obligatoriedad o no de mantener el volumen de mampostería existente en el inmueble de Gil Berges nº 7.

De esta manera, se considera justo y oportuno atender la solicitud de la alegante y, de esta manera, dejar claramente definida la posición de pasaje de acceso a plaza desde la calle Gil Berges en el número 5, evitando la mención a la solución alternativa en el número 7. Y, por otro lado, tal y como solicita en el Punto 2, eliminar del texto la obligación de mantener el volumen de mampostería existente en el inmueble de Gil Berges nº 7.

En concordancia con las determinaciones establecidas en la Ficha del Programa de Actuación, se expondrá en la Memoria la conveniencia de mantener este volumen, pero no se hará referencia a la obligación de conservarlo, salvo que, en su caso, las catas arqueológicas puedan determinar la necesidad de adoptar alguna medida de protección adicional de algunos elementos ahora no identificados.

En este sentido, es preciso recordar que el propio Plan Especial contempla la obligatoriedad de realizar catas arqueológicas en Gil Berges, 3, 5 y 7 (ver Catálogo, capítulo 3, y Normas art. 50).

Por último, y en el caso de que se considere conveniente mantener el volumen de mampostería, sería aconsejable proceder a una normalización de fincas al objeto de conseguir que la fachada posterior de este inmueble alcance la línea de 20 metros de profundidad, ya que actualmente, precisamente en el punto del torreón mencionado, la parcela realiza un retranqueo que podría evitarse mediante este mecanismo de regularización de la geometría de las parcelas colindantes.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la ESTIMACIÓN del contenido del Punto 1 de la Alegación 002, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la ESTIMACIÓN del contenido del Punto 2 de la Alegación 002, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

ALEGACIÓN Nº

003

HILARIO LALAGUNA LACASTA

Fecha de Registro: 26/01/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Alega su desacuerdo con la nueva alineación propuesta, considerando más coherente la alineación inicial propuesta en el Plan Especial de Mejora y conservación del Casco Histórico de Jaca de 1996.

El Alegante considera asimismo que se perjudica la calidad de la Plaza a la vez que sus intereses.

Tampoco está de acuerdo con la propuesta de gestión conjunta de la parcela 19 (Calle Bellido, 14) con la parcela 20 (calle Bellido, 16), si bien no está cerrado a alguna forma de gestión que de una solución cuadrangular a la Plaza.

INFORME TÉCNICO:

La esquina interior noroeste de la plaza posee una situación parcelaria, de propiedades, y de volúmenes contruidos, que presenta dificultades para llegar a una solución que pueda ser bien aceptada por los distintos propietarios afectados.

Por un lado, los propietarios de la parcela Bellido nº 14, que no se han incluido en ningún ámbito de gestión del Plan Especial, se encuentran con que la ordenación prevista para la plaza no adopta el planteamiento cuadrangular señalado en las alineaciones interiores del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca. Si el Plan Especial de la manzana hubiese adoptado esta alineación interior como buena, y, por el sistema de gestión que se hubiese elegido, se pudiera obtener la titularidad pública de todo el interior de la plaza, los propietarios de la parcela Bellido nº 14 se habrían "encontrado" con una fachada de unos 15 metros hacia la nueva plaza, con la particularidad de no haber tenido que perder ni un solo metro de suelo ni de edificabilidad. Claramente, es una situación injusta con respecto a la de su parcela colindante, Bellido nº 16, que debe perder una gran parte de su superficie, así como un volumen ya construido, de dos alturas, que existe ahora dentro de las alineaciones interiores de la plaza.

En una situación económica distinta a la actual se podría haber iniciado un procedimiento de expropiación, teniendo el Ayuntamiento que asumir el coste necesario para esa porción importante de la parcela Bellido nº 16, así como los costes derivados de la indemnización correspondiente a la edificación existente, que tendría que ser completamente derribada.

Pero no es ésta la situación planteada en la gestión del presente Plan Especial. Se pretende acometer un sistema de obtención del suelo mediante cesión por parte de los particulares afectados, de manera que el Ayuntamiento pueda, de manera paulatina y progresiva, acometer el proceso de urbanización de los espacios interiores de la plaza.

La delimitación de un ámbito de gestión que integrase a las dos parcelas colindantes (Bellido nº 14 y Bellido nº 16) sería una buena opción, viable, para plantear un mecanismo de compensación entre los dos propietarios, si bien la elevada consolidación de los volúmenes edificados en ambas parcelas, así como la compleja estructura de propiedad existente en Bellido nº 14, hace que el margen de maniobra sea realmente pequeño. Adicionalmente, la

negativa de esta posibilidad, manifestada por el alegante, echa por tierra cualquier planteamiento que se encamine en esta dirección.

Por otra parte, el propietario de Bellido nº 16 también ha presentado una Alegación en el sentido de evitar cualquier tipo de expropiación en su parcela, manifestando su negativa a cualquier cesión voluntaria de alguna parte de su parcela. Ciertamente es que la volumetría propuesta en el Plan Especial para la parte trasera de esta parcela (Bellido nº 16) es de difícil consecución por cuanto la edificación, adecuadamente rehabilitada y de gran interés tipológico, tiene fachada posterior, que quedaría muy afectada si se construyese el volumen tal y como se ha ordenado.

En todo caso, a la vista de la dificultad de materializar en esta parcela el aprovechamiento adicional generado por la posible compensación por la cesión de la superficie de parcela prevista en el espacio interior cabe realizar una reflexión análoga a la realizada en la Alegación 001, y para ello se incorpora, en documento complementario al Plan Especial, las características que podría tener la construcción de un aparcamiento subterráneo, destinado a residentes, en el interior de la manzana.

La propuesta final de ordenación ajusta las alineaciones de la plaza a la traza cuadrangular que solicita el Alegante, manteniendo la edificación residencial actual en Bellido nº 16 como edificación tolerada, e incorpora mecanismos adicionales de compensación para los inmuebles que tienen una importante superficie de cesión en el interior de la manzana.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido de la Alegación 003, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

ALEGACIÓN Nº

004

MARÍA PILAR TELLO GÁLLEGO

Fecha de Registro: 30/01/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Alega su desacuerdo con la nueva alineación propuesta, considerando más coherente la alineación inicial propuesta en el Plan Especial de Mejora y conservación del Casco Histórico de Jaca de 1996.

La alegante considera asimismo que se perjudica la calidad de la Plaza a la vez que sus intereses.

Tampoco están de acuerdo con la propuesta de gestión conjunta de la parcela 19 (Calle Bellido, 14) con la parcela 20 (calle Bellido, 16), si bien no está cerrado a alguna forma de gestión que de una solución cuadrangular a la Plaza.

INFORME TÉCNICO:

Esta Alegación tiene el mismo contenido que la Alegación nº 003, y plantea igualmente que la esquina interior noroeste de la plaza posee una situación parcelaria, de propiedades, y de volúmenes construidos, que presenta dificultades para llegar a una solución que pueda ser bien aceptada por los distintos propietarios afectados.

Por un lado, los propietarios de la parcela Bellido nº 14, que no se han incluido en ningún ámbito de gestión del Plan Especial, se encuentran con que la ordenación prevista para la plaza no adopta el planteamiento cuadrangular señalado en las alineaciones interiores del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca. Si el Plan Especial de la manzana hubiese adoptado esta alineación interior como buena, y, por el sistema de gestión que se hubiese elegido, se pudiera obtener la titularidad pública de todo el interior de la plaza, los propietarios de la parcela Bellido nº 14 se habrían “encontrado” con una fachada de unos 15 metros hacia la nueva plaza, con la particularidad de no haber tenido que perder ni un solo metro de suelo ni de edificabilidad. Claramente, es una situación injusta con respecto a la de su parcela colindante, Bellido nº 16, que debe perder una gran parte de su superficie, así como un volumen ya construido, de dos alturas, que existe ahora dentro de las alineaciones interiores de la plaza.

En una situación económica distinta a la actual se podría haber iniciado un procedimiento de expropiación, teniendo el Ayuntamiento que asumir el coste necesario para esa porción importante de la parcela Bellido nº 16, así como los costes derivados de la indemnización correspondiente a la edificación existente, que tendría que ser completamente derribada.

Pero no es ésta la situación planteada en la gestión del presente Plan Especial. Se pretende acometer un sistema de obtención del suelo mediante cesión por parte de los particulares afectados, de manera que el Ayuntamiento pueda, de manera paulatina y progresiva, acometer el proceso de urbanización de los espacios interiores de la plaza.

La delimitación de un ámbito de gestión que integrase a las dos parcelas colindantes (Bellido nº 14 y Bellido nº 16) sería una buena opción, viable, para plantear un mecanismo de compensación entre los dos propietarios, si bien la elevada consolidación de los volúmenes edificados en ambas parcelas, así como la compleja estructura de propiedad existente en

Bellido nº 14, hace que el margen de maniobra sea realmente pequeño. Adicionalmente, la negativa de esta posibilidad, manifestada por el alegante, echa por tierra cualquier planteamiento que se encamine en esta dirección.

Por otra parte, el propietario de Bellido nº 16 también ha presentado una Alegación en el sentido de evitar cualquier tipo de expropiación en su parcela, manifestando su negativa a cualquier cesión voluntaria de alguna parte de su parcela. Ciertamente es que la volumetría propuesta en el Plan Especial para la parte trasera de esta parcela (Bellido nº 16) es de difícil consecución por cuanto la edificación, adecuadamente rehabilitada y de gran interés tipológico, tiene fachada posterior, que quedaría muy afectada si se construyese el volumen tal y como se ha ordenado.

En todo caso, a la vista de la dificultad de materializar en esta parcela el aprovechamiento adicional generado por la posible compensación por la cesión de la superficie de parcela prevista en el espacio interior cabe realizar una reflexión análoga a la realizada en la Alegación 001, y para ello se incorpora, en documento complementario al Plan Especial, las características que podría tener la construcción de un aparcamiento subterráneo, destinado a residentes, en el interior de la manzana.

La propuesta final de ordenación ajusta las alineaciones de la plaza a la traza cuadrangular que solicita el Alegante, manteniendo la edificación residencial actual en Bellido nº 16 como edificación tolerada, e incorpora mecanismos adicionales de compensación para los inmuebles que tienen una importante superficie de cesión en el interior de la manzana.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido de la Alegación 004, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

ALEGACIÓN Nº

005

SOLEDAD FERNÁNDEZ DE CASADEVANTE

Fecha de Registro: 03/02/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Como propietaria de un local en calle Zocotín, 8, expone que su local no puede cumplir el art. 36 "aparatos de climatización" punto 2, apartado 4, por ser la altura del mismo de 3 metros

Solicita que, puesto que esa edificación es la única existente de nueva planta con licencia municipal, sea eximida del cumplimiento de este apartado del citado artículo 36.

INFORME TÉCNICO:

De la lectura de la Alegación se deduce que la alegante únicamente plantea la dificultad de poder cumplir lo determinado en el artículo 36, únicamente en el aspecto referente al punto inferior de la salida del aire de condensación. A la vista de esta opinión, y analizadas las situaciones en otros locales de la ciudad, parece razonable que en este punto la norma se remita al cumplimiento de la Ordenanza municipal reguladora de la ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades (B.O.P. HU – nº 193, publicado 7 de octubre de 2009)

Por ello, se propone que corregir la redacción del artículo 36 de las Normas del Plan Especial, eliminado las limitaciones exigidas en cuanto a la altura de las rejillas en fachadas, y remitir, como se ha indicado, al cumplimiento de la norma vigente, con carácter general, en la ciudad de Jaca.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la ESTIMACIÓN del contenido de la Alegación 005, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

ALEGACIÓN Nº

006

RAQUEL ARA LANASPA

Fecha de Registro: 03/02/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

La alegante solicita que sea tenida en cuenta la titularidad de la finca situada en calle Bellido nº 24, con sus correspondientes metros, excluyendo los pisos 1º, 2º y 3º debido a su anterior venta.

INFORME TÉCNICO:

La petición o solicitud de esta Alegación no es clara en su pretensión, ya que expone que se tenga en consideración la titularidad de la finca Bellido nº 24, sin explicar en qué medida esta situación puede afectar a una diferente ordenación volumétrica en el Plan Especial que nos concierne.

Sí cabría deducir del planteamiento expuesto en la Alegación que, al existir diferentes propietarios en la misma finca, el proceso previsto en el Plan Especial para llevar a cabo la materialización de los aprovechamientos urbanísticos que pretenden compensar las cesiones realizadas para la ampliación del espacio público en el interior de la plaza pueda resultar de mayor complejidad y dificultad.

En efecto, en este inmueble, en el que unos propietarios poseen el volumen posterior de la parcela y otros, en distintos pisos, el volumen delantero con fachada a la calle Bellido, se presenta una situación en la que la ordenación puede afectar de manera directa a unos propietarios y no afectar, o hacerlo en mucha menor medida, a otros.

En todo caso, debe advertirse que el la gestión del Plan Especial se desarrollará a partir de la aprobación del Plan Especial, de una forma progresiva mediante la firma de convenios con aquellos propietarios que, de una manera voluntaria, desean acometer procesos de renovación-reconstrucción de sus edificaciones, sin perjuicio de que el Ayuntamiento de Jaca pueda asimismo impulsar otros mecanismos para impulsar las previsiones del Plan Especial.

Será en ese momento en el que podrán estudiarse las condiciones particulares que pueden afectar a algunos de los propietarios del inmueble a que hace referencia el alegante, por lo que consideramos que en este momento de tramitación del Plan Especial, y dado que en la Alegación no se expone ninguna cuestión que afecte a materias de ordenación, se desestime esta Alegación.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la DESESTIMACIÓN del contenido de la Alegación 006, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

ALEGACIÓN Nº

007

ANTONIA MARÍA HERRÁEZ BANDRÉS
Y TERESA HERRÁEZ BANDRÉS

Fecha de Registro: 06/02/12

BREVE RESUMEN DE LA ALEGACIÓN:

Como propietarias de una vivienda en Calle Bellido nº 16, solicitan:

Punto 1. Expone el alegante que en el ámbito de gestión nº 9 se plantean en el Plan Especial dos etapas de intervención. En la primera se ocupa la parte no edificada (parcialmente se encuentra ya sin vallado) sin obtener ninguna contraprestación a cambio. Y en una segunda Etapa se demolerá la edificación existente y se ajustará la alineación establecida en el Plan. Se solicita que se elimine toda referencia expresa en el Plan Especial a la expropiación de cualquier superficie.

Punto 2. Dado los actuales problemas ocasionados por los locales de ocio nocturno, solicita que en los usos permitidos en los locales que den a las fachadas interiores de la manzana tuvieran una limitación horaria, al igual que los accesos a la misma para no trasladar el botellón existente en el exterior de la manzana a su interior.

Punto 3. Que se revisen las superficies y se realicen las mediciones oportunas para, una vez realizadas éstas, se calculen las superficies a aportar por cada propietario y asimismo se respete el volumen consolidado en toda su extensión.

INFORME TÉCNICO:

Respecto al Punto 1, hemos de indicar que el Plan Especial establece un sistema de gestión basado en convenios con los particulares de manera que el proceso de obtención de terrenos para la urbanización del espacio libre interior de la manzana se consigue de una forma progresiva y paulatina en el tiempo. Los plazos señalados en el programa de Actuación son orientativos o estimativos. Los espacios libres tendrán la calificación de espacio viario interior, y para su obtención el Plan Especial prevé un proceso de negociación con los propietarios afectados. Obviamente, existen otros mecanismos previstos en la legislación urbanística vigente para desarrollar y gestionar las previsiones del Plan Especial, y no parece existir ninguna razón de peso para, a priori, desestimar o anular estas posibilidades de gestión en un documento de planeamiento urbanístico.

En relación con las compensaciones previstas en el Plan Especial para esta parcela, indica el alegante que "se ocupa la parte no edificada (parcialmente se encuentra ya sin vallado) sin obtener ninguna contraprestación a cambio". Debemos entender que el alegante se refiere a que no tiene intención de materializar el aprovechamiento urbanístico adicional generado por la nueva ordenación del Plan Especial en un plazo de tiempo corto-medio. Es un caso análogo al existente en otras parcelas (ver, por ejemplo, Alegación 001). Pero existen otros sistemas y métodos, que corresponden al campo de la gestión urbanística para desarrollar las previsiones previstas en el Plan Especial y que podrán llevarse a cabo. Por ejemplo, un instrumento adicional de compensación podría ser el previsto en el Documento complementario al Plan Especial, que concreta las características de un aparcamiento subterráneo para residentes en el interior de la plaza.

Por todo lo expuesto, desaconsejamos atender esta solicitud.

Respecto al Punto 2, se indica en el Plan Especial que será el Ayuntamiento de Jaca quien deba establecer las oportunas regulaciones horarias en el acceso, así como las limitaciones concretas a las actividades y locales comerciales que se implanten en las fachadas interiores de la plaza. En todo caso, entendiendo a esta solicitud, y para dar un mayor énfasis en las determinaciones del Plan Especial, aunque no tenga carácter vinculante en este caso, se indicará esta sugerencia de limitación de horario nocturno en el apartado de Objetivos generales, y en el apartado de Ordenación de Usos.

Se propone que en las normas del Plan Especial, en el art. 37 que regula las condiciones de uso en la zona residencial casco histórico se añada un punto 4, que exponga esta cuestión de la siguiente manera:

4. En los locales recayentes a la zona de espacio libre peatonal del interior de la manzana, el Ayuntamiento de Jaca podrá establecer regulaciones específicas en cuanto al horario nocturno para determinadas actividades, e incluso podrá regular el acceso público al espacio interior de la manzana, mediante la aprobación, en su caso, de las correspondientes regulaciones y ordenanzas.

Respecto al Punto 3, ya se expresa en el Plan Especial, aunque se indicará de forma expresa también en el programa de Actuación, que las superficies indicadas deberán ser comprobadas en el momento de la elaboración de los correspondientes Convenios que deberán ser suscritos entre los propietarios de las parcelas afectadas por los diferentes Ambitos de Gestión y el Ayuntamiento de Jaca. Un levantamiento topográfico detallado será un documento imprescindible para concretar los metros cuadrados de cesión, la superficie permitida para la compensación por las cesiones realizadas, etc.

En el caso de la parcela que nos ocupa, de la visita realizada al la misma parece deducirse que la parte exterior de la zona vallada ya fue vendida al propietario de la calle Zocotín nº 8, y por ello forma hoy parte del patio interior de la manzana, conjuntamente con el patio de este inmueble, en el que ha realizado una reciente construcción de un edificio residencial. Esta cuestión debería reflejarse con mayor propiedad en el documento de aprobación definitiva, ajustando el ámbito de gestión nº 9 a la dimensión actual de la parcela afectada.

Proponemos por tanto, en relación con este punto, estimar parcialmente la cuestión referente a la medición concreta de las superficies, si bien es una cuestión que afecta a la fase de gestión del Plan Especial, dado que las indicaciones que realiza el Plan Especial no resultan vinculantes a los efectos que comenta el alegante.

Asimismo, consideramos que el volumen construido en la parte posterior de la parcela y que queda en el espacio exterior de la franja de 20 metros de profundidad edificable no debe considerarse, como expresa el alegante, como "volumen consolidado". Al contrario, se trata de un volumen que actualmente se encuentra fuera de ordenación, por cuanto queda, como hemos indicado, fuera de este volumen edificable de 20 metros de profundidad respecto a las alineaciones exteriores de la manzana.

Como se desprende del texto de la Alegación, el alegante no encuentra ningún interés en ceder terreno de su parcela, dado que, en su opinión difícilmente puede llegar a materializar la "edificabilidad de compensación" sin afectar negativamente a otros espacios ya construidos de su edificación. Es una cuestión similar a la expuesta en otras parcelas, como la parcela de Bellido nº 24, por ejemplo.

En este sentido, y a la vista de los argumentos expuestos también en las Alegaciones 003, 004 y 008, en esta parcela parece más oportuno revisar la compensación mediante una edificabilidad adicional (generada por la superficie que se cedía en el espacio interior de la manzana), reconocer como válida, al menos como edificación tolerada mientras de conserve la edificación existente, la alineación de la edificación posterior que se introduce ligeramente sobre el fondo de 20 metros desde la calle Bellido, pero plantear de forma decidida como fuera de

ordenación el volumen anexo, que se encuentra en mal estado de conservación. De esta manera, se tienen en consideración, al menos de forma parcial, los planteamientos expuestos en las Alegaciones 003, 004 y 008, y en el campo de la gestión, existen varias posibilidades de compensación, entre otras la ya referida a la consideración del interés que para esta parcela pueda representar la construcción del aparcamiento subterráneo para residentes que se propone en documentación complementaria al Plan Especial.

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la DESESTIMACIÓN del contenido del Punto 1 de la Alegación 007, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido del Punto 2 de la Alegación 007, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido del Punto 3.1 de la Alegación 007, en lo referente a la cuestión de la comprobación de las superficies reales de la parcela, y DESESTIMACIÓN en lo referente a la consideración del volumen consolidado en toda su extensión, proponiendo en cambio dejarlo como volumen fuera de ordenación, e incorporando esta parte de la parcela como suelo con calificación de espacio libre público.

ALEGACIÓN Nº

008

RAFAEL TELLO GÁLLEGO

Fecha de Registro: 08/02/12

Alega su desacuerdo con la nueva alineación propuesta, considerando más coherente la alineación inicial propuesta en el Plan Especial de Mejora y conservación del Casco Histórico de Jaca de 1996.

El Alegante considera asimismo que se perjudica la calidad de la Plaza a la vez que sus intereses.

Tampoco están de acuerdo con la propuesta de gestión conjunta de la parcela 19 (Calle Bellido, 14) con la parcela 20 (calle Bellido, 16), si bien no está cerrado a alguna forma de gestión que de una solución cuadrangular a la Plaza.

INFORME TÉCNICO:

Esta Alegación tiene el mismo contenido que las Alegaciones nº 003 y nº 004, y plantea igualmente que la esquina interior noroeste de la plaza posee una situación parcelaria, de propiedades, y de volúmenes contruidos, que presenta dificultades para llegar a una solución que pueda ser bien aceptada por los distintos propietarios afectados.

Por un lado, los propietarios de la parcela Bellido nº 14, que no se han incluido en ningún ámbito de gestión del Plan Especial, se encuentran con que la ordenación prevista para la plaza no adopta el planteamiento cuadrangular señalado en las alineaciones interiores del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca. Si el Plan Especial de la manzana hubiese adoptado esta alineación interior como buena, y, por el sistema de gestión que se hubiese elegido, se pudiera obtener la titularidad pública de todo el interior de la plaza, los propietarios de la parcela Bellido nº 14 se habrían “encontrado” con una fachada de unos 15 metros hacia la nueva plaza, con la particularidad de no haber tenido que perder ni un solo metro de suelo ni de edificabilidad. Claramente, es una situación injusta con respecto a la de su parcela colindante, Bellido nº 16, que debe perder una gran parte de su superficie, así como un volumen ya construido, de dos alturas, que existe ahora dentro de las alineaciones interiores de la plaza.

En una situación económica distinta a la actual se podría haber iniciado un procedimiento de expropiación, teniendo el Ayuntamiento que asumir el coste necesario para esa porción importante de la parcela Bellido nº 16, así como los costes derivados de la indemnización correspondiente a la edificación existente, que tendría que ser completamente derribada.

Pero no es ésta la situación planteada en la gestión del presente Plan Especial. Se pretende acometer un sistema de obtención del suelo mediante cesión por parte de los particulares afectados, de manera que el Ayuntamiento pueda, de manera paulatina y progresiva, acometer el proceso de urbanización de los espacios interiores de la plaza.

La delimitación de un ámbito de gestión que integrase a las dos parcelas colindantes (Bellido nº 14 y Bellido nº 16) sería una buena opción, viable, para plantear un mecanismo de compensación entre los dos propietarios, si bien la elevada consolidación de los volúmenes edificados en ambas parcelas, así como la compleja estructura de propiedad existente en Bellido nº 14, hace que el margen de maniobra sea realmente pequeño. Adicionalmente, la

negativa de esta posibilidad, manifestada por el alegante, echa por tierra cualquier planteamiento que se encamine en esta dirección.

Por otra parte, el propietario de Bellido nº 16 también ha presentado una Alegación en el sentido de evitar cualquier tipo de expropiación en su parcela, manifestando su negativa a cualquier cesión voluntaria de alguna parte de su parcela. Ciertamente es que la volumetría propuesta en el Plan Especial para la parte trasera de esta parcela (Bellido nº 16) es de difícil consecución por cuanto la edificación, adecuadamente rehabilitada y de gran interés tipológico, tiene fachada posterior, que quedaría muy afectada si se construyese el volumen tal y como se ha ordenado.

En todo caso, a la vista de la dificultad de materializar en esta parcela el aprovechamiento adicional generado por la posible compensación por la cesión de la superficie de parcela prevista en el espacio interior cabe realizar una reflexión análoga a la realizada en la Alegación 001, y para ello se incorpora, en documento complementario al Plan Especial, las características que podría tener la construcción de un aparcamiento subterráneo, destinado a residentes, en el interior de la manzana.

La propuesta final de ordenación ajusta las alineaciones de la plaza a la traza cuadrangular que solicita el Alegante, manteniendo la edificación residencial actual en Bellido nº 16 como edificación tolerada, e incorpora mecanismos adicionales de compensación para los inmuebles que tienen una importante superficie de cesión en el interior de la manzana..

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN:

Se propone la ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido de la Alegación 004, en los términos expuestos en el presente Informe Técnico.

CAPÍTULO III

CUADRO RESUMEN DE LA PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

Nº	FECHA	AUTOR DE LA ALEGACIÓN	DOMICILIO
1	12/01/12	ÁLVARA INDART PLÁ Y ÁLVARO RIPA INDART	NO PROCEDE RESOLUCIÓN el Punto 1 DESESTIMACIÓN del Punto 2 DESESTIMACIÓN del Punto 3 ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 4 DESESTIMACIÓN del Punto 5 DESESTIMACIÓN del Punto final 1 ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto final 2 DESESTIMACIÓN del Punto final 3
2	19/01/12	ESPERANZA ZABORRAS ARA	ESTIMACIÓN del Punto 1 ESTIMACIÓN del Punto 2
3	26/01/12	HILARIO LALAGUNA LACASTA	ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 1
4	30/01/12	MARÍA PILAR TELLO GÁLLEGO	ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 1
5	03/02/12	SOLEDAD FERNÁNDEZ DE CASADEVANTE	ESTIMACIÓN del Punto 1
6	03/02/12	RAQUEL ARA LANASPA	DESESTIMACIÓN del Punto 1
7	06/02/12	ANTONIA Y TERESA HERRÁEZ	DESESTIMACIÓN del Punto 1 ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 2 ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 3.1 DESESTIMACIÓN del Punto 3.2
8	08/02/12	RAFAEL TELLO GÁLLEGO	ESTIMACIÓN PARCIAL del Punto 1

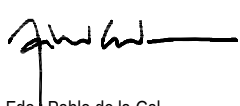
**CAPÍTULO IV
CONCLUSIÓN**

Como resultado del proceso de exposición al público del documento de probación inicial del Plan Especial de la manzana mayor de Jaca se ha conocido con mayor profundidad y detalle la situación de algunos de los inmuebles más directamente afectados por las propuestas de ordenación que establece el Plan Especial. En algunos casos se aprecia la dificultad, en un plazo corto-medio, de poder materializar los aprovechamientos generados en concepto de compensación por las cesiones de suelo en el interior de la manzana. A pesar de ello, el planteamiento realizado en el Plan Especial sigue considerándose correcto, si bien entendemos que el reto importante se encuentra en el campo de la gestión, que posibilitará finalmente llevar a cabo las actuaciones planteadas. Con intención de aportar un instrumento adicional para la fase de la gestión del Plan Especial, aportamos un documento complementario denominado "Aparcamiento subterráneo para residentes", que podrá incentivar la consecución de los espacios necesarios para definir un escenario intermedio coherente y suficiente.

Es evidente que la propuesta por parte de los servicios técnicos municipales de desarrollar técnicamente la previsión contemplada en el Plan Especial (art. 38 de las Normas) de construir en el espacio liberado en el interior de la manzana un aparcamiento en planta sótano, que podría posibilitar, en función de la geometría final de las parcelas incluidas en esta operación un número considerable de plazas de estacionamiento y cuatros trasteros, destinados a los vecinos residentes en esta manzana, o al servicio de algunas actividades implantadas en ella, supone un atractivo para la consecución de este espacio interior y un mecanismo claro de revitalización urbana.

Con estas consideraciones previas, y considerando que la documentación que se aporta en el presente "Informe Técnico de Alegaciones" ofrece la necesaria justificación para argumentar la propuesta de Estimación o Desestimación de cada una de las 8 Alegaciones presentadas en el periodo de exposición pública del Plan Especial de la Manzana Mayor de Jaca (Huesca), los sometemos a consideración del Ayuntamiento de Jaca, conjuntamente con el documento complementario "Aparcamiento subterráneo para residentes", para que si se considera oportuno, se prosiga la tramitación de este documento urbanístico, hasta su aprobación definitiva, si procede.

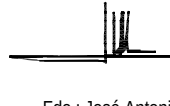
En Zaragoza, para Jaca, 29 de mayo de 2012



Fdo.: Pablo de la Cal
Cerouno Arquitectos



Fdo.: Gabriel Oliván
Cerouno Arquitectos



Fdo.: José Antonio Alfaro
Cerouno Arquitectos

**ANEXO 1
ALEGACIONES PRESENTADAS**

ANEXO IV
DOCUMENTO COMPLEMENTARIO “Aparcamiento subterráneo” (Mayo 2012)

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

DOCUMENTO COMPLEMENTARIO
“APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO PARA RESIDENTES”

Índice

CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO	2
I.1. Introducción / Justificación	2
CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO	3
II.1. Destino del aparcamiento	3
II.2. Acceso rodado al aparcamiento	3
II.3. Niveles y acceso peatonales	3
II.4. Construcción y capacidad	3
II.5. Campaña arqueológica	3
II.6. Vegetación y arbolado	3
CAPÍTULO III.- MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN ESPECIAL	4
III.1. Memoria. III.1.1. Objetivos generales	4
III.2. Memoria. III.1.2. Criterios de actuación	4
III.3. Memoria. III.6. Aparcamiento subterráneo	4
III.4. Memoria. IV.2. Ámbitos de gestión. Criterios de compensación	4
III.5. Normas. Art. 48. protección de elementos naturales y urbanos	4
III.6. Programa de Actuación. II.3. Fichas de ordenación de los ámbitos de gestión	4
III.7. Programa de Actuación. III.1. Programa de actuación	5
III.8. Planos. Plano O.12. Aparcamiento subterráneo.	5
III.8. Normativa. Correcciones en otros artículos.	5
CAPÍTULO IV. CONCLUSIÓN	6
ANEXO. PLANO O.12 “APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO”	7

CAPÍTULO I.- INTRODUCCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL DOCUMENTO

I.1. INTRODUCCIÓN / JUSTIFICACIÓN

El art. 38 de las Normas del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana nº 13612 de Jaca, aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Jaca contempla, dentro de los usos del subsuelo del interior de la plaza el de aparcamiento de vehículos, con el siguiente texto:

2.- Usos en el subsuelo. Podrán autorizarse espacios destinados a aparcamiento de vehículos en el subsuelo si así lo considerase necesario el Ayuntamiento de Jaca, con solución autónoma, o bien integrada en otras plantas de sótano de inmuebles colindantes.

En el transcurso del periodo de exposición al público del documento del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana nº 13612 de Jaca se ha estudiado la viabilidad técnica y económica de construir un aparcamiento subterráneo en el espacio liberado en el interior de la manzana que ordena el Plan Especial.

Se trata de una idea planteada por los Servicios Técnicos municipales del Ayuntamiento de Jaca, y desarrollada por el equipo Cerouno Arquitectos, redactor del Plan Especial, y que de una forma escueta se aporta en este documento complementario los objetivos del Aparcamiento subterráneo y los planteamientos técnicos.

Por la incidencia de manera particular a alguna de las parcelas del ámbito del Plan Especial, en especial en las cuestiones relacionadas con los accesos rodados al aparcamiento, se redacta el presente documento para que, si el Ayuntamiento de Jaca lo considera conveniente, pueda procederse a una exposición al público de su contenido, y de esta manera se pueda incorporar al texto refundido del Plan Especial de Reforma Interior de la manzana nº 13612 de Jaca el resultado de esta consulta pública

De esta manera, en el apartado 1.3 de la memoria del Plan Especial (Descripción general del ámbito y de la actuación que se pretende) se explicará de una forma más clara el alcance de la intervención, en los siguientes términos:

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 ser 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..

CAPÍTULO II.- CARACTERÍSTICAS DEL APARCAMIENTO SUBTERRÁNEO

II.1. DESTINO DEL APARCAMIENTO.

El aparcamiento subterráneo que se propone estará destinado a albergar plazas de estacionamiento para personas 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 manzana 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.

II.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.

II.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.

II.4. CONSTRUCCIÓN Y CAPACIDAD

La construcción del aparcamiento podría plantearse 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, considerármolos que debe tratarse de hacer el aparcamiento en una única fase, con la mayor superficie posible.

El Plano O.12. 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 mínimo o de partida, que posibilitaría la construcción de unas 38 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 redacción del correspondiente proyecto, se dibuja un total de 79 plazas de aparcamiento.

II.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.

II.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 III.- MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL PLAN ESPECIAL

III.1. MEMORIA. III.1.1. Objetivos generales

La propuesta de ordenación urbanística en el ámbito de este PERI persigue cuatro 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.

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.

Con la incorporación de la propuesta de construcción del aparcamiento subterráneo en el interior de la manzana, se plantea revisar la redacción correspondiente al segundo objetivo, que quedaría redactado con el siguiente texto:

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 contruidos 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.

III.2. MEMORIA. III.1.2. Criterios de actuación.

En el apartado **III.1.2. Criterios de actuación**, se añadirá la previsión de que la compensación, además de la prevista mediante edificabilidad en los terrenos que quedan en la franja interior edificable mediante la modificación de la volumetría vigente autorizable, pueda realizarse mediante asignación o atribución de aprovechamientos generados en el aparcamiento subterráneo que podría construirse por iniciativa municipal (plazas de parcamiento, trasteros para viviendas, etc.).

III.3. MEMORIA. Capítulo III.6. Aparcamiento subterráneo.

En la **Memoria de Ordenación** se añadirá un nuevo **Capítulo III.6. Aparcamiento subterráneo** que recogerá la documentación que se ha desarrollado en el apartado I.1. de este documento complementario.

III.4. MEMORIA. Capítulo IV.2. Ambitos de gestión. Criterios de compensación

En el apartado **IV.2. Ámbitos de gestión. Criterios de compensación**, se añadirá un párrafo final que expondrá la posibilidad de compensar mediante plazas de aparcamiento, a asignar a un determinado propietario, con el siguiente texto:

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 correspondiente Fichas de gestión.

I 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.5. NORMAS. Artículo 48. Protección de elementos naturales y urbanos.

Se elimina la protección que el Plan Especial otorga al abeto pinsapo sito en la parcela 14. C/ Zocotín, 8, en el Nivel de protección Ambiental, Nivel 5, (en el artículo 48 de las normas, punto 3) al objeto de que las obras del aparcamiento, en el supuesto de que la conservación y protección de este árbol suponga un elevado coste económico o un importante perjuicio para la viabilidad técnica o económica del aparcamiento.

III.6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. Capítulo II.3. Fichas de ordenación de los ámbitos de gestión

En la Ficha del ámbito de gestión correspondiente a la parcela de calle Bellido nº 22 se incluirá la referencia a la compensación por la servidumbre generada por la construcción ed la rampa de acceso al aparcamiento en su parcela, con el mismo criterio de compensación que el aplicado a los pasajes peatonales, si bien aplicando un factor de incremento igual a 1,5, dado que en este caso no solo se ocupa la planta baja, sino que se imposibilita asimismo el uso lucrativo de la planta sótano.

En las Fichas de los ámbitos de gestión se indicará en varios ámbitos la posibilidad de que la compensación a realizar por las cesiones realizadas pueda considerar la materialización de alguno de los aprovechamientos generados en la construcción del aparcamiento.

De esta manera, el Ayuntamiento de Jaca, tendrá un mecanismo de compensación adicional, a añadir a los previstos en el Plan Especial y a los permitidos en la legislación vigente. Se propone añadir esta posibilidad, al menos en los siguientes ámbitos:

- Ámbito AG-5, dado que esta parcela cede una superficie muy importante y presenta dificultades para materializar el aprovechamiento urbanístico de compensación en un escenario a corto plazo.
- Ámbito AG-9, dado que esta parcela cede una superficie muy importante y presenta dificultades para materializar el aprovechamiento urbanístico de compensación en un escenario a corto plazo.
- Ámbito AG-12, dado que esta parcela cede el espacio para la construcción de la rampa de acceso al aparcamiento subterráneo.

III.7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN. Capítulo III.1 Programa de actuación

Se completará el Cuadro de actuaciones correspondientes a la etapa 1 con la previsión de la obra correspondiente al aparcamiento subterráneo (estimado un plazo de construcción de 9 meses), que deberá desarrollarse con anterioridad a las fechas planteadas para las obras de urbanización, y con posterioridad al plazo previsto para las actuaciones de excavaciones y catas arqueológicas.

La viabilidad económica de la construcción del aparcamiento dependerá en gran medida de las parcelas o propietarios que decidan sumarse a la cesión de sus terrenos para este cometido, de manera que cuanto mayor superficie se adscriba a la etapa 1 del aparcamiento subterráneo mayor será la rentabilidad de esta operación, y mayor las posibilidades del Ayuntamiento para poder impulsar un concurso de concesión de obra pública, por ejemplo.

III.8. PLANOS. Plano O.12. Aparcamiento subterráneo.

Se aporta Plano O.12. Aparcamiento subterráneo, escala 1/500, que completará la serie de los planos de ordenación del Plan Especial. En dicho Plano se indica la posición de la rampa, con carácter vinculante, en la parcela de calle Bellido nº 22, con cinco metros de anchura.

Se grafía asimismo una propuesta orientativa del aparcamiento (primera fase) con dibujo de calles, plazas, escaleras de acceso, ascensores, etc. Se dibujan asimismo zonas en las que podrían llevarse a cabo ampliaciones futuras.

Adicionalmente, también se grafían, sin carácter vinculante, algunas parcelas en las que se prevé actuaciones de remodelación integral del inmueble y en las que podría, por tanto, llevarse a cabo alguna actuación de conexión de la planta sótano con el nivel del aparcamiento subterráneo del espacio central.

III.9. NORMATIVA. Correcciones en otros artículos.

Se han detectado distintas cuestiones en la normativa del Plan Especial, que se considera procedente rectificar o, en su caso, completar. Son las siguientes:

Art. 10. Suelo urbano y condición de solar.

En coherencia con lo expuesto en este documento, en el punto 2, se indicará que *la equidistribución se realizará en la forma en que se determina en las Fichas de gestión y, en cualquier caso, conforme a los instrumentos de gestión que fija la legislación urbanística*.

Art. 17. Pasajes de acceso a la plaza interior.

Se añadirá un punto 17.1. Carácter, que indicará que *los accesos peatonales y rodados al interior de la plaza constituyen servidumbres públicas de paso*.

Art. 37. Zona residencial Casco Histórico.

Se eliminará la referencia a las limitaciones de distancias en el Plan, ya que no son vigentes en la normativa del plan Especial del Casco Histórico de Jaca.

Art. 38. Zona de espacio libre peatonal.

Se redactará de manera que quede claro que esta zonificación corresponde al espacio de la plaza peatonal interior, y se adaptará su redacción por remisión al contenido del Título IV (Condiciones para la urbanización de la plaza interior). En este sentido, se considera prudente eliminar el punto 38.3. que establecía limitaciones a la pavimentación, y entendemos que este aspecto queda regulado en el Título IV.

Art. 50. Catas y excavaciones arqueológicas.

Se aclararán dos puntos:

- Las catas son obligatorias en todas las parcelas
- Las catas arqueológicas se realizan bajo la tutela de la DGA y no del Ayuntamiento.

Arts. 51. y 52. Intervención municipal en edificios catalogados y Tramitación de derribos y Licencias.

Por claridad y por reducir la extensión del texto normativo, se considera conveniente remitir a los procedimientos ya contemplados en el PECHJ, dado que la redacción expuesta no aporta ningún contenido adicional respecto a estos procedimientos vigentes.

Art. 53. Ámbitos de gestión.

En coherencia con el planteamiento expuesto en otros puntos de este documento, en este artículo se indicará que *Se propone la delimitación de ámbitos de gestión. El Plan propone la delimitación de ámbitos de gestión donde hacer efectivo el derecho al aprovechamiento urbanístico generado por la apertura de la nueva plaza en las condiciones de compensación que avanza el Plan y que se materializarán en la fase de ejecución*.

Art. 57. Participación ciudadana.

La redacción de este artículo remitirá asimismo a lo establecido en el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, por entender que los mecanismos de participación, entre ellos la Comisión de Seguimiento del PECHJ, ya está regulada suficientemente en el documento de planeamiento que da cobertura a la redacción del plan de esta manzana, que es en definitiva el Área de Actuación nº 4 del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca,

CAPÍTULO V.- CONCLUSIÓN

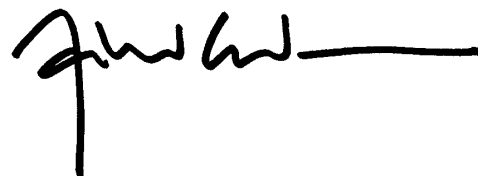
Considerando que la documentación complementaria que se aporta ofrece la descripción de las condiciones de ordenación del aparcamiento subterráneo que se propone incluir en la documentación del Plan Especial de Reforma Interior del Area de Actuación nº 4 del Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca, así como la información y los criterios que han servido para definirla, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Jaca, para que se tramite adecuadamente y se incluya, si procede en la documentación del texto refundido del Plan Especial referido.

En Jaca, mayo de 2012

Por el equipo redactor, CEROUNO 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*