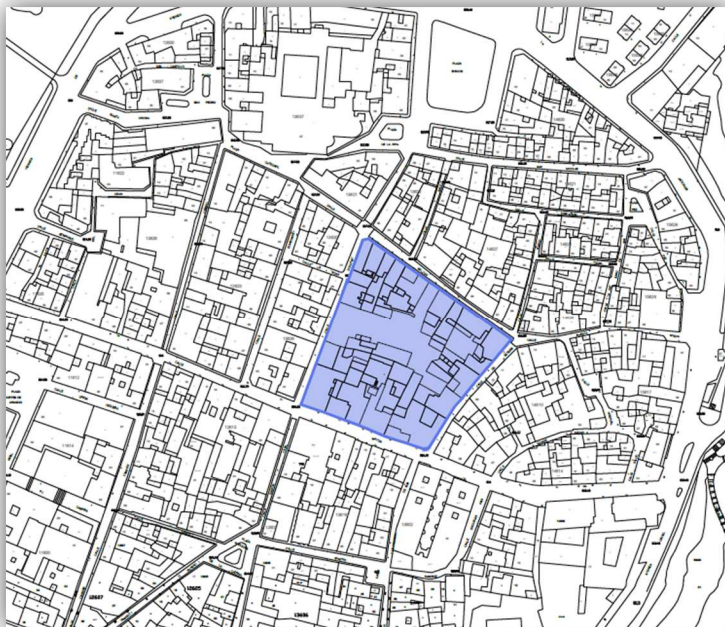




Modificación n°1 de PERI MANZANA 13612

Faustino Pérez Moracho

Junio de 2.022

Firmado por PEREZ
MORACHO FAUSTINO -
44632223X el día

1. MEMORIA INFORMATIVA

- 1.1. PROMOTOR
- 1.2. AUTOR DEL EXPEDIENTE
- 1.3. ANTECEDENTES
- 1.4. OBJETO DEL EXPEDIENTE

2. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

- 2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
- 2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA
- 2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL
- 2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 2.5. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN Y DESARROLLO EXPLICATIVO
- 2.6. FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL
- 2.7. ORDENANZAS

3. PLANOS

- MO.01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN
- MO.02. ORDENACIÓN PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO
- MO.03. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
- MO.06. ALZADOS C/MAYOR, C/GIL BERGES
- MO.07. CATÁLOGO
- MO.09. CESIÓN Y ORDENACIÓN

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. PROMOTOR

GRUPO LOS SITIOS INFRAESTRUCTURAS SLU, C.I.F: B99242349 con domicilio social y fiscal en CALLE Fray Juan Cebrián nº8, Zaragoza. Teléfono 976414240 e e-mail info@grupolossitios.com

El promotor de la presente Modificación de Plan Especial de Reforma Interior de la Manzana 13612 es el adjudicatario de la concesión administrativa de dominio público municipal para la construcción de un aparcamiento subterráneo en la futura Plaza Mayor situada en la misma Manzana 13612 de Jaca.

La concesión administrativa del suelo público municipal constituido por el subsuelo de parte de la plaza pública interior formada entre las calles Mayor, Gil Berges, Bellido y Zocotín se adjudicó el 5 de octubre de 2.021 y todo el procedimiento está recogido dentro del expediente municipal 2081/2020

El promotor es el propietario de 3 de los edificios donde se situarán los pasajes de entrada a la Plaza Mayor y que servirán de entrada y salida peatonal al aparcamiento subterráneo de la Plaza Mayor.

La modificación del PERI se detalla a continuación y viene instada principalmente a la reubicación de pasajes de entrada y la compensación de superficie acorde al PERI y se concretan soportales, retranqueos e imagen general para Plaza Mayor de la propuesta ganadora del concurso de Arquitectura Driehaus de la edición 2.017/18¹

El contenido ha sido debatido y consultado con los responsables de los servicios técnicos municipales de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaca.

1.2. AUTOR DEL EXPEDIENTE

D. Faustino Pérez Moracho, Arquitecto, inscrito con el nº 6586, en el correspondiente Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, con domicilio profesional en Calle Sabiñánigo 11, escalera 8 1ºA en Jaca, Huesca. No está sujeto a incompatibilidad alguna para la elaboración de esta modificación de Plan Especial.

Por parte del Ayuntamiento de Jaca corresponde a Dña. Patricia Martín Montaner la dirección de los trabajos de propiedad municipal como arquitecta municipal.

1.3. ANTECEDENTES

La manzana catastral 13612 del Casco Histórico de Jaca es objeto de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 17 de abril de 2.013, texto refundido aprobado por el pleno el 4 de marzo de 2.015, ya que será donde se ubique la futura Plaza Mayor del municipio. Es la manzana

¹ <https://www.driehauscompetition.com/project/primer-premio-jaca/>

conformada por la calle Zocotín (nº14-21) en su límite oeste, calle Bellido (nº10-28) al norte, calle Gil Berges (nº1-11) en su parte este y calle Mayor (nº29-41) como límite sur.

Es una amplia manzana prácticamente con forma de trapecio rectángulo pero de carácter interior ya que está rodeada de edificios de forma perimetral. Los accesos a la futura Plaza Mayor se efectuarán mediante pasajes situados en 4 edificios situados a cada lado de la manzana.

Se realiza la presente modificación nº1 de PERI de la Manzana 13612 para modificar la ubicación de los pasajes de acceso y favorecer la construcción de la Plaza Mayor concretando las medidas contenidas en el PERI de compensación por la cesión de superficie de pasaje que tendrán los edificios con el pasaje de acceso a la Plaza.

La modificación se adapta al proyecto de aparcamiento en plana sótano en Plaza Mayor cuya construcción ha sido concedida recientemente así como a la propuesta ganadora "PLURIBUS UNUM" desarrollada por los sevillanos Abelardo Linares del Castillo-Valero y Elena Jiménez Sánchez en el II Concurso de Arquitectura Richard H. Driehaus.

1.4. OBJETO DEL EXPEDIENTE

El presente expediente tiene por objeto la Modificación N°1 del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la MANZANA CATASTRAL 13612 "PLAZA MAYOR" del CASCO HISTÓRICO DE JACA.

Los edificios afectados que dispondrán de los pasajes de acceso a la Plaza Mayor son los siguientes:

	Parcela catastral
Calle Gil Berges 7	2
Calle Mayor 37	7
Calle Zocotín 6	13

Les corresponden las siguientes referencias catastrales con las superficies de parcela y construida totales.

	Referencia catastral	Superficie de parcela	Superficie construida
Calle Gil Berges 7	1361202YN0116S0003EF	232m ²	593m ²
Calle Mayor 37	1361207YN0116S0003WF	464m ²	722m ²
Calle Zocotín 6	1361213YN0116S0002TD 1361213YN0116S0003YF 1361213YN0116S0004UG		251m ² 120m ² 13m ²

	1361213YN0116S0005IH	251m ²	72m ² 563m ²
--	----------------------	-------------------	---------------------------------------

2. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

2.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de este apartado es la concreción de las medidas contempladas en el documento IV- PROGRAMA DE ACTUACIÓN del PERI MANZANA 13612 en su apartado II.2 AMBITOS DE GESTIÓN. CRITERIOS DE COMPENSACIÓN, la tabla I.3 del DOCUMENTO I- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA, y puntualizaciones en los artículos 14, 17, 18, 19 y 30 del DOCUMENTO II- NORMAS URBANÍSTICAS

Uno de los principales motivos de modificación es el traslado de los pasajes de entrada que actualmente se encuentran en la calle Mayor nº35 y Gil Berges nº5 a calle Mayor nº37 y calle Gil Berges nº7.

También se definen los soportales en planta baja en los 4 lados de la Manzana de similar aspecto al proyecto ganador del concurso Driehaus en la temporada 2.017-2.018

2.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

La solución propuesta responde a la necesidad de adaptar el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la MANZANA CATASTRAL 13612 "PLAZA MAYOR" del CASCO HISTÓRICO DE JACA para dar servicio al municipio, favorecer el desarrollo urbanístico y facilitar la construcción de la futura Plaza Mayor de Jaca acorde a la imagen ganadora del concurso de ideas .

La concreción de las propuestas existentes en el presente expediente se adapta a la construcción del aparcamiento en planta sótano de la Plaza Mayor, cuya licitación para su construcción ha sido actualmente concedida.

2.3. NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL

1. Tabla I.3. CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN Y LÍNEA REGULADORA DE CORNISA del DOCUMENTO I- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

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	

ART. 14. ALINEACIONES.

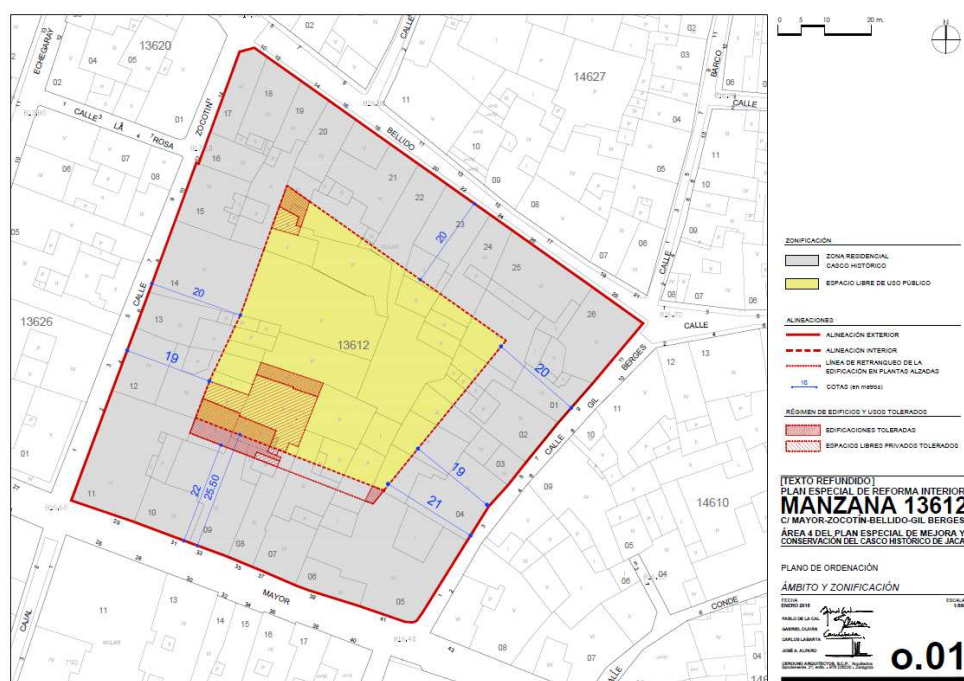
1.- Espacio libre interior de manzana. El art. 17 de las Ordenanzas del PECHJ define "Espacio libre interior de manzana (o patio de manzana)" como "espacio libre de edificación, o edificable en su caso, en planta baja, que resulta de aplicar los fondos edificables en una manzana". De acuerdo con la documentación 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.

2.- Plaza interior. 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)".

2.- Alineaciones. El presente plan especial delimita la posición de la edificación mediante la fijación de dos alineaciones en los planos o.02 y o.03:

- 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

PLANO DE ORDENACIÓN o.01



Art. 17.- ACCESOS

1.- Los accesos peatonales y rodados al interior de la plaza constituyen servidumbres públicas de paso y se grafían en el plano o.02 "Ordenación de la planta baja".

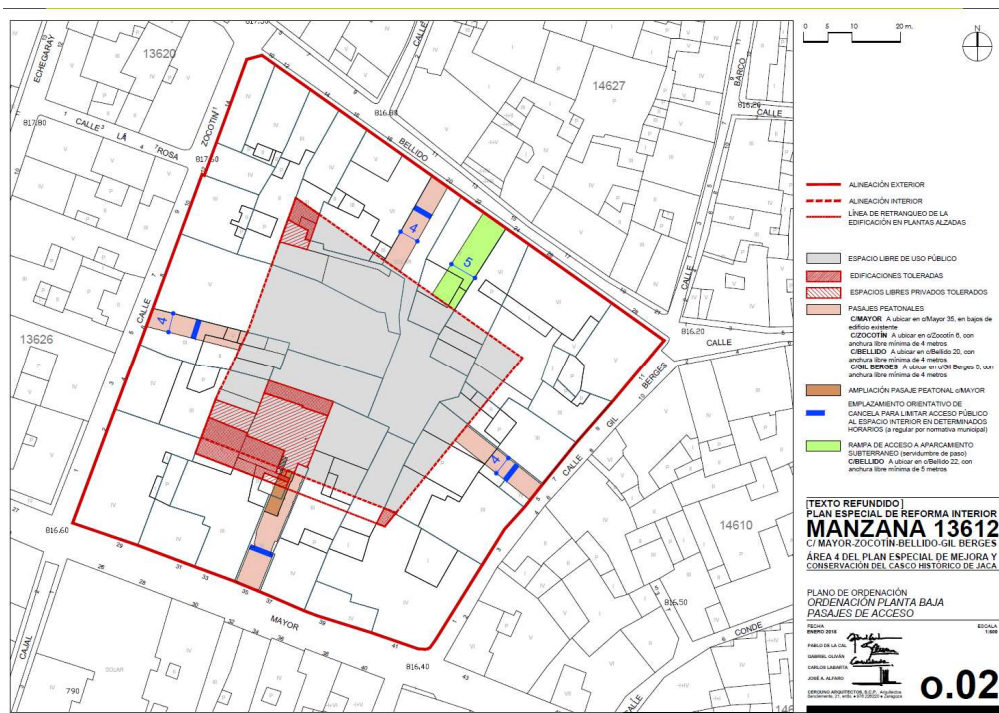
2.- Número y ubicación de los pasajes. Se establecen servidumbres para la localización de pasajes de acceso peatonal, de acuerdo con el plano o.02, en las siguientes parcelas:

- Pasaje n° 1: Mayor n° 35
- Pasaje n° 2: Zocotín n° 6
- Pasaje n° 3: Bellido n° 20
- Pasaje n° 4: Gil Berges n° 5

3.- Anchuras de los pasajes. El Pasaje n° 1 se emplaza en el edificio existente en la parcela Mayor n° 35 y por tanto su anchura queda determinada por las exigencias constructivas y estructurales del edificio, por lo que no se establece una anchura mínima. Los pasajes n° 2, 3 y 4, correspondientes a las calles Zocotín, Bellido y Gil Berges tendrán una anchura mínima de cuatro metros.

4.- Régimen de uso de los pasajes. Todos los pasajes serán de uso preferentemente peatonal, aunque se permitirá el acceso para vehículos ligeros, de emergencias o servicios municipales. A este respecto, en la fase 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, si resulta posible, el paso de vehículos de bomberos al espacio interior de la manzana.

5. Acceso al aparcamiento subterráneo. Se establece una servidumbre en la parcela Bellido n° 22, de acuerdo con el plano o.02, para la localización de la rampa de acceso al aparcamiento de la planta sótano, con una anchura mínima de 5 metros.



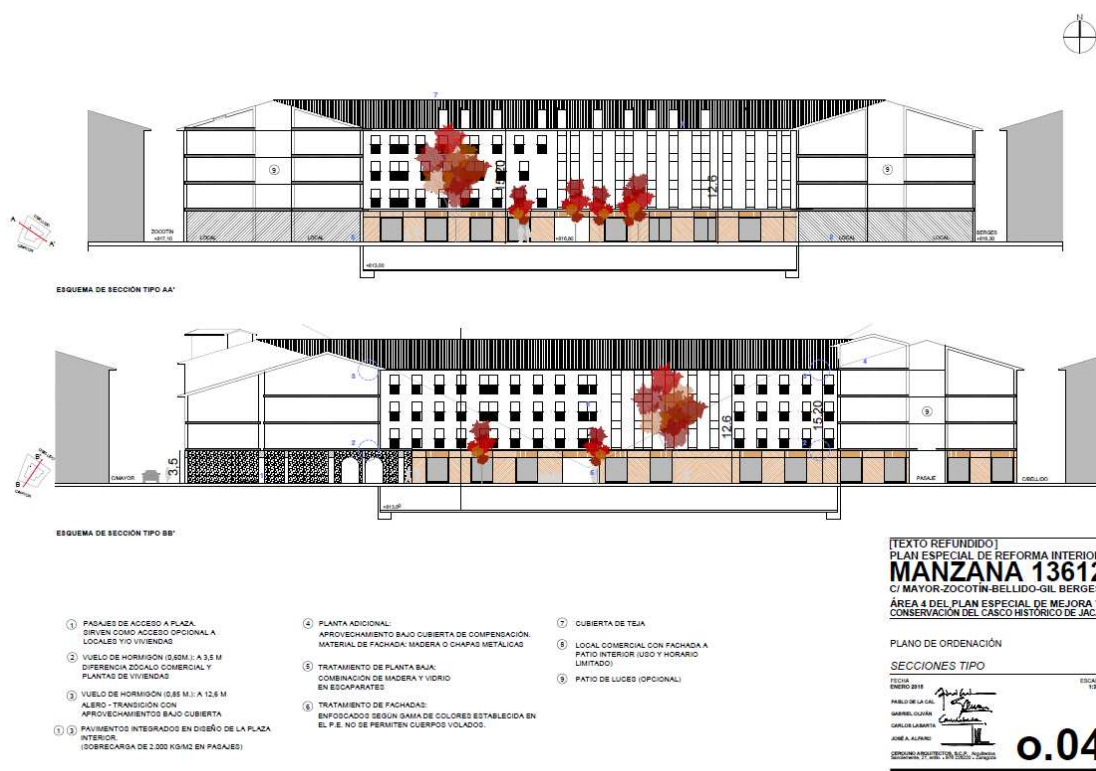
Art. 18.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ENVOLVENTE DE LA CUBIERTA TERMINAL DEL EDIFICIO

1.- La definición geométrica de la envolvente de la cubierta terminal del edificio queda definida por las secciones tipo contenidas en el plano o.04, con las siguientes consideraciones:

2.- Cubierta terminal del edificio. Para definir geométricamente la envolvente de la cubierta terminal del edificio, se atenderá a las siguientes limitaciones:

- Las pendientes que conforman la envolvente serán como máximo del 65%
- La altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta, no superará, en ningún caso, una distancia de 5,20 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora de cornisa.
- No se permiten escalonamientos de cubierta.
- Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse partenieves u otro sistema de protección equivalente.

3.- Cubierta terminal del edificio con volúmenes de planta adicional. En los casos en los que se permite una planta adicional, el volumen edificable correspondiente a esta planta adicional, tendrán una profundidad máxima de 8 metros medidos desde la alineación interior (espacio interior de la manzana). Este volumen se resolverá mediante una cubierta a dos aguas, simétrico. La altura del alero de esta planta se situará a una altura de 15,20 m., y la altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta de este volumen, no superará, en ningún caso, una distancia de 2,60 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora del alero de este volumen adicional (situado a 15,20 m.).



Art. 19.- ABERTURAS EN LOS FALDONES DE CUBIERTA.

1.- En los faldones recayentes al espacio interior de la manzana, al objeto de unificar el aspecto formal de la cubierta, únicamente se autorizarán aberturas en el mismo plano de cubierta (soluciones tipo "velux"), y no se autorizarán las soluciones de "lucanas". En este caso, las aberturas cumplirán las siguientes condiciones:

- La distancia mínima entre sus ejes será de 3 m.
- La distancia mínima entre el eje de la abertura a una medianera será de 2,5 m.
- La dimensión máxima de las aberturas será de 0,8 m. por 1 m., y se dispondrán con el lado más corto paralelo a línea de fachada.
- Toda abertura se situará coincidente con algún eje de modulación de vanos de fachada.
- En el caso de que existan varias aberturas en un mismo faldón, se encontrarán todas a la misma altura, y tendrán las mismas dimensiones. Sólo podrá existir una línea de aberturas a cada lado de la línea de cumbrera.

2.- En los faldones recayentes a las calles perimetrales de la manzana, se estará a las condiciones generales que regulan las aberturas en los planos de cubierta en las Ordenanzas del PECHJ, en el artículo 12.2.

3.- Se prohíbe sobre el plano de cubierta cualquier tipo de volumen (tipo torreones, etc.), excepto chimeneas y conductos, ni siquiera para instalaciones generales del edificio. Estas se podrán situar bajo el faldón de cubierta o en otro punto del edificio dentro de la envolvente, pero nunca en una "solana" o torreón.

4.- No se permite elevar el remate frontal del alero

Art. 30.- BALCONES O VOLADIZOS ABIERTOS

1.- El saliente máximo de los vuelos de balcones o voladizos abiertos será de 60 cm.

2.- La longitud mínima será la de la anchura del hueco más 10 cm. a cada lado de las jambas del hueco, y el máximo, la anchura del hueco más 35 cm. a cada lado de las jambas.

3.- La losa del balcón podrá ser de piedra natural, hierro forjado u hormigón, y su canto tendrá un máximo de 12 cm.

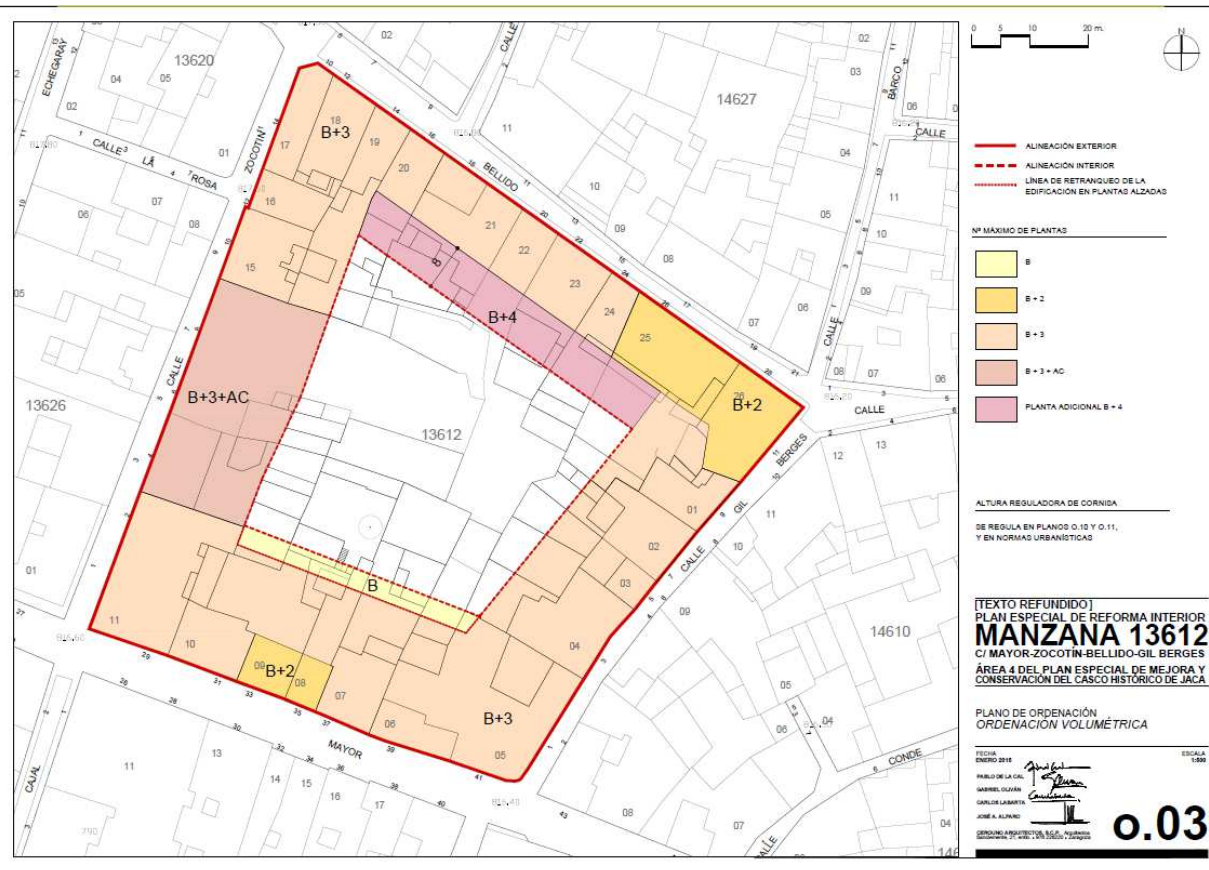
4.- Se prohíbe la formación de balcones mediante el vuelo del forjado en todo su espesor.

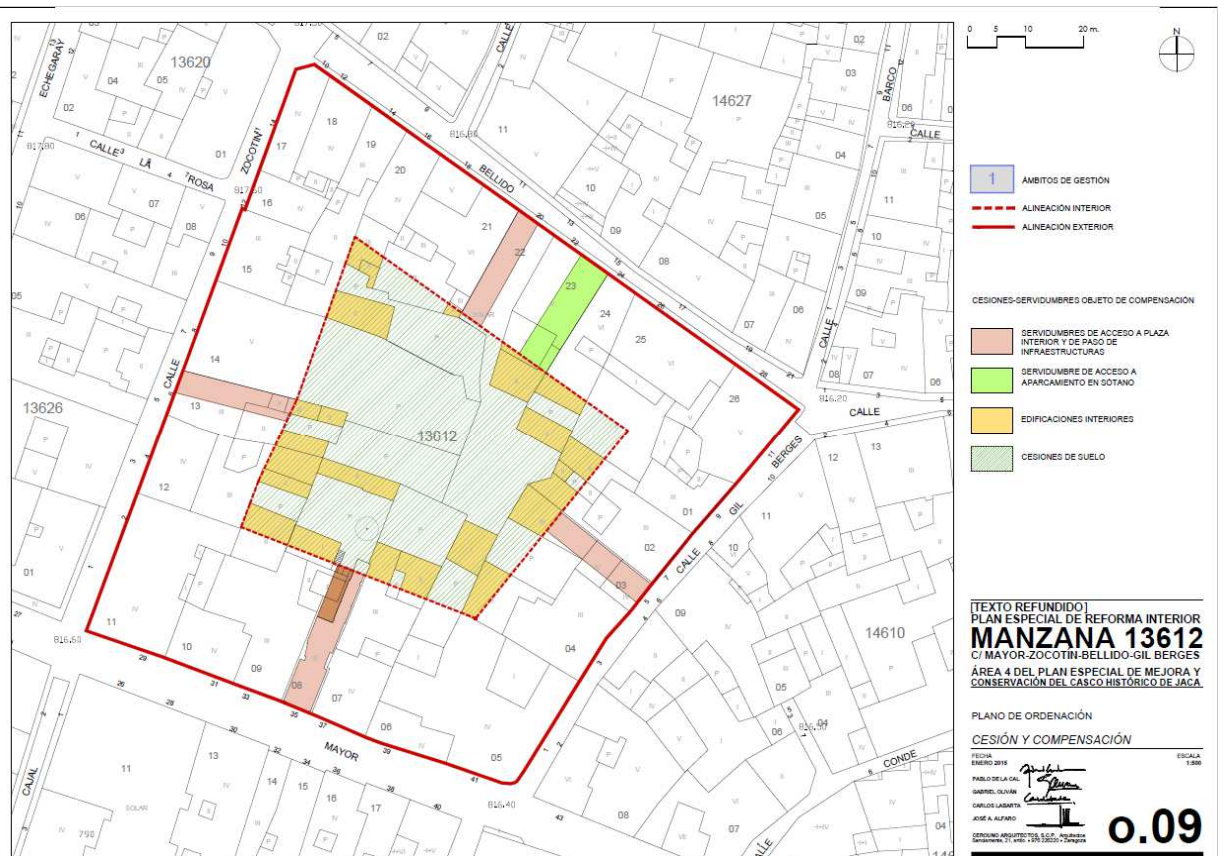
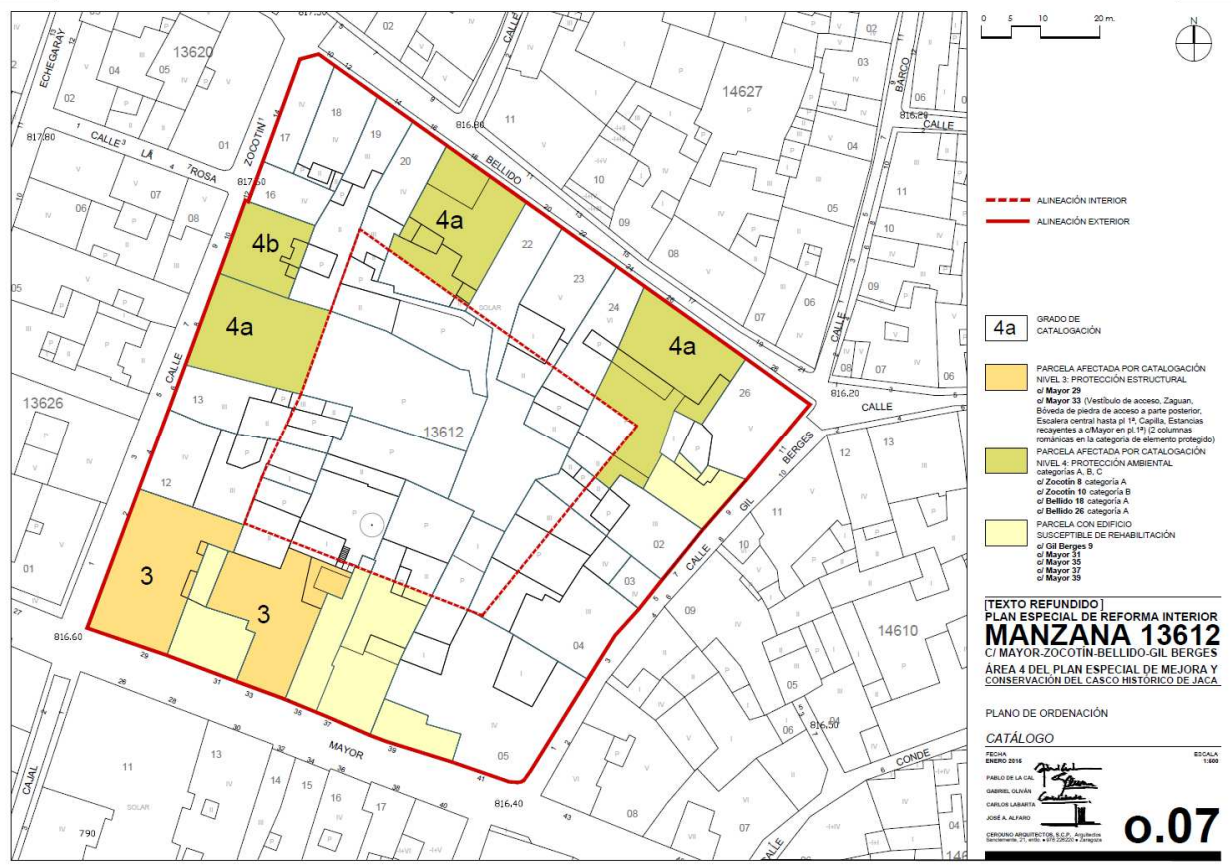
5.- Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, excepto en primera planta, siempre que su utilización se justifique por la existencia próxima de tal tipología, en donde se permitirá su afección a más de un hueco.

6.- Los balcones no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales.

7.- La separación de vuelos a linderos o medianerías será igual a su longitud y como mínimo 1,00 m.

8.- Se mantendrá la tipología de sujeción de balcones mediante cerrajería metálica, especialmente en los edificios rehabilitados o susceptibles de rehabilitación. Los elementos de soporte serán de líneas rectas, siguiendo la imagen de los existentes.





2.4. NORMATIVA URBANÍSTICA RESULTANTE EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

1. Tabla I.3. CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN Y LÍNEA REGULADORA DE CORNISA del DOCUMENTO I- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

	Parcela catastral	PLANTAS
Calle Gil Berges 7	2	B+3+AC
Calle Mayor 37	7	B+3+AC
Calle Zocotín 6	13	B+3+AC
Calle Bellido 20	21	No se modifica

ART. 14. ALINEACIONES.

1.- Espacio libre interior de 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.

2.- Plaza interior. 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)".

3.- En la Plaza interior y soportales los denominados "edificaciones toleradas y espacios libres privados" lo serán de forma temporal hasta que el Ayuntamiento deba tomar decisiones de interés público que tengan como consecuencia la desaparición de los mismos, sin derecho a indemnización alguna

4.- Alineaciones. El presente plan especial delimita la posición de la edificación mediante la fijación de tres alineaciones en los planos MO.02 y MO.03:

- Alineación exterior de manzana: aquella que discurre junto a los viales públicos.
- Alineación interior plantas alzadas: 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 en las plantas alzadas del edificio, que se aproxima, con ciertas irregularidades geométricas, a una distancia de unos 24 metros en los lados de las calles Zocotín, Gil Berges y Bellido y 26,50m en calle Mayor.

- Alineación interior planta baja: 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 en la planta baja del edificio, que se aproxima, con ciertas irregularidades geométricas, a una distancia de unos 20 metros como media en los lados de las calles Zocotín, Gil Berges y Bellido y 22m en calle Mayor.

5- No se contempla el uso de oficina bancaria u otros usos que puedan tener limitada su apertura en fin de semana, en la zona de los locales que tienen su fachada hacia el interior de la plaza.

PLANO DE ORDENACIÓN Modificación ordenación.

Plano MO.01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN

Alineación interior en planta baja:

- Calle Gil Berges: 20m
- Calle Zocotín: 20m
- Calle Mayor: 22m
- Calle Bellido: 20m

Alineación interior en plantas alzadas:

- Calle Gil Berges: 24m
- Calle Zocotín: 24m
- Calle Mayor: 26,50m
- Calle Bellido: 24m

Art. 17.- ACCESOS

1.- Los accesos peatonales y rodados al interior de la plaza constituyen servidumbres públicas de paso y se grafían en el plano **MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO.**

2.- Número y ubicación de los pasajes. Se establecen servidumbres para la localización de pasajes de acceso peatonal, de acuerdo con el plano **MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO**, en las siguientes parcelas:

Pasajes	PERI ACTUAL	PERI REFORMA
Pasaje n° 1	Mayor n° 35	Mayor n° 37
Pasaje n° 2	Zocotín n° 6	No se modifica
Pasaje n° 3	Bellido n° 20	No se modifica
Pasaje n° 4	Gil Berges n° 5	Gil Berges n° 7

3.- Anchuras de los pasajes. El Pasaje n° 1 se emplaza en el edificio existente en la parcela Mayor n° 37 y por tanto su anchura queda determinada por las exigencias constructivas y estructurales del edificio, por lo que no se establece una anchura mínima. Para edificios de nueva construcción, los pasajes n° 2, 3 y 4, correspondientes a las calles Zocotín, Bellido y Gil Berges tendrán una anchura mínima de cuatro metros incluyendo la anchura de la estructura y el posible paramento del pasaje adosado a la medianera.

4.- Régimen de uso de los pasajes. Todos los pasajes serán de uso preferentemente peatonal, aunque se permitirá el acceso para vehículos ligeros, de emergencias o servicios municipales. A este respecto, en la fase 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 determinada por el CTE o normativa vigente.

5. Acceso al aparcamiento subterráneo. Se establece una servidumbre en la parcela Bellido n° 22, de acuerdo con el plano MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO, para la localización de la rampa de acceso al aparcamiento de la planta sótano, con una anchura mínima de 5 metros.

Art. 18.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ENVOLVENTE DE LA CUBIERTA TERMINAL DEL EDIFICIO

1.- La definición geométrica de la envolvente de la cubierta terminal del edificio queda definida por las secciones tipo contenidas en el plano MO.04, las alturas de cornisa de los planos O.05 y MO.06 con las siguientes consideraciones:

2.- Cubierta terminal del edificio. Para definir geométricamente la envolvente de la cubierta terminal del edificio, se atenderá a las siguientes limitaciones:

- Las pendientes que conforman la envolvente serán como máximo del 65%

- La altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta, no superará, en ningún caso, una distancia de 5,20 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora de cornisa.
- No se permiten escalonamientos de cubierta.
- Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse partenieves u otro sistema de protección equivalente.

3.- Las cubiertas de los edificios tendrán faldones al interior de la Plaza y a las calles perimetrales así como a los patios interiores de parcela dentro de los límites de la línea de cumbrera máxima para evitar que las cumbreras alcancen alturas desproporcionadas.

4- Cubierta terminal del edificio con volúmenes de planta adicional. En los casos en los que se permite una planta adicional, el volumen edificable correspondiente a esta planta adicional, tendrán una profundidad máxima de 8 metros medidos desde la alineación interior (espacio interior de la manzana). Este volumen se resolverá mediante una cubierta a dos aguas, simétrico. La altura del alero de esta planta se situará a una altura de 15,20 m., y la altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta de este volumen, no superará, en ningún caso, una distancia de 2,60 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora del alero de este volumen adicional (situado a 15,20 m.).

Art. 19.- ABERTURAS EN LOS FALDONES DE CUBIERTA.

1.- En los faldones recayentes al espacio interior de la manzana, al objeto de unificar el aspecto formal de la cubierta, únicamente se autorizarán aberturas en el mismo plano de cubierta (soluciones tipo "velux"), y no se autorizarán las soluciones de "lucanas". En este caso, las aberturas cumplirán: las Ordenanzas del PECHJ, en el artículo 12.2 relativo a la solución tipo "velux"

⇒ La dimensión máxima de las aberturas será de 1 m. por 1,2 m., y se dispondrán con el lado más corto paralelo a línea de fachada.

⇒ Toda abertura se situará preferentemente coincidente con algún eje de modulación de vanos de fachada.

⇒ En el caso de que existan varias aberturas en un mismo faldón, se encontrarán todas a la misma altura, y tendrán las mismas dimensiones. Sólo podrá existir una línea de aberturas a cada lado de la línea de cumbrera.

2.- En los faldones recayentes a las calles perimetrales de la manzana, se estará a las condiciones generales que regulan las aberturas en los planos de cubierta en las Ordenanzas del PECHJ, en el artículo 12.2.

3.- Se prohíbe sobre el plano de cubierta cualquier tipo de volumen (tipo torreones, etc.), excepto chimeneas y conductos, ni siquiera para instalaciones generales del edificio.

Estas se podrán situar bajo el faldón de cubierta o en otro punto del edificio dentro de la envolvente, pero nunca en una "solana" o torreón.

4.- No se permite elevar el remate frontal del alero

5. Se permiten lucernarios para iluminación de la escalera comunitaria

Art. 30.- BALCONES O VOLADIZOS ABIERTOS

1.- El saliente máximo de los vuelos de balcones o voladizos abiertos será de 60 cm.

2.- La longitud mínima será la de la anchura del hueco más 10 cm. a cada lado de las jambas del hueco, y el máximo, la anchura del hueco más 35 cm. a cada lado de las jambas salvo en fachadas que sean susceptibles de recuperación ya que deberán seguir las dimensiones de la fachada a recuperar o mantener.

3.- La losa del balcón podrá ser de piedra natural, hierro forjado u hormigón, y su canto tendrá un máximo de 12 cm.

4.- Se prohíbe la formación de balcones mediante el vuelo del forjado en todo su espesor.

5.- Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, excepto en primera planta, siempre que su utilización se justifique por la existencia próxima de tal tipología, en donde se permitirá su afección a más de un hueco.

6.- Los balcones no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales.

7.- La separación de vuelos a linderos o medianerías será como mínimo 1,00 m.

8.- Se mantendrá la tipología de sujeción de balcones mediante cerrajería metálica, especialmente en los edificios rehabilitados o susceptibles de rehabilitación. Los elementos de soporte serán de líneas rectas, siguiendo la imagen de los existentes.

Art. 34.- SOPORTALES EN PLANTA BAJA

1. La parte interior de la Plaza Mayor dispondrá de soportales en las 4 fachadas interiores.

2. Las alineaciones seguirán las dimensiones de los planos MO.01 PLANO DE ORDENACIÓN. Ámbito y zonificación y MO.02 PLANO DE ORDENACIÓN. Ordenación en planta baja, pasajes de acceso

3. Tendrán una profundidad de 4m desde la fachada del edificio hacia la plaza hasta la fachada de los locales de planta baja- interior del porche.
4. Los huecos en la fachada hacia la plaza estarán rematados en arco que podrá ser de tipo: semicircular en el mayor número de posible de casos, pero también carpanel y rebajado en caso de coincidir 2 ejes de modulación
5. Los arcos seguirán el eje de los huecos de las plantas superiores permitiendo un arco de mayor dimensión cuando 2 ejes de modulación de huecos estén a menos de 3m.
6. Estarán recubiertos de mampostería de piedra de la zona en todas sus caras.
7. Las dimensiones de las jambas serán como mínimo de 50cm de fondo y de 60cm en el frente de fachada. En las medianeras las dimensiones serán como mínimo de 50cm de fondo y de 50cm en frente de fachada para completar la dimensión final con la jamba del arco contiguo

2.5. RESUMEN DE LA MODIFICACIÓN Y DESARROLLO EXPLICATIVO

Las principales modificaciones del PERI actual radican en:

- Ubicación de los pasajes de entrada a la futura Plaza Mayor en las calles Mayor y Gil Berges.
- Homogeneización de altura y alturas de cornisa en los edificios con pasajes de acceso a la Plaza Mayor a B+3+AC
- Definición volumétrica y de aperturas en los faldones de cubierta acorde al PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE JACA- PECHJ según el art. 11.5. Bajocubierta y el art.12.2. Aberturas
- Definición formal de soportales en planta baja en la parte interior de la Plaza

Como consecuencia de la solicitud de modificación del PERI resultarán modificados los siguientes artículos del **documento II- NORMAS URBANÍSTICAS**; planos de ordenación del **documento V- PLANOS**; así como la Tabla I.3. CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN Y LÍNEA REGULADORA DE CORNISA del **documento I- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

Artículos:

- Art. 14. ALINEACIONES
- Art. 17.- ACCESOS
- Art.18.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ENVOLVENTE DE LA CUBIERTA TERMINAL DEL EDIFICIO
- Art. 19.- ABERTURAS EN LOS FALDONES DE CUBIERTA
- Art. 30.- BALCONES O VOLADIZOS ABIERTOS

Planos:

	MODIFICACIÓN
01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN	M01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN
02. ORDENACIÓN PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO	M02. ORDENACIÓN PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO
03. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA	M03. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA
06. ALZADOS C/MAYOR, C/GIL BERGES	M06. ALZADOS C/MAYOR, C/GIL BERGES
07. CATÁLOGO	M07. CATÁLOGO
09. CESIÓN Y ORDENACIÓN	M09. CESIÓN Y ORDENACIÓN

Asimismo y para la definición formal de los soportales se redactará un nuevo artículo, dentro de la sección 3ª que llevará el número 34, denominado Art. 34.- SOPORTALES EN PLANTA BAJA con lo que el resto de los artículos del PERI que no resultan modificados llevarán un número correlativo más desde la SECCIÓN 4ª. OTROS ELEMENTOS

DESARROLLO EXPLICATIVO DE LA MODIFICACIÓN nº1

La modificación del PERI sigue la estructura del actual PERI. Los planos modificados tendrán denominación MO: modificación de ordenación y el número de plano modificado con la misma estructura y título al que sustituye.

Para una más rápida comprensión del aspecto modificado en el artículo, seguirá la misma estructura que el actual PERI. En texto **azul** estará el texto añadido o modificado mientras que con grafía tachada ~~ejemplo~~ será la parte eliminada.

1. Tabla I.3. CATALOGO DE LA EDIFICACIÓN Y LÍNEA REGULADORA DE CORNISA del DOCUMENTO I- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

	Parcela catastral	MODIFICACIÓN
Calle Gil Berges 7	2	B+3+AC
Calle Mayor 37	7	B+3+AC
Calle Zocotín 6	13	B+3+AC
Calle Bellido 20	21	No se modifica

ART. 14. ALINEACIONES.

1.- Espacio libre interior de 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.

2.- Plaza interior. 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)”.

3.- En la Plaza interior y soportales los denominados "edificaciones toleradas y espacios libres privados" lo serán de forma temporal hasta que el Ayuntamiento deba tomar decisiones de interés público que tengan como consecuencia la desaparición de los mismos, sin derecho a indemnización alguna.

4.- Alineaciones. El presente plan especial delimita la posición de la edificación mediante la fijación de ~~des~~ tres alineaciones en los planos MO.02 y MO.03:

- Alineación exterior **de manzana**: aquella que discurre junto a los viales públicos.
- Alineación interior **plantas alzadas**: 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 en las plantas alzadas del edificio, que se aproxima, con ciertas irregularidades geométricas, a una distancia de unos ~~20~~ 24 metros como media en los lados de las calles Zocotín, Gil Berges y Bellido y 26,50m en calle Mayor.

- Alineación interior planta baja: 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 en la planta baja del edificio, que se aproxima, con ciertas irregularidades geométricas, a una distancia de unos 20 metros como media en los lados de las calles Zocotín, Gil Berges y Bellido y 22m en calle Mayor.

5- No se contempla el uso de oficina bancaria u otros usos que puedan tener limitada su apertura en fin de semana, en la zona de los locales que tienen su fachada hacia el interior de la plaza.

PLANOS DE ORDENACIÓN Modificación ordenación.

Plano MO.01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN

Alineación interior en planta baja:

- Calle Gil Berges: 20-21m (No se modifica)
- Calle Zocotín: 20m (No se modifica)
- Calle Mayor: 22m (No se modifica)
- Calle Bellido: 20m (No se modifica)

Alineación interior en plantas alzadas:

- Calle Gil Berges: 24m
- Calle Zocotín: 24m
- Calle Mayor: 26,50m
- Calle Bellido: 24m

Art. 17.- ACCESOS

1.- Los accesos peatonales y rodados al interior de la plaza constituyen servidumbres públicas de paso y se grafían en el plano MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO.

2.- Número y ubicación de los pasajes. Se establecen servidumbres para la localización de pasajes de acceso peatonal, de acuerdo con el plano MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO, en las siguientes parcelas:

Pasajes	PERI	MODIFICACIÓN 1ª PERI
Pasaje n° 1	Mayor n° 35	Mayor n° 37
Pasaje n° 2	Zocotín n° 6	No se modifica
Pasaje n° 3	Bellido n° 20	No se modifica
Pasaje n° 4	Gil Berges n° 5	Gil Berges n° 7

3.- Anchuras de los pasajes. El Pasaje n° 1 se emplaza en el edificio existente en la parcela Mayor n° ~~37~~ 35 y por tanto su anchura queda determinada por las exigencias constructivas y estructurales del edificio, por lo que no se establece una anchura mínima. Para edificios de nueva construcción, los pasajes n° 2, 3 y 4, correspondientes a las calles Zocotín, Bellido y Gil Berges tendrán una anchura mínima de cuatro metros incluyendo la anchura de la estructura y el posible paramento del pasaje adosado a la medianera.

4.- Régimen de uso de los pasajes. Todos los pasajes serán de uso preferentemente peatonal, aunque se permitirá el acceso para vehículos ligeros, de emergencias o servicios municipales. A este respecto, en la fase 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, si resulta posible, el paso de vehículos de bomberos al espacio interior de la manzana~~ determinada por el CTE o normativa vigente

5. Acceso al aparcamiento subterráneo. Se establece una servidumbre en la parcela Bellido n° 22, de acuerdo con el plano MO.02. MODIFICACIÓN ORDENACIÓN DE LA PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO, para la localización de la rampa de acceso al aparcamiento de la planta sótano, con una anchura mínima de 5 metros.

Art. 18.- DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ENVOLVENTE DE LA CUBIERTA TERMINAL DEL EDIFICIO

1.- La definición geométrica de la envolvente de la cubierta terminal del edificio queda definida por las secciones tipo contenidas en el plano MO.04, con las siguientes consideraciones:

2.- Cubierta terminal del edificio. Para definir geométricamente la envolvente de la cubierta terminal del edificio, se atenderá a las siguientes limitaciones:

- Las pendientes que conforman la envolvente serán como máximo del 65%
- La altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta, no superará, en ningún caso, una distancia de 5,20 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora de cornisa.
- No se permiten escalonamientos de cubierta.
- Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse partenieves u otro sistema de protección equivalente.

3-. Las cubiertas de los edificios tendrán faldones al interior de la Plaza y a las calles perimetrales así como a los patios interiores de parcela dentro de los límites de la línea de cumbrera máxima para evitar que las cumbreras alcancen alturas desproporcionadas.

3- 4- Cubierta terminal del edificio con volúmenes de planta adicional. En los casos en los que se permite una planta adicional, el volumen edificable correspondiente a esta planta adicional, tendrán una profundidad máxima de 8 metros medidos desde la alineación interior (espacio interior de la manzana). Este volumen se resolverá mediante una cubierta a dos aguas, simétrico. La altura del alero de esta planta se situará a una altura de 15,20 m., y la altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta de este volumen, no superará, en ningún caso, una distancia de 2,60 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora del alero de este volumen adicional (situado a 15,20 m.).

Art. 19.- ABERTURAS EN LOS FALDONES DE CUBIERTA.

1.- En los faldones recayentes al espacio interior de la manzana, al objeto de unificar el aspecto formal de la cubierta, únicamente se autorizarán aberturas en el mismo plano de cubierta (soluciones tipo "velux"), y no se autorizarán las soluciones de "lucanas". En este caso, las aberturas cumplirán: [las Ordenanzas del PECHJ, en el artículo 12.2 relativo a la solución tipo "velux"](#)

⇒ La dimensión máxima de las aberturas será de 1 m. por 1,2 m., y se dispondrán con el lado más corto paralelo a línea de fachada.

⇒ Toda abertura se situará preferentemente coincidente con algún eje de modulación de vanos de fachada.

⇒ En el caso de que existan varias aberturas en un mismo faldón, se encontrarán todas a la misma altura, y tendrán las mismas dimensiones. Sólo podrá existir una línea de aberturas a cada lado de la línea de cumbrera.

2.- En los faldones recayentes a las calles perimetrales de la manzana, se estará a las condiciones generales que regulan las aberturas en los planos de cubierta en las Ordenanzas del PECHJ, en el artículo 12.2.

3.- Se prohíbe sobre el plano de cubierta cualquier tipo de volumen (tipo torreones, etc.), excepto chimeneas y conductos, ni siquiera para instalaciones generales del edificio. Estas se podrán situar bajo el faldón de cubierta o en otro punto del edificio dentro de la envolvente, pero nunca en una "solana" o torreón.

4.- No se permite elevar el remate frontal del alero

5. Se permiten lucernarios para iluminación de la escalera comunitaria

Art. 30.- BALCONES O VOLADIZOS ABIERTOS

1.- El saliente máximo de los vuelos de balcones o voladizos abiertos será de 60 cm.

2.- La longitud mínima será la de la anchura del hueco más 10 cm. a cada lado de las jambas del hueco, y el máximo, la anchura del hueco más 35 cm. a cada lado de las jambas [salvo en fachadas que sean susceptibles de recuperación ya que deberán seguir las dimensiones de la fachada a recuperar o mantener.](#)

3.- La losa del balcón podrá ser de piedra natural, hierro forjado u hormigón, y su canto tendrá un máximo de 12 cm.

4.- Se prohíbe la formación de balcones mediante el vuelo del forjado en todo su espesor.

5.- Se prohíben los balcones corridos que afecten a más de un hueco aislado, excepto en primera planta, siempre que su utilización se justifique por la existencia próxima de tal tipología, en donde se permitirá su afección a más de un hueco.

6.- Los balcones no deben estar cerrados con antepechos de fábrica ni con celosías de madera u otros materiales.

7.- La separación de vuelos a linderos o medianerías será ~~igual a su longitud y~~ como mínimo 1,00 m.

8.- Se mantendrá la tipología de sujeción de balcones mediante cerrajería metálica, especialmente en los edificios rehabilitados o susceptibles de rehabilitación. Los elementos de soporte serán de líneas rectas, siguiendo la imagen de los existentes.

Art. 34.- SOPORTALES EN PLANTA BAJA

1. La parte interior de la Plaza Mayor dispondrá de soportales en las 4 fachadas interiores.
2. Las alineaciones seguirán las dimensiones de los planos MO.01 PLANO DE ORDENACIÓN. Ámbito y zonificación y MO.02 PLANO DE ORDENACIÓN. Ordenación en planta baja, pasajes de acceso.
3. Tendrán una profundidad de 4m desde la fachada del edificio hacia la plaza hasta la fachada de los locales de planta baja- interior del porche.
4. Los huecos en la fachada hacia la plaza estarán rematados en arco que podrá ser de tipo: semicircular en el mayor número de posible de casos, pero también carpanel y rebajado en caso de coincidir 2 ejes de modulación.
5. Los arcos seguirán el eje de los huecos de las plantas superiores permitiendo un arco de mayor dimensión cuando 2 ejes de modulación de huecos estén a menos de 3m.
6. Estarán recubiertos de mampostería de piedra de la zona en todas sus caras.
7. Las dimensiones de las jambas serán como mínimo de 50cm de fondo y de 60cm en el frente de fachada. En las medianeras las dimensiones serán como mínimo de 50cm de fondo y de 50cm en frente de fachada para completar la dimensión final con la jamba del arco contiguo.

2.6. FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

La presente Modificación del PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la MANZANA CATASTRAL 13612 "PLAZA MAYOR" del CASCO HISTÓRICO DE JACA se considera que es por iniciativa privada, y que la redacción del documento de modificación es de iniciativa privada con los contenidos consensuados con los servicios técnicos municipales.

2.7. ORDENANZAS

Las ordenanzas para todas las construcciones de la MANZANA 13612 continuarán siendo las contenidas en el PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR de la MANZANA CATASTRAL 13612 "PLAZA MAYOR" del CASCO HISTÓRICO DE JACA

3. PLANOS

Los planos de MODIFICACIÓN PLAN GENERAL que resultan sustituidos son los siguientes PLANOS DE ORDENACIÓN denominándose MODIFICACIÓN ORDENACIÓN:

MO.01. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN

MO.02. ORDENACIÓN PLANTA BAJA. PASAJES DE ACCESO

MO.03. ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

MO.06. ALZADOS C/MAYOR, C/GIL BERGES

MO.07. CATÁLOGO

MO.09. CESIÓN Y ORDENACIÓN