

Documento I
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Documento II
NORMAS URBANÍSTICAS

Documento III
CATÁLOGO

Documento IV
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Documento V
PLANOS

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

Indice general	
DOCUMENTO I MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	
DOCUMENTO II NORMAS URBANÍSTICAS	
DOCUMENTO III CATÁLOGO	
DOCUMENTO IV PROGRAMA DE ACTUACIÓN	
DOCUMENTO V PLANOS	

DOCUMENTO IV . PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Índice	
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	2
CAPÍTULO II. GESTIÓN URBANÍSTICA	2
II.1. Proceso y escenarios considerados	2
II.2. Ambitos de gestión. Criterios de compensación	4
II.3. Fichas de ordenación de los ámbitos de gestión	4
CAPÍTULO III. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES	8
III.1. Programa de actuación	8
V. CONCLUSIÓN	9

CAPÍTULO I.- INTRODUCCION

El programa de actuación es el instrumento para llevar a cabo las previsiones contenidas en la memoria justificativa del presente plan especial.

La finalidad del programa es determinar el calendario de ejecución estimado, estableciendo el orden de las actuaciones de forma coordinada en ambos planes. Sin embargo, las necesidades y oportunidades en cada momento marcarán el desarrollo real del plan especial y con toda probabilidad se impondrán cambios en las previsiones del programa de actuación.

La previsión económica debe considerarse también estimada ya que en un proyecto global de estas características es difícil establecer un presupuesto sin disponer de los proyectos concretos de urbanización ni de edificación. Será en todo caso en dichos proyectos de ejecución, en desarrollo y coordinación del plan de desarrollo sostenible donde se concreten las cifras definitivas.

El Capítulo I, *Introducción*, realiza una descripción metodológica del Programa de Actuación, que se estructura en un apartado de gestión urbanística para la adquisición de la titularidad de los terrenos incluidos en el espacio libre interior de la manzana, y en otro apartado destinado a la Evaluación económica y programación de las principales acciones.

El Capítulo II, *Gestión urbanística*, recoge las actuaciones que han de acometerse en el campo de la gestión urbanística.

El Capítulo III, *Evaluación económica y programación de las principales acciones*, realiza una valoración económica de aquellas acciones enumeradas en el Capítulo II que tienen una especial relevancia, y cuyo desarrollo es ejecutado por las administraciones públicas implicadas en el desarrollo del Plan Especial. Las partidas presupuestarias indicadas deben considerarse únicamente con carácter estimativo y orientativo para la ejecución del programa previsto durante el periodo del Plan Especial.

El Capítulo IV, *Gestión y coordinación*, indica algunos aspectos que deben ser considerados para el correcto desarrollo del programa de actuación.

El programa, cuyo periodo de desarrollo, para una etapa intermedia o Fase 1, se estima en tres años y medio, es necesariamente selectivo, dado que no es posible contemplar todas las acciones que sobre este espacio urbano se van a desarrollar a lo largo de este tiempo.

CAPÍTULO II.- GESTIÓN URBANÍSTICA

II.1. PROCESO Y ESCENARIOS CONSIDERADOS

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

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

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

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

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

En concreto, se proponen los siguientes Ámbitos de gestión:

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

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

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

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

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

En este Escenario Intermedio, o Fase 1 de urbanización de la plaza interior, el ámbito público podría alcanzar una superficie estimada de 2.009 m2, es decir, aproximadamente un 80 % del total.

El reparto de las cesiones de suelo, por parcelas, podría ser el siguiente:

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

Entre el estado actual y el **Escenario Final**, existirán a su vez otros escenarios intermedios. De hecho, la consecución de la gestión en cada uno de los Ambitos supondrá un nuevo escenario, una pequeña conquista hacia la consecución del Escenario Final.

En todo caso, el Escenario Intermedio que se propone se considera suficiente para justificar la puesta en marcha de la actuación, ya que las dimensiones del espacio que se obtiene y los pasajes de acceso tienen de por sí, sin necesidad de completar todas las previsiones del Plan Especial, una entidad reseñable.

II.2. AMBITOS DE GESTIÓN. CRITERIOS DE COMPENSACIÓN

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

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

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

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

Como escenario de partida, se han identificado 14 Ambitos de gestión, que corresponden con las 16 parcelas afectadas proyectos de reparcelación, con unos criterios homogéneos para todos los casos que habrán de establecerse en cada plan especial.

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

Cesiones:

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

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

Compensaciones:

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

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

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

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

II.3. FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS AMBITOS DE GESTIÓN.

Se presentan las Fichas correspondientes a casa Ambito de gestión planteado, que a su vez contienen la siguiente información:

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

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)											
AMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROPUESTAS DE CESIÓN/COMPENSACIÓN											
DATOS DE PARTIDA				CESIONES					COMPENSACIONES		
Ambito de gestión	Nº parcela catastral	Calle, nº	m2s sup. Parcela	m2s sup. cesión	m2s cesión s/ exceso 15%	m2s pasaje	m2t edificación	U.V. cesión	m2t edificab. estimada vigente en PECasco	Propuesta edificab. s/ P.E. (m2t)	Propuesta U.V. compensación
AG-1	2	Gil Berges, nº 7	232,05	41,96	7,15	0	0,00	7,15	564,12	760,36	196,24
	Situación actual y de la ordenación propuesta: > En la actualidad, existe una construcción en regular estado de conservación. > Se tratará de conservar, e integrar en el nuevo volumen, el torreón visible desde el espacio libre interior. Observaciones de gestión urbanística: > Compensación mediante un incremento de altura de la edificación. Se modifica la Altura reguladora de cornisa, que pasa de B+2 a B+3. > Se debe realización excavación y catas arqueológicas. > Podría formar UE con parcela nº 01 (Gil Berges, 9) y/o con parcelas nº 03 y nº 05 (Gil Berges, 3 y 5)								B+2	B+3	33,52
											% Exceso compens.
AG-2	3 y 4	Gil Berges, nº 3 y 5	535,06	152,35	72,09	76,81	0,00	148,90	1.143,84	1.454,03	310,19
	Situación actual y de la ordenación propuesta: > Edificación consolidada. Se trata de dos parcelas. Una de ellas, no tiene fachada a espacio interior. > La zona afectada es en la actualidad un jardín de la parcela > Se prevé un pasaje peatonal de 4 metros de anchura, en planta baja, según planos, de 72,09 m2. Observaciones de gestión urbanística: > Compensación mediante un incremento de altura de la edificación. Se modifica la Altura reguladora de cornisa, que pasa de B+2 a B+3. > La volumetría máxima permitida tiene holgura, pero se ajusta la edificabilidad permitida para establecer una compensación justa a las cesiones realizadas. Se deberán prever patios interiores u otras soluciones arquitectónicas. > Podría formar UE con parcela nº 02 (Gil Berges, 7)								B+2	B+3	14,10
											% Exceso compens.
AG-3	5	Gil Berges, nº 1 / Mayor nº 41	693,83	93,05	11,02	0,00	85,18	1,75	2.190,76	2.403,12	212,36
	Situación actual y de la ordenación propuesta: > Edificación consolidada: Hotel La Paz. Podría utilizar el espacio plaza como terraza del restaurante. > La zona afectada por la alineación interior comprende un terreno con edificación auxiliar (42,59 m2t). Observaciones de gestión urbanística: > Se plantean dos etapas de intervención, para no afectar al edificio principal, en buen estado de conservación: >> Etapa 1: se ocupa la parte sin edificación principal de la parcela, (129,13 m2s) en la que se ubica la edificación auxiliar, que se cede voluntariamente. >> Etapa 2: en el momento de sustitución o reforma de la edificación de uso principal, se ajustará a la alineación interior señalada en planos. > Podría incluir en la actuación a la parcela 06 (Mayor, 39) > En Etapa 1, se deberá acondicionar el muro medianero, e integrarlo en el conjunto mediante intervención arquitectónica, a cargo de actuación municipal.										9,61
											% Exceso compens.
AG-4	7 y 8	Mayor, nº 35 y nº 37	589,26	204,36	115,97	122,99	142,28	260,30	938,88	1.147,70	208,82
	Situación actual y de la ordenación propuesta: > En Mayor nº 37 se ha presentado propuesta de intervención en Ayuntamiento para solicitud de informe. > La zona afectada para cesión de espacio público es zona ajardinada con algunas edificaciones > Pasaje peatonal en calle Mayor nº 35, conservando la edificación existente en plantas alzadas. > En Mayor 35: B+2 en calle Mayor y B+3 en zona posterior; en Mayor 37: B+3 en todo el volumen, excepto en franja 22-25,50 m, que se permite solo PB. Observaciones de gestión urbanística: > Se plantea gestión conjunta por necesidades de acceso a los pisos de Mayor nº 35, a través de núcleo de acceso en Mayor nº 37. > Compensación mediante modificación de volumetría en línea de 25,50 en PB y 22 m en plantas alzadas. Se modifica la Altura reguladora de cornisa en calle Mayor, que pasa de B+2 a B+3 en calle Mayor nº 37. > Una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación, podrán presentarse proyectos independientes para solicitud de licencia de edificación.								B+2	B+3	5,48
											% Exceso compens.

Tabla O.2. 2de3

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)											
AMBITOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA Y PROPUESTAS DE CESIÓN/COMPENSACIÓN											
DATOS DE PARTIDA				CESIONES					COMPENSACIONES		
Ambito de gestión	Nº parcela catastral	Calle, nº	m2s sup. Parcela	m2s sup. cesión	m2s cesión s/ exceso 15%	m2s pasaje	m2t edificación	U.V. cesión	m2t edificab. estimada vigente en PECasco	Propuesta edificab. s/ P.E. (m2t)	Propuesta U.V. compensación
AG-10	21	Bellido, nº 18	384,76	57,62	-	0	3,94	0,59	1.308,56	1.308,56	-
	Situación actual y de la ordenación propuesta:								B+3	B+3 / B+4 (interior)	-
	> Edificación consolidada								% Exceso compens.		
> La zona afectada es en la actualidad un jardín de la parcela											
Observaciones de gestión urbanística:											
> No se plantea compensación. Se cederá el terreno posterior (57,62 m2) en el momento de nueva edificación ajustada a la alineación posterior.											
> Se mantiene la ordenación volumétrica de una planta adicional (B+4, de 16,47mx8m= 131,76 m2) para margen en compensaciones o negociaciones paralelas.											
AG-11	22	Bellido, nº 20	448,08	297,44	230,23	80,28			603,80	591,40	
	Situación actual y de la ordenación propuesta:								B+3	B+3 / B+4 (interior)	
	> No existe ninguna edificación en la actualidad.										
> El Ayuntamiento de Jaca ya ha obtenido la ocupación de la superficie posterior.											
> Se prevé un pasaje de acceso a la plaza, de 80,28 m2.											
Observaciones de gestión urbanística:											
> Ya se ha realizado la cesión del suelo. Se prevé planta adicional (B+4, de 8,64 mx8m=69,12 m2).											
> Se deberá constituir "servidumbre de paso" en planta baja (pasaje de acceso a espacio interior)											
AG-12	23	Bellido, nº 22	267,81	54,36	14,19	0,00		14,19	853,80	853,80	-
	Situación actual y de la ordenación propuesta:								B+3	B+3 / B+4 (interior)	-
	> Edificación consolidada								% Exceso compens.		
> La zona afectada es en la actualidad un jardín de la parcela											
Observaciones de gestión urbanística:											
> No se plantea compensación. Se cederá el terreno posterior (54,36 m2) en el momento de nueva edificación ajustada a la alineación posterior.											
> Se mantiene la ordenación volumétrica de una planta adicional (B+4, de 9,12mx8m= 72,96 m2) para margen en compensaciones o negociaciones paralelas.											
AG-13	24	Bellido, nº 24	236,89	91,93	56,40	0,00	27,25	60,48	335,48	410,00	74,53
	Situación actual y de la ordenación propuesta:								B+2+AC	B+3 / B+4 (interior)	4,19
	> Edificación consolidada								% Exceso compens.		
> La zona afectada es en la actualidad un jardín de la parcela											
Observaciones de gestión urbanística:											
> Compensación mediante edificabilidad en cuerpo superior, en fachada recayente a espacio interior de manzana, según Sección reguladora.											
> Aunque la volumetría máxima permitida tiene holgura, se ajusta la edificabilidad permitida para establecer una compensación justa a las cesiones realizadas. Se deberán prever patios interiores u otras soluciones arquitectónicas											
AG-14	25	Bellido, nº 26	505,47	80,63	4,81	0		4,81	1.252,14	1.214,55	-
	Situación actual y de la ordenación propuesta:								B+2	B+2 / B+4 (interior)	-
	> Edificación consolidada. La zona afectada es en la actualidad un espacio libre con alguna construcción								% Exceso compens.		
> Se prevé un espacio ajardinado privado de 66,71 m2, y una cesión para espacio libre interior de 83,96 m2.											
Observaciones de gestión urbanística:											
> Podría formar UE con parcela nº 26 (Bellido nº 28)											
> Se prevé planta adicional (B+4, de 8,76 mx8mx2 alturas= 140,16 m2).											
Total Ambitos de gestión			6.443,30	2.270,39	1.303,99	373,74	585,71	1.152,98	13.813,05	15.576,54	1.853,07
% sobre total Manzana											

CAPÍTULO III.- EVALUACIÓN ECONÓMICA Y PROGRAMACIÓN DE LAS ACCIONES

III.1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El cuadro adjunto muestra una hipótesis de desarrollo y ejecución de las actuaciones contempladas en el presente Plan Especial. Se ha considerado adecuado establecer un calendario de unos catorce trimestres, a contar desde la aprobación definitiva del presente plan especial, para poder culminar las actuaciones correspondientes al Ayuntamiento de Jaca, es decir completar los trabajos de urbanización previstos en el Escenario Intermedio.

Es claro que el desarrollo de este plan especial no compete exclusivamente a la administración, que sin duda tiene un papel impulsor y catalizador, pero que requiere también de una voluntad firme por parte de los propietarios afectados. Por ello, el trabajo de contactos técnicos con los propietarios, y su capacidad para establecer complicidades con los propietarios, va a resultar determinante y definitorio de los plazos finales de la actuación, de la que la tabla adjunta no es mas que una hoja de ruta, o referencia a efectos de la programación de las acciones públicas, especialmente en el campo de gestión y firma de convenios con los propietarios afectados por la ordenación prevista en el plan especial.

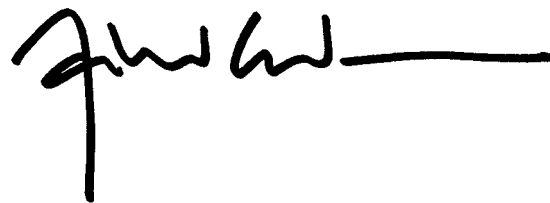
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR MANZANA 13612 - JACA (HUESCA)																				Tabla O.4			
PROGRAMA DE ACTUACIÓN.																							
																	Ayto. Jaca		Particulares				
GESTIÓN DE SUELO																							
0	Tramitación y aprobación definitiva del P.E. Anuncios, publicación normas, etc.																1	ud	400,00				
1	Reuniones con particulares. Condiciones de cesión/compensación																15	ud	3.000,00				
2	Negociación y firma de Convenios																15	ud	3.000,00				
3	Inscripción registral / Constitución de servidumbres / Segregaciones, etc																1.861	m2	22.329,00				
URBANIZACIÓN Y ACONDICIONAMIENTO DE MUROS, ETC.																							
4	Redacción de Proyecto de Urbanización (Ayto. Jaca)																1	ud	14.383,19				
5	Señalización / Información / Folletos turísticos																1	ud	3.000,00				
6	Licitación y encargo Obras Urbanización. Anuncios, etc.																1	ud	400,00				
7	Obras de demolición y acondicionamiento interior																820	m3	24.599,82				
8	Excavaciones y catas arqueológicas en espacio central																1.861	m2	37.220,00				
9	Obras de construcción (aparcamiento subterráneo. Fase inicial)																1.500	m2	1.200.000,00				
10	Obras de urbanización interior (Fase inicial)																1.861	m2	334.980,00				
11	Obras de construcción (aparcamiento subterráneo. Fase segunda).																300	m2	240.000,00				
12	Obras de urbanización interior (Fase final)																465		83.637,00				
13	Dirección de Obras / Geotecnia / Informes / Otros gastos																1	ud	56.496,50				
REFORMA Y/O NUEVA EDIFICACIÓN VIVIENDAS Y LOCALES																							
14	Redacción de proyectos de edificación (particulares)																15	ud		340.887,61			
15	Licencias urbanísticas y de edificación																15	ud		272.710,09			
16	Excavaciones y catas arqueológicas en parcelas privadas																500	m2		20.000,00			
17	Obras de edificación edificios perimetrales y pasajes																8.021	m2t		6.817.752,25			
18	Obras de acondicionamiento de pasajes peatonales																350	m2	87.420,00				
19	Dirección de Obras / Geotecnia / Informes / Otros gastos																15	ud		272.710,09			
																	9.834.925,56			2.110.865,52		7.724.060,04	
																	11.900.259,93			2.554.147,28		9.346.112,65	

En Jaca, enero de 2015

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



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



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



Carlos Labarta Aizpún. *Arquitecto col. nº 1.703*



Gabriel Oliván Bascones. *Arquitecto col. nº 1.816*
