



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA

URBANISMO, OBRAS, SERVICIOS
Y MEDIO AMBIENTE

Patricia Martín Montaner (1 de 2)
Jefe Servicio Obras
Fecha Firma: 12/11/2020
HASH: b4ddb9560d64cb3715fc27d47ce3377



José Luis Bartolomé Navarro (2 de 2)
Jefe Servicio Urbanismo
Fecha Firma: 12/11/2020
HASH: 8d2388b865875a33c99f83c08b6b1baa



**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2
DEL
PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL CASCO
HISTÓRICO DE JACA**

JUSTIFICACIÓN

El Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca aprobado en el año 1992 tan sólo ha tenido una Modificación tramitada en el año 2011. Durante todos estos años ha sido desarrollado y como su nombre indica ha contribuido a una evidente mejora y conservación del patrimonio urbano de la ciudad histórica.

En el momento de su redacción el artículo 31.5.1 de la normativa del Plan limitó la implantación de nuevos usos hoteleros en el ámbito del Casco antiguo, limitado ya de por sí por su morfología histórica y por la antigüedad de muchas de sus redes, a un máximo de "50 camas" por una lógica de prevención de una densificación y terciarización excesiva del mismo pues se establecieron como "preferentes" los usos residencial y comercial.

Transcurridos ya 28 años desde su aprobación, se ha intervenido en la reurbanización de buena parte de las calles del Casco Histórico con una renovación total de las redes y se ha adoptado la decisión de una peatonalización progresiva y como consecuencia controlar los accesos de vehículos a su interior.

A la vista de lo anterior, la Alcaldía ha planteado que la apuesta de Jaca por la mejora de sus servicios turísticos debe permitir que en algunos casos en que se pongan equipamientos hoteleros con un mínimo estándar de calidad, por ejemplo tres estrellas, el actual límite pueda ser superado, ligeramente, hasta alcanzar un número de plazas en explotación que podría llegar a 75, que es un módulo corriente de capacidad en nuevas implantaciones hoteleras.

La tramitación que se precisa para llevar a cabo este cambio es una Modificación puntual del Plan Especial.

OBJETO

El objeto de esta Modificación, es tras la justificación de su viabilidad, fijar una nueva densidad de plazas hoteleras en establecimientos de determinada categoría, que se puedan ubicar en el ámbito del Casco Histórico sin provocar una densificación insostenible.

Por una parte, el Reglamento de los establecimientos hoteleros y complejos turísticos balnearios en Aragón, aprobado mediante Decreto 14/2018, de 23 de enero, contiene en su articulado, entre otras cuestiones las categorías de esos establecimientos hoteleros y para cada una de ellas, las características y dimensiones mínimas de las estancias que deben contener y las instalaciones adscritas en cada caso. En categorías de 3 estrellas los establecimientos pueden ser: Hoteles u Hoteles-Apartamento.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA

URBANISMO, OBRAS, SERVICIOS
Y MEDIO AMBIENTE

Por otra parte, el Plan General de Ordenación Urbana de Jaca también establece para las viviendas, la superficie y programa mínimo en todo el Término Municipal y por su parte, el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico, adoptó estos mismos criterios.

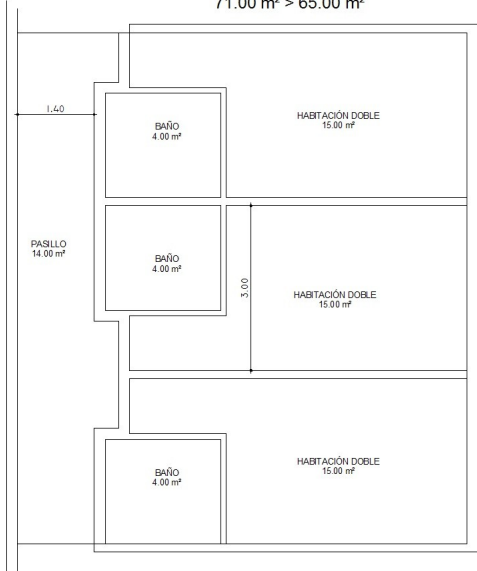
Se trata por tanto de realizar una comparación de la densidad poblacional derivada de la implantación de viviendas en el Casco Histórico y de la derivada de la implantación de determinados establecimientos hoteleros y con ello, concluir la validez de las redes de servicios actuales.

Una superficie útil de vivienda de 65 m², viene a suponer unas dimensiones de piezas vivideras de 18-20 m² de salón-comedor, 3 dormitorios de 10 m², cocina de 6-8 m², espacios de distribución y 1 aseo como mínimo de unos 3,50 m² y una densidad poblacional de un máximo de 6 personas.

Por su parte, el artículo 40.5.1 "*Condiciones de hospedaje*" del P.G.O.U. establece: "a efectos de densidad computarán como si se tratara de una vivienda por cada 6 plazas hoteleras".

Las categorías hoteleras se diferencian entre sí, entre otras cuestiones, por exigir mayores superficies vivideras en las habitaciones, en los espacios de distribución y en los espacios de restauración y estancias. Así, según el Decreto 14/2018, para la categoría de 3 estrellas, se exigen dimensiones de habitaciones dobles de 15,00 m², de baños entre 3,5 m² y 4 m² y pasillos de 1,40 m de anchura. Solamente teniendo en cuenta estas piezas de un establecimiento hotelero, comprobamos como se ve en la siguiente imagen, que para una densidad de 6 clientes, se necesitan al menos 71 m² útiles. A esta superficie sería necesario sumar la parte proporcional de zonas comunes -recepción, consejería, salones, bar, oficinas de planta, etc... y además tener en cuenta que la legislación hotelera exige también la existencia de plazas de aparcamiento para un mínimo del 20% del total de habitaciones.

SUPERFICIE ÚTIL PARA DENSIDAD DE 6 PLAZAS HOTELERAS
71.00 m² > 65.00 m²





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
JACA

URBANISMO, OBRAS, SERVICIOS
Y MEDIO AMBIENTE

La modificación plantea también sustituir el término “cama” por el de “plaza” que resulta más concreto a la hora de fijar la capacidad.

DOCUMENTACIÓN

La presente Modificación del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca tiene carácter puntual y de acuerdo con lo establecido en el artículo 85 de la Ley de Urbanismo de Aragón "... las modificaciones contarán con un grado de precisión similar al documento modificado" por lo que se modificará en los planos de ordenación la cifra para la categoría de HOTEL u HOTEL-APARTAMENTO de 3 estrellas y superior y en la MEMORIA se dará una nueva redacción al artículo 31 "*USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES*". Apartado 5 "*HOSTELERO*". Subapartado 1, de la normativa que quedaría como sigue:

5. HOSTELERO

5.1 $\leq$ 50 plazas. En los casos de nuevos establecimientos HOTEL u HOTEL-APARTAMENTO con categoría igual o superior a tres estrellas el límite se amplía a 75 plazas.

TRAMITACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 66.1 y 57 del vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón la presente modificación será:

- 1) aprobada inicialmente por el Alcalde que la someterá a
- 2) INFORMACIÓN PÚBLICA por plazo de UN MES. En dicho periodo se deberá recabar informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.
- 3) La aprobación definitiva en virtud del acuerdo de homologación dictado por el Gobierno de Aragón, el 13 de mayo de 2014, corresponderá al PLENO del Ayuntamiento de Jaca.

Jaca, Noviembre de 2020
Servicios Técnicos Municipales

Patricia Martín Montaner
Arquitecto

José Luis Bartolomé Navarro
Letrado

