

MODIFICACIÓN Nº 1

Documento de cumplimiento de prescripciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, adoptado en sesión celebrada el día 31 de enero de 2011.

29 ABRIL 2011

PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN
CASCO HISTÓRICO DE JACA

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

1. GENERALIDADES

1.1. ENCARGO

1.2. ANTECEDENTES

1.3 OBJETO DEL DOCUMENTO

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

1.5. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.6 TRAMITACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

1.7 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

1.8 DOCUMENTACIÓN

2.- MODIFICACIONES EN LAS ORDENANZAS URBANÍSTICAS

3.- MODIFICACIÓN-REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN

4.- MODIFICACIÓN EN PLANOS

5.- MODIFICACIONES POSTERIORES A LA REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO

6.- CONCLUSIÓN

DOCUMENTOS:

Documento I.
Ordenanzas urbanísticas de la edificación.

Documento II.
Modificación – Catálogo de la Edificación.

Documento III.
Modificación – Planos modificados.

ANEXOS:

Anexo 1.
Ficha de la parcela 11592-12.

1. GENERALIDADES

1.1. ENCARGO

Según Resolución de la Alcaldía núm. 1433/2008, de fecha 1 de agosto de 2008, el Ayuntamiento de Jaca encarga al Equipo técnico que suscribe este documento la Revisión del catálogo de la edificación y modificación parcial del Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca.

En el periodo comprendido desde el encargo hasta la fecha, el Equipo Redactor ha mantenido las convenientes conversaciones con los técnicos municipales, para preparar un Avance de dicha Modificación, para ser presentado a la Comisión de Seguimiento del Plan Especial del Casco Histórico.

1.2. ANTECEDENTES

Con fecha 26 de febrero de 1993, el Ayuntamiento en Pleno **aprueba inicialmente**, por unanimidad, el Plan Especial de Conservación y Mejora del Casco Histórico de Jaca. Con esta aprobación inicial se inicia el proceso administrativo que establecía la legislación nacional en materia de urbanismo (en aquella fecha todavía no se había aprobado la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón).

El 17 de marzo de 1994 se procedió a la resolución de las alegaciones presentadas y la Aprobación Provisional del Citado Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca. Unos días antes, el 14 de marzo se aprobó inicialmente mediante acuerdo plenario el Reglamento de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial, dándose de este modo un paso muy importante para la creación del órgano encargado del seguimiento para la aplicación del Plan Especial.

El 29 de marzo de 1996 fue aprobado **definitivamente** el Plan Especial y el 19 de septiembre de 1997 fue aprobado el Texto Refundido del Plan Especial, finalizándose todo el proceso de elaboración y aprobación del mismo, y entrando plenamente en vigor. Unos meses más tarde se constituyó la Comisión de Seguimiento del Casco Histórico, realizándose su primera reunión el 17 de marzo de 1998, con una periodicidad prevista de un mes.

Dicho Plan constituye desde entonces el documento de planeamiento de referencia en este ámbito de la ciudad de Jaca, tal y como recoge el propio Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, aprobado el 25 de abril de 1996.

Por otro lado, por parte de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, se ha procedido a incoar expediente de **declaración**

del Conjunto Histórico de Jaca, con arreglo a lo establecido en la ley 3/1999 (BOA del 11 de julio de 2001 y 30 de mayo de 2003). Si bien hasta la fecha no se ha procedido a la finalización de la tramitación, la delimitación realizada conlleva la aplicación inmediata y provisional del régimen de protección establecido para los Conjuntos de Interés Cultural.

La delimitación que regula el Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se encuentra en el interior de dicho Conjunto Histórico, sin abarcar la totalidad del mismo.

Asimismo, en el interior del ámbito del Plan Especial se encuentran dos **monumentos declarados Bien de Interés Cultural** -en virtud de las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés-, que son:

- “Catedral de San Pedro”
- “Torre del Reloj”

1.3. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene como objeto la modificación del Plan Especial del Casco Histórico de Jaca, afectando a dos de sus documentos:

- Ordenanzas de la Edificación.
- Catálogo de la Edificación

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA MODIFICACIÓN

La presente modificación del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se realiza al amparo de lo establecido en el art. 5 de la Ley Urbanística de Aragón, por el que *“...Con carácter general, la actividad urbanística pública corresponde a los Municipios, que ejercerán cuantas competencias en materia urbanística no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.”*

1.5. CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca entró en vigor a partir de la publicación oficial de su Aprobación Definitiva, y regirá indefinidamente, sin perjuicio de que pueda sufrir modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia con arreglo a las leyes (art. 4).

En el año 2008, tras 15 años de vigencia, 11 años desde la aprobación de su Texto Refundido, se considera adecuado proceder a una revisión del mismo, tanto en lo que se refiere a las Ordenanzas, como al Documento del Catálogo de la edificación. La aplicación del planeamiento durante estos años ha

conllevado multiplicidad de situaciones distintas y, a partir de estas experiencias, se han detectado aspectos que aconsejan ser modificados o puntualizados.

Asimismo, con posterioridad a la aprobación del Plan se han aprobado un conjunto de **leyes y decretos de carácter urbanístico y de protección del patrimonio** que han modificado el marco legal en el que se encuadra el Plan Especial, por lo que se considera procedente su adaptación a dichas leyes. En concreto, las más significativas son:

- LEY 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.
- Decreto 52/2002, de 19 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la LUA, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.
- LEY 7/2006, de 22 de junio, de Protección ambiental de Aragón.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo.
- LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón
- LEY 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón.

Por los anteriores motivos expuestos, sintetizados en la experiencia obtenida tras varios años de aplicación y en la necesidad de adaptación al nuevo ordenamiento jurídico, **se considera debidamente justificada y conveniente la modificación propuesta.**

1.6 TRAMITACIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO

El procedimiento de tramitación de este documento se ajustará a lo establecido en el art. 57.1 de la LEY 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón:

“Las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General...”

Resumidamente, para la aprobación de este documento de Modificación del Plan Especial, de acuerdo con la legislación vigente aplicable, se establecen las siguientes fases: Aprobación Inicial, trámite de Exposición Pública e Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, informes sectoriales y Aprobación Definitiva por parte del Ayuntamiento.

Aprobación inicial:

Con fecha de 3 de febrero de 2010, se aprueba inicialmente por el Ayuntamiento de Jaca la modificación nº 1 del Plan Especial del Casco Histórico.

Información pública:

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín oficial de la Provincia de Huesca, número 34, de 22 de febrero de 2010, periodo en el que se formulan 6 escritos de alegaciones.

Dirección General de Patrimonio Cultural:

Con fecha de 7 de abril de 2010, la Dirección General de Patrimonio Cultural autoriza la modificación del Plan y la del Catálogo.

Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca:

El Informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2011, expone, en su FUNDAMENTO CUARTO:

a. La Modificación aportada afecta al ámbito del Plan Especial del Casco Histórico de Jaca que, comose desprende de la resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural, afecta únicamente a parte delConjunto Histórico de Jaca, así como a diversos aspectos de las Ordenanzas y Catalogación.

Dicho Plan Especial fue aprobado definitivamente el 27 de febrero de 1996 en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente el 22 de mayo de 1986.

b. El documento analizado se adecua a las previsiones de los artículos 66 de la Ley 3/2009 deUrbanismo de Aragón, del artículo 123 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por elque se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materiade organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, así como de losartículos 43 y 44 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, ya que:

- Mantiene y profundiza los criterios relativos a la conservación de fachadas.*
- No implica ninguna nueva remodelación urbana.*
- No implica alteración de la estructura urbana y arquitectónica, ni de las características generales de su ambiente.*
- No se establecen nuevas alineaciones, ni modificaciones que puedan reseñarse relativas a la edificabilidad, parcelaciones o agregaciones de inmuebles.*

c. Tanto la modificación de la normativa del Plan como la del Catálogo han sido autorizadas por resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 7 de abril de 2010, según previene el artículo 44 dela Ley 3/2009 de Patrimonio Cultural Aragonés.

Sin embargo, de dicha autorización deriva la necesidad de grafiar, en el plano correspondiente, el entorno del monumento denominado Torre del Reloj, correspondiente a una banda de 50 m de anchura, medida desde los límites exteriores del perímetro del bien.

En el citado informe se afirma, igualmente, que "se recuerda que ese ámbito debería disponer igualmente de otro PEPRI o instrumento similar, de acuerdo a lo que establece el

artículo 41 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés"

Por cuanto antecede,

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Informar favorablemente para la aprobación definitiva municipal, si bien ha de atenderse a los aspectos indicados en el fundamento jurídico cuarto."

Este apartado se refiere a la necesidad de graficar, en el plano correspondiente, el entorno denominado Torre del Reloj, correspondiente a una banda de 50 m. de anchura, medida desde los límites exteriores del perímetro del bien.

1.7 EQUIPO TÉCNICO REDACTOR

El equipo técnico redactor de este documento está constituido por los Arquitectos D. José Antonio Alfaro Lera, D. Pablo de la Cal Nicolás, y D. Gabriel Oliván Bascones, colegiados números 1.903, 1.904 y 1.816 respectivamente, pertenecientes como arquitectos colegiados residentes en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, que manifiestan no estar sujetos a incompatibilidad alguna para la elaboración de este documento. Los mencionados arquitectos son socios de la empresa CEROUNO Arquitectos, S.C.P.

1.8 DOCUMENTACION

La presente Modificación nº 1 del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico se ha desarrollado en la documentación que se relaciona a continuación:

- Documento I. Modificaciones en el documento de Ordenanzas de la Edificación.
- Documento II. Revisión del Catálogo de la Edificación.
- Documento III. Modificaciones en planos.

2.- DOCUMENTO I.**MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DE ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**

La experiencia derivada de la aplicación del Plan Especial aconseja introducir una serie de modificaciones en las Ordenanzas. Estas modificaciones se aportan como Documento I, y son las recogidas en los ejemplares aportados al Consejo Provincial de Urbanismo.

3.- DOCUMENTO II.**REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN.**

Por parte de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, durante el mes de junio de 2008 se procedió al estudio de la situación de los edificios incluidos en el Catálogo del P.E. para la elaboración de propuesta de modificación del artículo 8, en concreto, definición de las actuaciones entendidas como de recuperación (y en general de rehabilitación).

Este estudio quedó reflejado en las actas de dicha Comisión, en las que aparece la situación del edificio, su grado de catalogación, y los comentarios de la Comisión en relación con el edificio.

En concreto, se han facilitado las actas de las sesiones siguientes:

- 6 de junio de 2008
- 13 de junio de 2008
- 20 de junio de 2008

Para la revisión del Catálogo, se ha elaborado una ficha para cada edificio incluido actualmente en el Catálogo, y para cada edificio clasificado como "edificio susceptible de rehabilitación".

La información incluida en cada ficha es la siguiente:

- Identificación del inmueble.
- Fotografías del inmueble en 1990 y 2008 (fechas aproximadas)
- Comisión de Urbanismo: se reflejan los comentarios extractados de las Actas de las sesiones de la Comisión.
- Informe Técnico: se incorpora la valoración realizada por el equipo redactor. Asimismo, y a modo de recordatorio, se señala su afección por algún BIC, sin que ello exima de la consulta de los entornos de protección en las resoluciones pertinentes.

Con fecha de 4 de febrero de 2009 se presentó en Comisión de Seguimiento del Plan Especial el informe técnico relativo a la revisión del Catálogo de la Edificación del Plan Especial del Casco Histórico de Jaca.

Dicho documento fue estudiado por el Ayuntamiento, y en posteriores

comisiones se configuró el listado definitivo.

Así, el listado que se presenta a continuación recoge los edificios incluidos en el Catálogo de la Edificación, así como los que el Plan Especial del Casco Histórico ha clasificado como edificios “susceptibles de recuperación. De estos últimos, aquellos que no se encuentran contenidos en el Catálogo se han destacado topográficamente mediante letra negrita y cursiva.

El orden seguido en la relación corresponde con la numeración de manzanas y parcelas, según el plano que se adjunta (de fecha de mayo de 2009), y según el orden que siguen los planos denominados “Alineaciones y Rasantes”, numerados del 8.0 al 8.40.

Los comentarios obrantes en el informe técnico que ha servido para la revisión de este documento tendrán carácter vinculante en los aspectos que se refieran a las intervenciones a realizar sobre cada edificio.

4.- DOCUMENTO III. MODIFICACIONES EN PLANOS.

Por parte de dicho Consejo, se expresó la necesidad de grafiar, en el plano correspondiente, el entorno denominado Torre del Reloj, correspondiente a una banda de 50 m. de anchura, medida desde los límites exteriores del perímetro del bien.

En la documentación incluida en la aprobación inicial, se aportaban dos planos modificados:

- Plano 5 “Zonificación. Catálogo”
- Plano 8.0 “Alineaciones. Fondos”.

En cumplimiento del acuerdo del Consejo, en el plano 5 se ha grafiado el entorno denominado Torre del Reloj.

5.- MODIFICACIONES POSTERIORES A LA REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO.

1. Resolución de alegaciones.

Con fecha de junio de 2010, se aporta al Ayuntamiento de Jaca el Informe Técnico de Alegaciones, para su consideración por el Ayuntamiento. Este documento recoge las modificaciones resultantes de la contestación municipal a las alegaciones.

2. Propuesta de Comisiones.

En sesión celebrada en fecha de 26 de agosto de 2010, las Comisiones de Seguimiento del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico y la Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios proponen por unanimidad:

*“para el edificio situado en la Calle Ramiro I nº 31, esquina con Calle del Coso nº 28
"Casa de Juliana Pétriz": que por tratarse de un edificio, en estos momentos, público y*

tener un destino prefijado por la antigua dueña difunta "museo de la Ciudad" que precisa obras de rehabilitación y acondicionamiento con carácter de urgencia en la cubierta y habiéndose comprobado en la redacción del proyecto técnico:

1) que el aprovechamiento bajo los faldones es exiguo, pues cuenta con una altura de 1 m. en el arranque de éstos desde las fachadas hasta el suelo de esa planta;

2) su grado de catalogación es 4a "protección ambiental" que no contempla la modificación del gálibo de la cubierta y con ello del edificio;

3) que el edificio colindante en la Calle Ramiro I y los próximos tienen mayores alturas;

y 4) que se encuentra en tramitación la modificación n° 1 del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca, que se gestione la forma de hacer posible la elevación -hasta 1'50 m- de la altura libre desde el forjado de la planta de aprovechamiento bajo cubierta hasta el encuentro con los faldones, para un mejor aprovechamiento de ésta.

Entendiendo como aceptable la propuesta, y a solicitud por unanimidad de ambas comisiones, se propone introducir la modificación citada en el Plan Especial. El edificio afectado se encuentra en la manzana 11592, y el número de parcela se corresponde con la número 12. Se aporta como Anexo la ficha modificada del edificio referido, con las modificaciones propuestas.

3. Manzana 13612.

El artículo 32 de las Ordenanzas se adapta a los estudios realizados para el PERI del área 4 del Plan Especial, incorporando toda la manzana y previendo los distintos accesos a la Plaza.

4. Cumplimiento de informes municipales.

Se incorporan las correcciones, consideraciones e indicaciones de los servicios técnicos municipales, según informe de abril de 2011.

6.- CONCLUSIÓN

Considerando que la documentación que se aporta ofrece la documentación precisa para el cumplimiento del objeto del contrato, así como la información y los criterios que han servido para definirla, la sometemos a consideración del Excmo. Ayuntamiento de Jaca, para que se continúe con su tramitación hasta su aprobación definitiva si procede.

Además de los documentos I, II y III, que recogen las modificaciones realizadas en las Ordenanzas, en el Catálogo y en Planos, se aportan como Anexos los siguientes:

Anexo 1: Ficha de la parcela 11592-12.

Los siguientes anexos se aportaron en el documento anterior a éste, no variando su contenido:

Anexo "A": documentos relativos al Patrimonio Cultural:

- Declaración originaria de Bien de Interés Cultural de la denominada "Catedral de San Pedro"
- Aprobación de la Torre del Reloj, como castillo considerado Bien de Interés Cultural
- Resolución relativa al procedimiento para la declaración como Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de Jaca.

Anexo "B": Informe técnico para revisión del Catálogo.

En Jaca, 29 abril de 2011.



José Antonio Alfaro Lera. *Arquitecto col. n° 1.903*



Pablo de la Cal Nicolás. *Arquitecto col. n° 1.904*



Gabriel Oliván Bascones. *Arquitecto col. n° 1.816*

DOCUMENTO I.

**MODIFICACIONES EN EL DOCUMENTO DE
ORDENANZAS URBANÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN.**



ORDENANZAS URBANÍSTICAS

CONTENIDO GENERAL

TÍTULO I GENERALIDADES

TÍTULO II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

TÍTULO III SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL



ORDENANZAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I	GENERALIDADES
-----------------	----------------------

Artículo 1.	DOCUMENTACIÓN DEL PLAN.....	5
1.1.	Documentos con carácter vinculante	8
1.2.	Documentos con carácter indicativo	8
Artículo 2.	ÁMBITO	8
Artículo 3.	ADECUACIÓN LEGAL DEL PLAN	9
Artículo 4.	VIGENCIA Y REVISIÓN.....	9
Artículo 5.	TRAMITE PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN.....	9
Artículo 6.	EFFECTOS Y CONSECUENCIAS SOBRE LOS EDIFICIOS EXISTENTES	9
6.1.	Edificios o actividades tolerados.	10
6.2.	Edificios o actividades fuera de ordenación.	10
6.3.	Edificios o actividades acordes con el Plan.	10
Artículo 7.	LICENCIAS.....	10
7.1	Sobre las licencias de derribo.	10
7.2	Sobre las licencias para obra nueva, ampliación o reforma de edificios existentes....	11
7.3	Sobre las licencias para actuaciones sobre edificios incluidos dentro del Catálogo...	11
Artículo 8.	INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN. DEFINICIONES	11

TÍTULO II	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN
------------------	--------------------------------------

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 9.	LÍNEA REGULADORA DE CORNISA	15
Artículo 10.	ALTURA MÁXIMA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN	15
Artículo 11.	PLANTAS. ALTURAS DE PLANTAS.....	16
11.1.	Planta sótano	16
11.2.	Planta baja	16
11.3.	Entreplantas	17
11.4.	Plantas piso	17
11.5.	Bajocubierta	17
11.6.	Número de plantas	21
Artículo 12.	CUBIERTAS.....	21
12.1.	Definición geométrica de la envolvente de la cubierta terminal del edificio	21
12.2.	Aberturas	22
Artículo 13.	GALERÍAS	23
Artículo 14.	LUCANAS	23
Artículo 15.	FACHADAS.....	24
Artículo 16.	ALINEACIONES.....	25
Artículo 17.	ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA (O PATIO DE MANZANA)	25
Artículo 18.	PATIOS DE PARCELA	26



CAPÍTULO II. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 19.	CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	27
19.1.	Programa mínimo de vivienda	27
19.2.	Superficie mínima de vivienda	27
19.3.	Estancias de las viviendas	27
19.4.	Ascensor	27
19.5.	Ventilación e iluminación	28
19.6.	Escaleras	28
19.7.	Portales	28
19.8.	Accesibilidad	28
19.9.	Chimeneas de ventilación	28
Artículo 20.	CONDICIONES DE LOS LOCALES.....	29
20.1.	Accesos	29
20.2.	Superficie mínima y dimensiones	29
20.3.	Ventilación e iluminación	29
20.4.	Alturas	29

CAPÍTULO III CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 21.	LÍNEA REGULADORA DE CORNISA. ALERO.....	30
Artículo 22.	FACHADAS.....	31
22.1.	Medianerías o patios interiores.....	31
22.2.	Fragmentación de fachadas	31
22.3.	Huecos	31
22.4.	Materiales.....	32
22.5.	Color	32
22.6.	Carpinterías.....	32
22.7.	Cuerpos volados cerrados	32
22.8.	Balcones o voladizos abiertos	33
22.9.	Barandillas	34
22.10.	Persianas	34
22.11.	Jambas y dinteles	34
Artículo 23.	CUBIERTAS Y LUCANAS	35
23.1.	Materiales	35
23.2.	Canalones y bajantes	35
23.3.	Chimeneas, shunts y ventilaciones	35
Artículo 24.	PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES	36
Artículo 25.	PORCHES.....	36
Artículo 26.	ELEMENTOS SUPERPUESTOS A FACHADAS, MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN.....	37
26.1.	Marquesinas	37
26.2.	Muestras y banderines	37
26.3.	Toldos	38
26.4.	Elementos ornamentales	38
26.5.	Tendidos aéreos	39
26.6.	Mobiliario urbano	39
26.7.	Vegetación	39
Artículo 27.	ELEMENTOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS.....	39
Artículo 28.	SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS PARA EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO.....	39



CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE USO

Artículo 29.	LIMITACIONES DERIVADAS DEL USO DEL LOCAL	40
Artículo 30.	USOS DEFINIDOS	40
Artículo 31.	USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES.....	41

TÍTULO III	SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL
-------------------	---

Artículo 32.	COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL	43
Artículo 33.	DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	43



ORDENANZAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I GENERALIDADES

Art. 1. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN

El Plan Especial para la Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se compone de los siguientes documentos:

Memoria

- **Ordenanzas Urbanísticas**
- **Catálogo de la Edificación**
 - Clasificación de niveles
 - Listado de edificios catalogados
- **Documentación gráfica. Planos**

A continuación se expone el índice de los planos:



ÍNDICE DE PLANOS

0.1	ANÁLISIS PAISAJÍSTICO Diagnóstico Fase de Información
0.2	RELACIÓN CON LA CIUDAD Diagnóstico Fase de Información
0.3	LA IMAGEN URBANA Diagnóstico Fase de Información
0.4	CRECIMIENTO Diagnóstico Fase de Información
0.5	TIPOS ARQUITECTÓNICOS Diagnóstico Fase de Información
0.6	TEJIDOS URBANOS • VISIÓN COLLAGE Diagnóstico Fase de Información
0.7	ANÁLISIS ZONAL Diagnóstico Fase de Información
0.8	ESCENA URBANA Diagnóstico Fase de Información
0.9	INFRAESTRUCTURAS Diagnóstico Fase de Información
1.	DELIMITACIÓN Área de planeamiento
2.1	ESTADO ACTUAL Calles y parcelas
2.2	ESTADO ACTUAL Catastral
3.1	ZONIFICACIÓN. ÁREAS Áreas principales de intervención
3.2	ZONIFICACIÓN. ÁREAS Intervención y sugerencias de actuación
4.	ZONIFICACIÓN. USOS Delimitación de usos
5.	ZONIFICACIÓN. CATÁLOGO Parcelas afectadas por Catalogación
6.1	RED VIARIA Peatonalización • Tráfico
6.2	RED VIARIA Pavimentación • Intervenciones
6.3	RED VIARIA Propuesta • Plaza de la Cadena
6.4	RED VIARIA Propuesta • Plaza Cortes de Aragón • Avda. del Primer Viernes de Mayo
6.5	RED VIARIA Propuesta • Plaza de Biscós
6.6	RED VIARIA Propuesta • Plaza del Pez • Nueva Plaza
6.7	RED VIARIA Propuesta • Plaza de la Catedral
7.	EQUIPAMIENTO Relación y Ubicación



8.0	ALINEACIONES Y RASANTES
8.1	Alzados de manzanas. Manzana 10594
8.2	Manzana 11583
8.3	Manzana 11592
8.4	Manzana 11596
8.5	Manzana 11598
8.6	Manzana 11600
8.7	Manzana 11612
8.8	Manzana 11614
8.9	Manzana 11622
8.10	Manzana 11625
8.11	Manzana 12588
8.12	Manzana 12602
8.13	Manzana 12605
8.14	Manzana 12607
8.15	Manzana 12615
8.16	Manzana 12623
8.17	Manzana 12626
8.18	Manzana 12630
8.19	Manzana 12637
8.20	Manzana 13597
8.21	Manzana 13602
8.22	Manzana 13606
8.23	Manzana 13612
8.24	Manzana 13616
8.25	Manzana 13620
8.26	Manzana 13621
8.27	Manzana 13622
8.28	Manzana 13626
8.29	Manzana 13637
8.30A	Manzana 14606
8.30B	Manzana 14606
8.30C	Manzana 14606
8.31	Manzana 14610
8.32	Manzana 14614
8.33	Manzana 14621
8.34	Manzana 14623
8.35	Manzana 14625
8.36	Manzana 14627
8.37	Manzana 14635
8.38	Manzana 15617
8.39	Manzana 15626
8.40	Manzana 15628

9.21	ALZADOS DE CALLES. CALLE MAYOR (Resto de calles en documentación previa al texto refundido)
------	---

10.1	MOBILIARIO URBANO • SEÑALIZACIÓN Detalles de elementos urbanos
10.2	MOBILIARIO URBANO • SEÑALIZACIÓN Ideas para una nueva imagen gráfica



■ 1.1. Documentación con carácter vinculante

Tendrán carácter vinculante los siguientes documentos:

- Las presentes **Ordenanzas Urbanísticas**
- **Catálogo de la Edificación**
- **Documentación gráfica. Planos**

1.	DELIMITACIÓN Área de planeamiento
2.1	ESTADO ACTUAL Calles y parcelas
2.2	ESTADO ACTUAL Catastral
3.1	ZONIFICACIÓN. ÁREAS Áreas principales de intervención
4.	ZONIFICACIÓN. USOS Delimitación de usos
5.	ZONIFICACIÓN. CATÁLOGO Parcelas afectadas por Catalogación
7.	EQUIPAMIENTO Relación y Ubicación
8.0	ALINEACIONES Y RASANTES Relación de planos de manzanas • Fondos
8.1-8.40	Planos de manzanas

■ 1.2. Documentos con carácter indicativo

Tendrán carácter indicativo o no vinculante los siguientes documentos:

- **Memoria**
- **Documentación gráfica. Planos:** Los no considerados como vinculantes

Art. 2. ÁMBITO

El Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se limita al ámbito recogido en el Plano de delimitación. Dicho ámbito constituye una parte de la delimitación fijada para la declaración de Conjunto Histórico de Jaca, incoado Bien de Interés Cultural, de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés”.

Partiendo de la clasificación de tipos de suelo definidos en el P.G.O.U de Jaca, todos los sistemas o zonas comprendidos dentro del ámbito del Plan Especial se entienden sometidos a él.



Este Plan Especial determina a su vez una clasificación de tipos de usos de suelo permitidos. Para el ordenamiento de todos ellos, se redacta la presente normativa, excepto para los clasificados en este Plan como de usos como parques y jardines y como equipamientos, que se seguirán rigiendo por las correspondientes del P.G.O.U.

Art. 3. ADECUACIÓN LEGAL DEL PLAN

El Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico de Jaca se redacta con el objeto de proteger un ámbito y unos elementos pertenecientes a él que merecen una atención pormenorizada y particularizada, por su interés monumental, arquitectónico o ambiental, en cuanto a la regulación del grado de intervención de que pudieran ser objeto.

Por ello, se dictan normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de usos e instalaciones compatibles con el carácter del Casco Histórico, según prevé el Capítulo Cuarto del Título III del decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. El presente Plan se considera como "de Protección para la Conservación y Valoración del Patrimonio Histórico y Artístico de la Nación".

Las mismas normas serán válidas para las edificaciones de nueva planta, con el objetivo de conservar y mejorar el conjunto urbano del Casco Histórico, adaptándose, en lo básico, al ambiente en el que se encuentran situadas.

Art. 4. VIGENCIA Y REVISIÓN

Este documento sustituye a las Ordenanzas Particulares que regían de modo transitorio hasta la aprobación del presente Plan Especial, según determina el Plan General de Jaca.

Las Ordenanzas del Plan General, del cual forma parte este Plan Especial, seguirán en vigor en todos aquellos aspectos no modificados explícita o implícitamente por la presente Normativa.

La vigencia de esta modificación del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación o revisión. Será inmediatamente ejecutiva una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus normas, de acuerdo con el art. 70.2 de la Ley Reguladora de bases de Régimen Local.

Art. 5. TRÁMITE PARA LA APROBACIÓN DEL PLAN

Las fases para la Aprobación del Plan Especial son la Aprobación Inicial, Exposición Pública, Aprobación Provisional y Aprobación Definitiva.

El organismo competente para la Aprobación Inicial y Provisional será el Excmo. Ayuntamiento de Jaca, mientras que para la Aprobación Definitiva será la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

El acuerdo de aprobación inicial del Plan Especial determinará, por sí solo, la suspensión del otorgamiento de licencias en aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, debiéndose señalar expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

Art. 6. EFECTOS Y CONSECUENCIAS SOBRE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Con la entrada en vigor del presente Plan Especial, los edificios o actividades del Casco Histórico erigidos con anterioridad a su aprobación quedan clasificados del siguiente modo:



■ 6.1. Edificios o actividades tolerados

Son aquellos erigidos o existentes antes de la aprobación del Plan Especial, siendo disconformes con el mismo, bien en cuanto a dimensiones, usos, actividades, o cualquier otro aspecto no permitido o coincidente con el Plan, o que no se acomoden a las normas vigentes de obligado cumplimiento en materia de seguridad, medio ambiente, higiene, etc.

La declaración del edificio o actividad tolerada no les exime de cumplir las normativas existentes vigentes de seguridad, medio ambiente, higiene, etc., debiéndose adaptarse a ellas en un plazo a determinar por el Ayuntamiento. Tras esta adaptación, conservarán su carácter de toleradas o, si cumplen con las determinaciones del Plan Especial, serán actividades o edificaciones acordes con el Plan.

Cumplido dicho plazo, si no se han aplicado medidas correctoras, pasarán a tener la clasificación de edificación o actividad fuera de ordenación.

Será la Comisión de Seguimiento del Plan la que determinará, previo informe técnico al respecto, las actuaciones necesarias en cada caso, tendentes a eliminar el mayor número posible de causas de “fuera de ordenanza” de la edificación completa, vivienda, local comercial o planta del edificio.

En cuanto a las actividades de usos no permitidos en este Plan Especial, serán clasificadas como toleradas, en tanto no se produzca cese en el negocio o actividad.

■ 6.2. Edificios o actividades fuera de ordenación.

Son aquellos que, pasados los plazos para adaptarse a las normas existentes vigentes de seguridad, medio ambiente, higiene, etc., no han tomado medidas correctoras para adaptarse a ellas.

En los edificios o instalaciones declarados fuera de ordenación solamente podrán realizarse las obras a que se refiere el artículo 75 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón y las correspondientes a medidas correctoras de la actividad para la tolerancia del uso.

■ 6.3. Edificios o actividades acordes con el Plan.

Son aquellos que cumplen todas las determinaciones que plantea el Plan Especial.

Art. 7. LICENCIAS

Será la Comisión de Seguimiento del Plan la que deberá dictaminar favorablemente previamente a la concesión de la correspondiente licencia para cualquier tipo de actuación en el Casco Histórico (derribo, rehabilitación, reformas, etc.).

En cualquier caso, previamente al dictamen de dicha Comisión, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitirán informe acerca de la documentación presentada con ese fin, la cual se especifica más adelante, en relación con el cumplimiento de la normativa reflejada en el Plan Especial y resto de normativa vigente.

Hasta la creación de esta Comisión, la concesión de licencias seguirá el mismo procedimiento que se realizaba hasta la aprobación del Plan Especial.

■ 7.1. Sobre las licencias de derribo.

Para la concesión de la licencia de derribo de cualquier edificio del Casco Histórico, se adjuntará, además del propio proyecto de derribo, la propuesta de la nueva construcción que vaya a sustituirlo.

Dicha propuesta tendrá el carácter de, al menos, Anteproyecto, debiendo constar de la documentación que para dicho grado exige la Demarcación en Huesca del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.



La propuesta contemplará, además de la documentación anterior, la siguiente:

1. Planos de estado actual del edificio en cuestión, a escala 1/100 como mínimo.
2. Memoria y planos descriptivos de la nueva actuación, a escala 1/100 como mínimo
3. Alzados normativos del frente de fachada y de la calle en que se sitúa el edificio, con la situación actual y la inclusión de la propuesta. En éstos, se distinguirán claramente los edificios Catalogados pertenecientes al frente de fachada.
4. Fotografías en color de la edificación actual y de las colindantes, tanto de las fachadas principales como de las restantes.

Previamente a la concesión de la licencia, a la vista de la propuesta del nuevo edificio, y tras el dictamen favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento tomarán exactamente las alturas y dimensiones necesarias para fijar con cotas la situación de la línea reguladora de cornisa y demás elementos.

■ 7.2. Sobre las licencias para obra nueva, ampliación o reforma de edificios existentes

Para la concesión de la licencia para obra nueva en el Casco Histórico se presentará el propio proyecto de edificación, redactado por técnico competente y visado por entidad autorizada.

La documentación a presentar será la exigida por dicho proyecto, completándose, si no la contuviese, con la siguiente documentación:

1. Memoria y planos descriptivos de la actuación, a escala 1/100 como mínimo
2. Alzados normativos del frente de fachada y de la calle en la que se sitúa el edificio, al menos uno con el estado actual y otro con la inclusión de la propuesta. En estos, se distinguirán claramente los edificios Catalogados que existan dentro del frente de fachada.
3. Fotografías en color de las edificaciones colindantes, y como mínimo de sus fachadas principales.

■ 7.3. Sobre las licencias para actuaciones sobre edificios incluidos dentro del Catálogo

Para la concesión de la licencia para cualquier actuación sobre un edificio catalogado, en el Casco Histórico, se presentará la documentación necesaria para el tipo de intervención a desarrollar, redactada por técnico competente y visada por entidad autorizada.

La documentación a presentar será la exigida por dicho proyecto, completándose, si no la contuviese, con la siguiente documentación:

1. Se expresará claramente la clasificación del edificio de acuerdo con el Catálogo
2. Planos de estado actual del edificio en cuestión, a escala 1/100 como mínimo.
3. Memoria y planos descriptivos de la nueva actuación a escala 1/100 como mínimo, justificando la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas.
4. Alzados normativos del frente de fachada de la calle en el que se sitúa el edificio, con la situación actual y la inclusión de la propuesta. En estos, se distinguirán claramente los edificios Catalogados que existan dentro del frente de fachada
5. Fotografías en color de la edificación actual y de las colindantes, tanto de las fachadas principales como de las restantes.

Art. 8. INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS DEL PLAN. DEFINICIONES

La interpretación de los documentos que componen este Plan Especial corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Jaca, dentro del ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Diputación General de Aragón, con arreglo a las leyes, y de la jurisdicción de los Tribunales.



La interpretación de los documentos se realizará a partir del sentido propio de sus palabras y representaciones gráficas, en relación con el contexto, los antecedentes y la realidad social en que han de ser aplicadas.

En caso de duda o imprecisión, prevalecerá la solución que más se adapte a los criterios y objetivos básicos recogidos en la Memoria.

Se exponen a continuación las definiciones de algunos conceptos a los que se refieren estas Ordenanzas:

ALINEACIÓN DE VIAL: Línea que establece los límites de la edificación a lo largo de los viales.

LÍNEA DE FACHADA: Tramo de alineación de vial correspondiente a cada parcela.

ANCHURA DE CALLE O VIAL: Es la menor distancia entre las dos alineaciones de cada calle o vial.

MEDIANERAS: Paredes laterales límites entre dos fincas o edificaciones.

MANZANA: Superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

FONDO EDIFICADO O EDIFICABLE: es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA: Espacio libre de edificación o edificable en su caso en planta baja, que resulta de aplicar las profundidades edificables en una manzana.

PARCELA: Constituye una "parcela" toda fracción de suelo urbano o urbanizable, delimitada para facilitar la edificación y la urbanización.

SUPERFICIE DE PARCELA MÍNIMA: Es aquella por debajo de la cual las parcelas no son edificables. Las parcelas cuya superficie sea inferior al doble de la superficie mínima son indivisibles y así habrá de hacerse constar en su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SOLARES: Tienen la condición de solares, las porciones de terreno que reúnan los requisitos establecidos en el Art. 14 de la vigente Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

VOLADIZOS: Constituyen los voladizos, todos los espacios habitables u ocupables, cerrados, medio cerrados o abiertos que sobresalgan de la línea de fachada o de la alineación del espacio interior de manzana o de la alineación de la edificación.

VOLADIZOS CERRADOS: Aquellos que tienen su perímetro exterior cerrado totalmente por paramentos verticales fijos o indismontables.

VOLADIZOS MEDIO-CERRADOS: Aquellos que sólo están cerrados de forma parcial o total por sus laterales.

VOLADIZOS ABIERTOS: Aquellos que no están cerrados ni el perímetro exterior ni sus laterales.

LÍNEA REGULADORA DE CORNISA: Línea reflejada en los planos de alzados que determina la altura de la cota inferior del alero de la edificación.



ALTURA REAL DE CORNISA: Es la altura de la cara inferior de cornisa de cada edificio respecto a la rasante de la acera, resultante de aplicar a la dimensión señalada por la línea reguladora de cornisa el esquema de sección permitida del edificio, definida en el artículo 11.5 del Plan Especial.

EDIFICABILIDAD: Coeficiente, expresado en metros cuadrados, de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medido en proyección horizontal.

PARCELA MÁXIMA: Es la determinada por el planeamiento en base a que unidades de mayor tamaño causarían alteración para el carácter de la ordenación perseguida.

LINDEROS: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras.

RASANTES: Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

PLANO DE FACHADA: Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio. En la definición del plano de fachada no se considerarán los salientes, ni vuelos en fachada.

PATIOS DE LUCES: Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

PATIOS MANCOMUNADOS: Son patios mancomunados los de luces que sean comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes; y cuando se constituye mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES: La clasificación de las edificaciones, para el ámbito del Plan Especial, y para la aplicación de las Normas Urbanísticas específicas para cada tipo, se realiza del siguiente modo:

EDIFICACIONES CATALOGADAS: Son aquellas incluidas dentro del Catálogo de la Edificación, donde se especifican los diferentes grados de protección para cada una.

EDIFICACIONES NO CATALOGADAS: Por exclusión, son aquellas no incluidas en el apartado anterior. Dentro de este grupo se distinguen las denominadas

EDIFICACIONES SUSCEPTIBLES DE RECUPERACIÓN: Son aquellas definidas especialmente en la documentación gráfica, y que en algunos apartados tienen unas limitaciones específicas, con el fin de fomentar la recuperación y rehabilitación de los edificios.

Con el fin de acotar las actuaciones entendidas como de **recuperación** (y en general de rehabilitación), deberán tener las siguientes características para ser consideradas como tal:

- Conservación de los muros perimetrales originales (exceptuando anexos a la edificación principal), si bien se permite la apertura de huecos que no desvirtúen su carácter original.
- La cubierta del edificio, en el caso de que se permita un incremento de la altura y se sustituya la actual, será similar a la existente, en cuanto a la forma y material de terminación se refiere.
- Conservación y recuperación de elementos de fachada originales (en caso de que existan), y adaptación de las posibles modificaciones a tales elementos.
- Recuperación de elementos tradicionales singulares, como solanas, lucanas, miradores, etc., como tales elementos, y con sus actuales dimensiones.



Para ello, serán los Servicios Técnicos los encargados de examinar la edificación clasificada como susceptible de recuperación, y determinar el grado de intervención y los elementos a conservar, e informar a la Comisión de Seguimiento, quien decidirá sobre la actuación.

En fachadas interiores, en caso que se demuestre su situación de ruina técnica de esta fachada interior, en los edificios catalogados y susceptibles de rehabilitación, se permitirá el derribo de la citada fachada, debiendo en este caso adaptarse al fondo edificable que indica el plan, según los planos de ordenación.



TÍTULO II CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 9. LÍNEA REGULADORA DE CORNISA

La línea reguladora de cornisa define la cota máxima de la cara inferior del alero, pudiéndose situar éste por debajo de dicho límite.

Para cada parcela, esta línea queda definida por referencia a elementos significativos existentes en los edificios colindantes con dicha parcela, como aleros, forjados, etc. Gráficamente, se considerará el borde inferior del trazo reflejado en los planos. En caso de existir alguna duda sobre la ubicación de dicha línea, será la Comisión de Seguimiento quien fije su cota.

Las **edificaciones existentes catalogadas**, cuya altura real de cornisa quede a una cota inferior de la actual línea reguladora de cornisa, no se entenderán como fuera de ordenación, sino que debe entenderse que permiten un aumento de altura hasta dicha línea, respetando todas las condiciones del presente Plan Especial.

Las **edificaciones existentes no catalogadas**, cuya altura real de cornisa quede a una cota diferente de la actual línea reguladora de cornisa, no se entenderán como fuera de ordenación, exceptuando aquellas obras construidas que incumplan la normativa vigente anterior a la aprobación de la presente.

Dentro de estas edificaciones, se realiza una distinción para la **edificación susceptible de recuperación**, que tendrá las siguientes características:

- En el caso en el que se proceda a la rehabilitación del edificio, se permite el uso de la bajocubierta como uso principal, autorizándose la elevación de la cornisa por encima de la línea reguladora de cornisa marcada, según se especifica en el artículo 11.5.
- En el caso en el que se pretenda el derribo de la edificación actual, se entenderá que la línea reguladora de cornisa está situada en la cota determinada por ella en los planos.

En el caso de que exista una diferencia de nivel entre el nivel de rasante de la acera y el nivel del interior de la parcela, se tomará como máximo de altura real de cornisa de la alineación interior la altura que fija la línea reguladora de cornisa.

Art. 10. ALTURA MÁXIMA TOTAL DE LA EDIFICACIÓN

Se define como altura máxima total de la edificación a la altura existente entre la rasante del vial hasta el punto más alto de la edificación, exceptuando chimeneas de humos y ventilación.

La altura máxima total de la edificación se obtendrá mediante la aplicación de las secciones permitidas según la situación de la línea reguladora de cornisa, cumpliendo las condiciones de pendientes de cubiertas y de altura máxima de cubierta, de distancias de forjados y entre forjados y demás condiciones.



En la fachada interior de la edificación, el alero se encontrará al mismo nivel que el de la fachada principal, salvo casos justificados debidamente.

En el caso de edificios que den fachada a dos calles, el alero en cada una de ellas se situará donde marque el plano correspondiente.

Art. 11. PLANTAS. ALTURAS DE PLANTAS

Altura de la planta baja es la que existe entre la cara inferior del techo de la planta baja y el nivel medio del vial.

Altura de piso es la distancia vertical existente entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Altura libre de cualquier planta es la distancia vertical entre el suelo y la cara inferior del techo de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

■ 11.1. Planta sótano

Constituye la planta sótano aquella que está debajo de la planta baja, y cuyo techo se encuentra a más/menos 0,60 metros simultáneamente respecto de la rasante de la edificación, según alineación de vial.

La altura libre de la planta sótano no será inferior a 2,25 m. cuando se trate de una edificación de uso privado, y a 2,50 m. cuando sea susceptible de uso público.

■ 11.2. Planta baja

Constituye la planta baja de un edificio, aquella cuyo pavimento está, como máximo simultáneamente a 0,30 m. por encima de la rasante del vial en el punto de menor cota y a 0,30 m. por debajo de la rasante en el punto de mayor cota, para rasantes inclinadas, y 0,18 m. como máximo por encima en rasantes horizontales, realizándose la medición de la altura del edificio desde el punto de intersección de la rasante inclinada con el plano horizontal del pavimento de la planta baja.

Se permitirá el 100% de ocupación en planta baja en aquellas manzanas en que sea posible y conveniente el mismo, por razones de saneamiento y adecuado uso de los bajos, a excepción de las que dispongan de patios interiores de especial interés, tanto por sus dimensiones cuanto por sus elementos arbóreos o ajardinados, que son las dos siguientes: la comprendida entre las calles Mayor-Carmen-Ramón y Cajal y el Callejón del Viento (referencia catastral 12615), y la manzana comprendida por las calles Sancho Ramírez-Cambras-7 de febrero de 1883 y Ferrenal / Plaza Marqués de la Cadena (referencia catastral 13606), manteniendo en todo caso la alineación interior en las plantas alzadas. Asimismo, tampoco se permitirá la ocupación en la manzana 13612.

La altura libre mínima de planta baja, en actuaciones de rehabilitación, será de 2,5 metros, y la máxima de 3,5 metros.

Donde se establezca una línea reguladora de planta baja, ésta será de aplicación sobre las determinaciones genéricas establecidas en el presente artículo.



■ 11.3. Entreplantas

Se permiten entreplantas o entresuelos a modo de altillos formando parte integrante del local situado en planta baja siempre que la altura de éste lo permita, tengan o no acceso independiente del exterior. Para el uso público de la entreplanta deberá respetarse una altura mínima de 2,30 m., con excepción de aseos, donde tendrá una altura mínima de 2,10 m. La apertura de huecos en fachada deberá ser acorde con el resto de la misma.

La edificación de planta baja y entreplanta, independientes entre sí, sólo se permitirá donde se autoricen los porches.

Los porches se construirán obligatoriamente en los edificios que dan a la plaza de las Cortes de Aragón y en el lado de la calle Domingo Miral, entre la calle Correos y la citada plaza, con una profundidad libre de 3,65 m. y una altura total de 5 m.

Se conservarán los existentes en la plaza de la Catedral.

■ 11.4. Plantas piso

Constituyen las plantas piso todas aquellas situadas por encima de la definida como planta baja.

Los **edificios catalogados** dentro de los niveles 1, 2 y 3 como alturas libres de plantas piso conservarán las alturas libres de plantas piso existentes, salvo motivos fundados, que estudiará la Comisión de Seguimiento del Plan.

En los edificios catalogados dentro de los niveles 4, y en los **edificios susceptibles de recuperación**, que permitan un aumento de plantas piso, las plantas añadidas conservarán la misma altura libre que las existentes, con el fin de componer la fachada. Se podrá modificar dicha altura libre si se consigue mantener el ritmo y proporción de los huecos de fachada.

En **edificaciones de nueva planta**, la altura libre de las plantas piso estará comprendida entre 2,5 metros y 3,0 metros, salvo usos que por normativa específica requieran alturas superiores. La implantación de alturas libres de pisos superiores a 2,5 metros no implicará en ningún caso la necesidad de sobrepasar por esta razón la altura de cornisa señalada.

■ 11.5. Bajocubierta

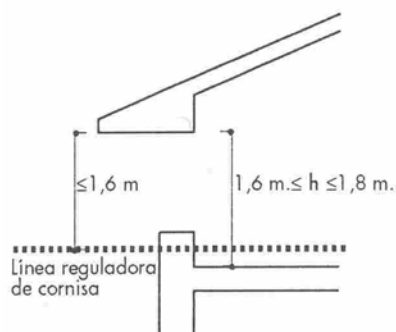
Constituye la bajocubierta el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta, delimitado inferiormente con el último forjado.

Como se determina más adelante, se puede diferenciar entre los aprovechamientos existentes y los que deben su origen a la aplicación de normas tendentes a fomentar la rehabilitación y recuperación de edificaciones.

En los **edificios catalogados**, se permite el aprovechamiento de la bajocubierta como uso principal en todos los casos: tanto si es obligatorio conservar la envolvente exterior de cubierta, como si la edificación en concreto admite un aumento de altura de cornisa, fijado por la línea reguladora de cornisa, y de acuerdo con el esquema de sección permitido.

En los **edificios no catalogados** (incluso los definidos como susceptibles de recuperación) en los que se proceda a la rehabilitación o a su recuperación tal y como se define en este Plan Especial, y con objeto de potenciar este tipo de actuaciones, se permite el aprovechamiento de la bajocubierta como uso de vivienda, de acuerdo con los esquemas de sección permitidos.

En cuanto a alturas, los edificios existentes podrán mantener sus alturas, mientras que en los bajocubiertas originados en los edificios susceptibles de recuperación (como medida de fomento de la rehabilitación) se permite un aprovechamiento que se regirá por el esquema anexo, siendo **h** menor que 1,8 m. y mayor de 1,6 m.



En **edificaciones de nueva planta**, el empleo de la bajocubierta como espacio habitable se limitará a uno de los dos tipos, denominados Tipo 1 y Tipo 2, que se reflejan en los esquemas de la página siguiente.

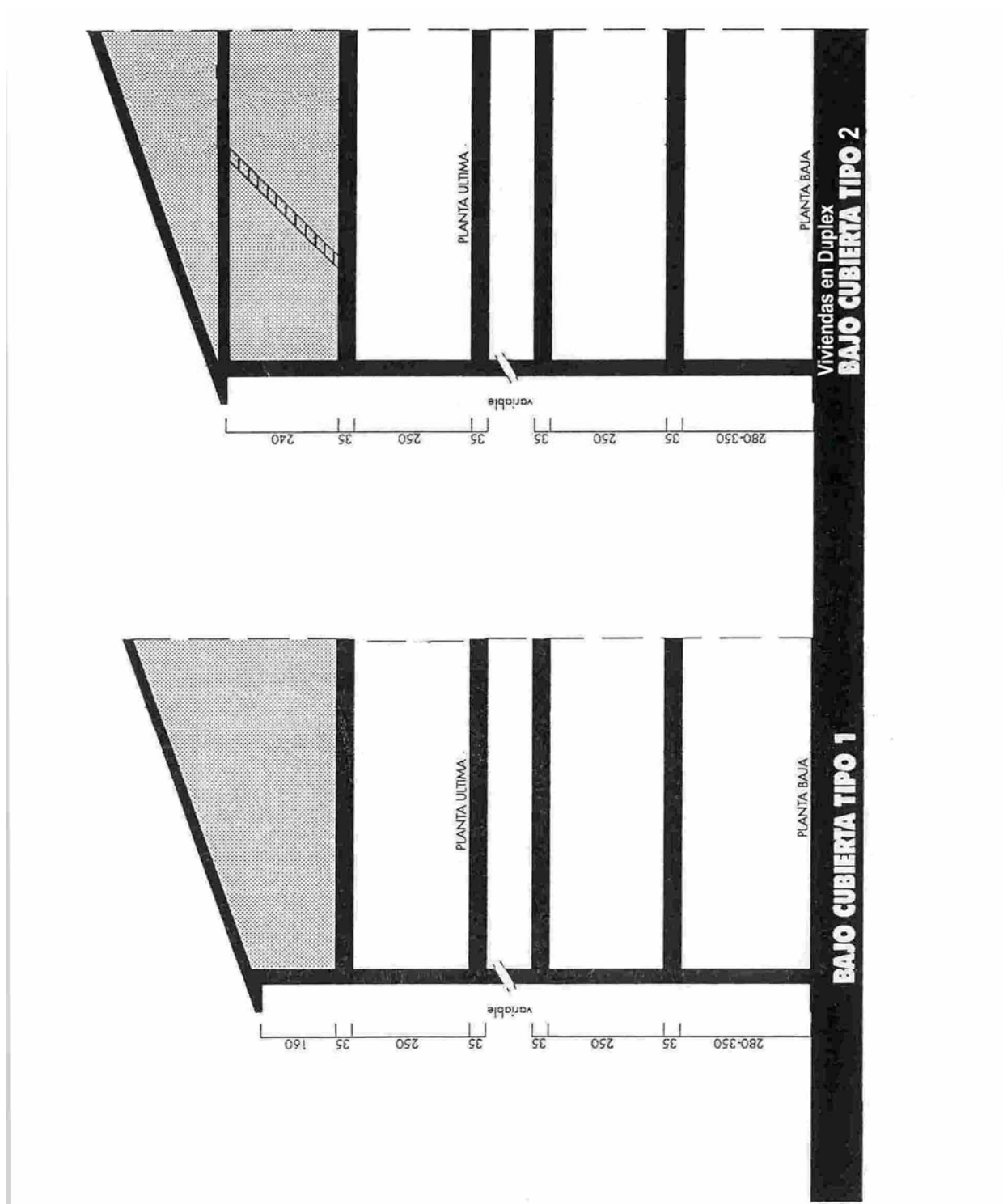
En cualquier caso, se cumplirán las condiciones mínimas de habitabilidad en cuanto a alturas, luces, ventilaciones, etc.

A su vez, los espacios que conforman los forjados dentro de la bajocubierta formarán siempre parte de la vivienda situada, en planta, justamente debajo de dichos forjados, y sólo tendrán acceso desde ella, caso de las viviendas “dúplex”, y no desde la escalera común del edificio. Únicamente, si su destino es el de instalaciones y/o trasteros, el acceso se efectuará desde elementos comunes del edificio.



En toda edificación de nueva construcción, la utilización de la bajocubierta se regirá por la normativa siguiente, que a su vez determina también la altura de la edificación:

Partiendo de la altura real de la línea reguladora de cornisa (una vez hecha la medición correspondiente que indican los planos), se planteará la sección que va a tener la construcción a edificar, considerando unas medidas que serán en cualquier caso invariables:





1. una altura libre de planta baja mínima de 2,8 metros y máxima de 3,5 metros.
2. una altura libre mínima de planta de 2,5 m., con forjados horizontales.
3. una anchura de forjados entre plantas de 0,35 m.

Estas distancias se plantearán de forma tal que el punto superior del esquema trazado quede por debajo de la línea reguladora de cornisa.

Una vez obtenido dicho esquema, se trazarán tres líneas o trazas imaginarias horizontales y paralelas entre sí, que distarán 0'80 (primera traza), 1'60 (segunda traza) y 2'50 metros (tercera traza) de la cara superior del último forjado planteado.

La línea reguladora se situará dentro de algunos de los espacios determinados por las líneas trazadas, y por lo tanto se pueden presentar tres casos:

PRIMER CASO:

La línea reguladora se sitúa entre la cara superior del último forjado y la primera traza.

Se contemplan y permiten dos tipos de aprovechamiento de la bajocubierta:

- a./ Bajocubierta no habitable, y sólo utilizable para trasteros e instalaciones. En este caso la línea de cornisa se sitúa donde indica la línea reguladora de cornisa, y la bajocubierta queda independiente de la última planta habitable, teniendo por tanto la última planta habitable el forjado plano y horizontal.
(Ver esquema 1.A)
- b./ Bajocubierta habitable. En este caso se permite un aprovechamiento bajocubierta del Tipo 2, de forma que la línea de cornisa quede por debajo de la línea reguladora.
(Ver esquema 1.B)

SEGUNDO CASO:

La línea reguladora se sitúa entre la cara la primera traza y la segunda traza.

En este caso se permite un aprovechamiento habitable de la bajocubierta del Tipo 1.
(Ver esquema 2)

TERCER CASO:

La línea reguladora se sitúa entre la cara la segunda traza y la tercera traza.

En este caso se permite un aprovechamiento habitable de la bajocubierta del Tipo 2.
(Ver esquema 3).



■ 11.6. Número de plantas

El número de plantas del edificio se obtendrá mediante la aplicación de las alturas permitidas para las plantas bajas, pisos y sótanos, y de la cota fijada por la línea reguladora de cornisa, a los esquemas de secciones permitidos.

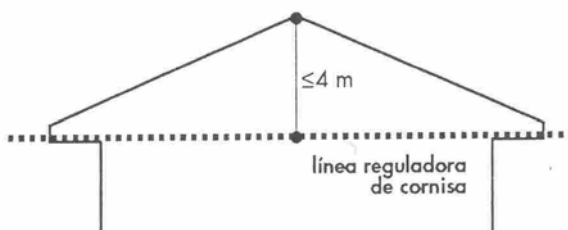
Art. 12. CUBIERTAS

■ 12.1. Definición geométrica de la envolvente de la cubierta terminal del edificio

Para definir geoméricamente la envolvente de la cubierta terminal del edificio, se supone que a nivel de su altura, se sitúa un plano horizontal común a diferentes diedros, cuyas respectivas aristas coincidan con las distintas fachadas del edificio considerado, tanto las principales como las posteriores, incluso las fachadas a patios interiores de manzana.

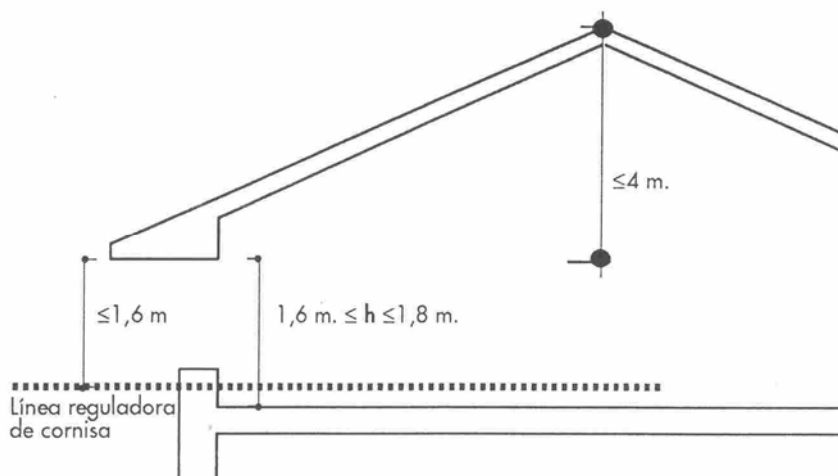
Las pendientes que conforman la envolvente con lucanas serán como máximo del 65%

La altura máxima de la limatesa o línea de cumbrera, en cualquier punto de cubierta, no superará, en ningún caso, una distancia de 4 metros medidos entre ese punto y la línea reguladora de cornisa.



Esquema de sección

En los edificios susceptibles de recuperación, y que hayan desarrollado el esquema de sección permitido para este caso en el art. 11.5, esta altura se medirá como especifica el esquema siguiente:



Esquema de sección



Las cubiertas serán de dos o más aguas en los edificios que tengan dos o más fachadas.

Los planos de la cubierta real del edificio tendrán una inclinación mínima del 30% y máxima del 40%, excepto para las cubiertas de losa, que podrán tener una pendiente máxima del 75%, pero su cumbrera no sobrepasará la altura de la envolvente que se define más adelante.

Se permite la construcción de zonas de cubierta plana no visitables (en un máximo de un 5% del total de la cubierta) vinculadas a instalaciones, con el objeto de la colocación de aparatos de climatización u otros elementos, previa justificación de la imposibilidad de su resolución mediante cubierta inclinada. En todo caso, se adoptarán las medidas estéticas adecuadas para su integración en el entorno, y no deberán ser visibles desde espacios públicos.

Siempre que la cubierta alcance pendientes superiores al 45% deberán colocarse partenieves u otro sistema de protección equivalente.

Es obligatoria la colocación de canalones de recogida y bajantes de aguas pluviales en todas las vertientes de tejados, y su conducción hasta la red de saneamiento interior del edificio. En planta baja, las bajantes no podrán discurrir por el exterior de la fachada. Queda prohibida la colocación de P.V.C. visto.

No se permiten escalonamientos de cubierta.

■ 12.2. Aberturas

Se permiten aberturas en cubierta mediante:

- Soluciones de "lucanas", según artículo 14.
- Aberturas en el mismo plano de cubierta (soluciones tipo "velux"). En este caso, las aberturas cumplirán las siguientes condiciones:
 - ⇒ 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 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.
- Lucernarios para iluminación de la escalera comunitaria.
- No podrán existir lucanas y aberturas tipo "velux" en la misma cubierta.

Se prohíben:

- Aberturas mediante volúmenes salientes por encima del plano de la cubierta, exceptuando las "lucanas", según parámetros especificados en el artículo 14.
- Aberturas a situar en planos interiores con respecto al plano del faldón de la cubierta.

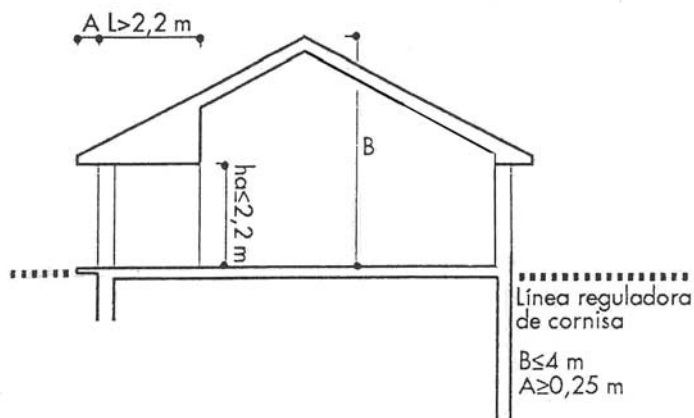
Se prohíbe sobre el plano de cubierta cualquier tipo de volumen, vg. torreones, excepto chimeneas y conductos, ni siquiera para instalaciones generales del edificio. Estas se podrán situar bajo el faldón de cubierta o en otro punto del edificio dentro de la envolvente, pero nunca en una "solana" o torreón.

No se permite elevar el remate frontal del alero.



Art. 13. GALERÍAS

La construcción de galerías o miradores se ajustará a las dimensiones del esquema adjunto.



Esquema de sección

La distancia L define la situación del cerramiento, debiendo quedar la galería abierta.

La profundidad L se mantendrá a lo largo de toda la fachada.

Se cumplirán los límites de pendientes exigidos para el resto de cubiertas.

Si se adopta la opción de construcción de galería, no se podrán contemplar lucanas ni soluciones tipo "velux".

Solamente se permitirá la construcción de galerías en los siguientes tramos de calles:

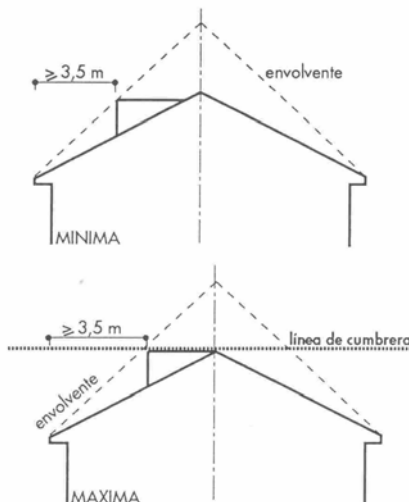
- Calle San Nicolás, números impares, y dando sólo a esta calle.
- Calle Población, números impares, exceptuando el 1, y dando sólo a esta calle.
- Calle Canal, números impares, y dando sólo a esta calle.

En el resto de edificios, y solamente en las fachadas con orientación sur, se podrán admitir solanas previa justificación de la solución planteada.

Art. 14. LUCANAS

La construcción de Lucanas se ajustará a las dimensiones de los esquemas adjuntos:

Su plano frontal se encontrará retrasado respecto del plano del alero al menos 3,5 metros. En calles de anchura menor o igual a 8 metros y en edificios de carácter o de uso público (incluidos los hoteles en estos últimos), se admitirá que el plano frontal se encuentre retrasado únicamente 1,5 metros respecto del plano de fachada.



Esquema de sección



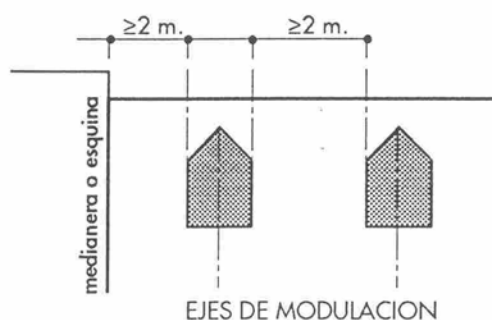
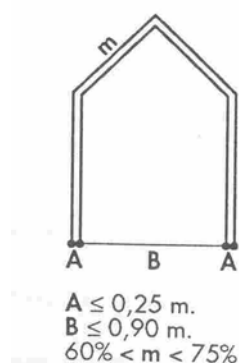
La anchura máxima del hueco frontal será de 0,90 m.

La anchura máxima de los machones será de 0,25 m.

La distancia mínima entre machones de diferentes lucanas será de 2 m.

La distancia mínima entre el machón y la medianería será de 2,0 m.

Los faldones de su cubierta tendrán una pendiente entre el 60% y el 75%.



Esquema de sección

La limateza de la lucana no sobrepasará la línea de cumbrera de la cubierta.

Toda lucana se situará coincidente con algún eje de modulación de vanos de fachada.

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

En **edificios catalogados** que posean lucanas, tanto si permiten una elevación de altura, o si se produce un cambio de cubierta, se prohíbe cualquier variación en su número, dimensiones y situación.

En los **edificios susceptibles de recuperación y obra nueva**, se permiten lucanas a dos aguas, sin sobrepasar en ningún punto la envolvente del edificio.

Art. 15. FACHADAS

La fachada mínima de las parcelas entre medianeras se fija en 6 m. con excepción de aquellas parcelas de anchura inferior que estén inscritas como tales en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación inicial del Plan General de Ordenación. Se tenderá a conservar la configuración parcelaria existente.

Cualquier edificación nueva que se realice sobre varias parcelas lindantes deberá conservar la ubicación de portales y zaguanes de acceso a los antiguos edificios como mínimo mediante la colocación de puertas similares a las históricas, que podrán servir de cierre de seguridad de los locales a los que correspondan.



Art. 16. ALINEACIONES

Se distingue entre:

- Alineación interior: aquella que se encuentra lindante con el espacio libre interior de manzana.
- Alineación exterior: aquella que discurre junto a los viales públicos.

Las alineaciones interiores máximas quedan definidas por la aplicación del fondo edificable para cada parcela.

Fondo edificado o edificable es la dimensión máxima en metros que presenta un edificio, o que se permite edificar, a partir de una línea de fachada que se toma como referencia, midiéndose dicha dimensión perpendicularmente a las líneas de fachada correspondientes a los viales de acceso.

En las alineaciones exteriores se diferencia entre:

- Alineaciones que se mantienen.
- Nuevas alineaciones: éstas sólo serán vinculantes si se permite y efectúa la sustitución de la edificación existente.

Las alineaciones exteriores coinciden con las existentes en la actualidad, excepto que se indique lo contrario en el plano correspondiente (plano nº 8.0), donde se recogen grafiadas las modificaciones introducidas.

Las alineaciones planteadas han sido condicionadas por la conservación de todo edificio catalogado. Cualquier descatalogación o derribo de edificio catalogado, por el motivo que sea, conllevará una reconsideración de las alineaciones de la parcela en cuestión.

Únicamente se permitirán fuera de las alineaciones los vuelos correspondientes a balcones, cornisas y aleros.

Art. 17. ESPACIO LIBRE INTERIOR DE MANZANA (O PATIO DE MANZANA)

Se denomina como “espacio libre interior de manzana” al espacio libre de edificación, o edificable en su caso, en planta baja, que resulta de aplicar los fondos edificables en una manzana.

A ellos no se podrán abrir luces de piezas vivideras si sus dimensiones no cumplen las condiciones de patio de parcela.

En los patios de manzana no se permitirá ningún tipo de construcción, salvo las de planta sótano y baja en las parcelas que lo permiten.

En caso de que la edificación existente superase estos parámetros y estuviese incluida dentro del Catálogo, podrán mantenerse en caso de rehabilitación, si tiene un uso de vivienda o comercial, no si son añadidos de menor antigüedad.



Art. 18. PATIOS DE PARCELA

Deberán tener la forma y dimensiones necesarias para que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un quinto de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro y destinados a ventilación e iluminación de dependencias.

Los patios de luces pueden ser interiores y semi-interiores:

1. Son patios de luces "interiores" aquellos que no se abren a otros espacios libres viales (de parcela).
2. Son patios de luces "semi-interiores" aquellos que se abren por algún lado a otros espacios libres o viales. En este caso, el tratamiento de los planos verticales de edificación ha de ser el mismo que los de las fachadas exteriores. La profundidad del mismo podrá ser la mitad de la exigible.
3. Los patios de luces pueden "mancomunarse" entre dos o más fincas, siendo necesario para su autorización la inscripción de la escritura de mancomunidad de patios de luces en el Registro de la Propiedad.
4. Las luces rectas en todos los patios de luces no pueden ser nunca inferiores a 2 metros.
5. La altura de los patios de luces se medirá desde el pavimento de la planta más baja que lo necesite, hasta la parte superior del forjado de la última planta.
El pavimento del patio de luces estará como máximo a 90 cm. por encima del pavimento de la planta más baja que lo necesite.
6. Los patios de luces interiores pueden cubrirse con tragaluces, siempre que la superficie libre entre la coronación de las paredes del patio de luces y la claraboya sea un 20% de la superficie del patio de luces. Los apartados anteriores no serán de aplicación sobre **edificios catalogados** o edificios **susceptibles de recuperación**, excepto cuando su tipo de protección permita y se realice el derribo interior del edificio, o las obras de reestructuración parcial del edificio a rehabilitar.

En obras de reforma y rehabilitación (no integral), podrán mantenerse patios de luces de dimensiones y superficies inferiores.



CAPÍTULO II

CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Art. 19. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

■ 19.1. Programa mínimo de vivienda

El programa y disposición de toda vivienda es de libre composición, pero en todo caso cada una de ellas estará compuesta como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio capaz para dos camas y un cuarto de aseo.

■ 19.2. Superficie mínima de vivienda

La superficie mínima de vivienda deberá contar al menos con 65 metros cuadrados útiles. De éstos, se permite que como máximo –en casos excepcionales en los que por el tamaño de la planta pudiera plantearse por esta cuestión una vivienda más- 3 m² sean de balcones o terrazas (correspondientes en planta primera a las cubiertas de la planta baja de mayor fondo).

En obras de nueva planta, se permite que un diez por ciento del total de viviendas tenga superficie inferior a 65 metros cuadrados útiles, pero deberá cumplir el programa mínimo de vivienda. En las viviendas incluidas en el 10% que pueden ser menores de 65 m², no se permitirá utilizar las superficies de balcones para disminuir su superficie cerrada total.

La Comisión de Seguimiento del Plan podrá aprobar en casos muy especiales y que vengan debidamente justificados, Proyectos que recojan superficies inferiores a las señaladas.

■ 19.3. Estancias de las viviendas

Las distintas estancias de las viviendas tendrán los siguientes mínimos de superficie y de dimensión del lado:

	Superficie mínima de la pieza (m2)	Lado Mínimo (m)
Cocina	6,5	1,60
Despacho	6,0	2,00
Dormitorio de una cama	6,0	2,00
Dormitorio de dos camas	10,0	2,40
Comedor-estar	12,0	3,00
Comedor-cocina	18,0	3,00
Retrete único	1,5	0,80
Cuarto de aseo	3,0	1,40

La forma de medición de las superficies será la empleada habitualmente para las viviendas de protección oficial.

Los huecos de luz y ventilación tendrán una superficie mínima de 1/10 de la superficie de la pieza a la que sirve.

Las habitaciones serán independientes entre sí de modo que ninguna utilice como paso un dormitorio, ni sirva a su vez de paso al retrete o al cuarto de aseo.

■ 19.4. Ascensor

En **edificaciones de nueva planta**, el ascensor será obligatorio en edificios de planta baja más tres plantas alzadas o más, salvo:

- Que el ancho de la parcela lo impida en una distribución racional de los espacios.
- Que sirva a un número de viviendas igual o inferior al número de plantas del edificio.



Las **edificaciones catalogadas** contarán con ascensor si se permite y realiza la demolición interior de los forjados.

En las **edificaciones susceptibles de recuperación**, el ascensor será obligatorio en edificios de planta baja más cuatro plantas alzadas o más, ya que es exigible por normativa general.

Será obligatoria su colocación en los casos exigibles por la reglamentación de supresión de barreras arquitectónicas o por el Código Técnico de la Edificación.

■ 19.5. Ventilación e iluminación

1. Toda vivienda tendrá la condición de exterior, entendiéndose por tal aquella que satisfaga simultáneamente las siguientes condiciones higiénicas y de seguridad:

a) Condiciones de higiene:

- La vivienda tendrá al menos un paramento de tres metros de sala de estar con hueco que dé frente a una calle o un patio de manzana, en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro cumpla simultáneamente las dos condiciones siguientes:
- Que sea superior a 12 metros.
- Que supere a la mayor altura de los paramentos que encuadren el patio.

b) Condiciones de seguridad:

Además de las anteriores condiciones de vivienda exterior en razón de higiene, deberán satisfacerse todas aquellas que establezca la normativa vigente en materia de protección contra incendios.

2. En los edificios de vivienda, las piezas que la componen, con la excepción de baños y aseos, habrán de tener luz y ventilación directa del exterior o a través de un patio de luces.
3. La ventilación e iluminación de las escaleras puede realizarse a través de patios de luces, parcela o manzana y lucernarios.
4. La ventilación e iluminación de baños y aseos puede realizarse por medio de chimeneas de ventilación y otros medios técnicos, siempre en conformidad con el CTE (Código Técnico de la Edificación).

■ 19.6. Escaleras

Las escaleras de acceso a viviendas en edificios con más de una vivienda no podrán tener un ancho inferior a 1m.

Deberán contar obligatoriamente con luz y ventilación, bien mediante lucernarios, bien directamente a la calle, patio de manzana o patio de luces.

En el caso de que se haga mediante lucernarios, éstos tendrán una superficie en planta superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escaleras, y deberán contar con ojo central de anchura no inferior a 60 cm.

■ 19.7. Portales

El hueco de acceso al portal no será inferior a 1,30 m.

■ 19.8. Accesibilidad

El diseño de espacios generales y accesos a los edificios se realizará con supresión de barreras arquitectónicas, siendo de obligado cumplimiento lo determinado en la normativa general referente a esta materia.

■ 19.9. Chimeneas de ventilación

Se regirán por lo establecido en la Ordenanza reguladora de la ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades, del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 20 de mayo de 2009 (BOP-HU nº 193, de 7 de octubre de 2009).

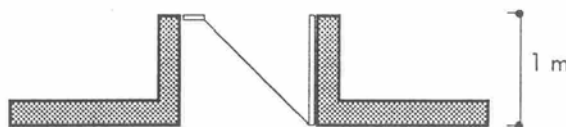


Art. 20. CONDICIONES DE LOS LOCALES

■ 20.1. Accesos

Los locales en planta baja deberán tener acceso directo desde la vía pública o galerías comerciales, debiendo cumplir la legislación vigente de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Será obligatorio el giro de la puerta hacia el exterior, en los casos exigibles por normativa general, dejando una meseta de 1 metro de ancho como mínimo, a nivel de batiente, de forma que pueda efectuarse el giro de la puerta hacia el exterior sin invadir la vía pública.



Esquema de sección

■ 20.2. Superficie mínima y dimensiones

La zona destinada a venta al público, en cualquier comercio, tendrá una superficie mínima de 10 m² útiles, y se podrá inscribir en su interior un círculo de 2 m. de diámetro.

■ 20.3. Ventilación e iluminación

En obra nueva y en rehabilitaciones integrales de edificios, en locales de planta baja, semisótano o sótano es obligatorio prever la instalación independiente de gases, humos o ventilación. Los locales deberán dotarse de la instalación de ventilación adecuada al uso previsto para los mismos. En caso de segregaciones en locales, los resultantes deberán contar con las instalaciones apropiadas para su uso.

Los locales estarán dotados de ventilación e iluminación natural o artificial.

La ventilación e iluminación natural se realizará con huecos de fachada a vía pública, a espacios libres, a patios de manzana o de parcela, con superficie no menor de 1/10 de la superficie de la totalidad de los locales utilizados para el público y los que exijan permanencia continuada del personal del establecimiento.

Si no se pudiese conseguir ventilación e iluminación natural, se harán artificialmente, con proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

En las plantas bajas, se permitirá la salida de ventilaciones a través de los muros de fachada, únicamente en el caso de que no puedan salir por los huecos de ésta, con la previsión de poder ser ocultados mediante elementos arquitectónicos, carteles, etc. Para su autorización, será preciso justificar adecuadamente la imposibilidad de la resolución de la ventilación por otros medios, y ofrecer una estudiada situación de los huecos o rejillas dispuestos dentro del diseño de la fachada. Este estudio deberá ser reflejado en la documentación gráfica que se aporte, y deberá contener todos los elementos a disponer (carteles, rejillas, etc.), con composiciones a color de la solución presentada.

En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la ventilación y evacuación de humos en edificios, locales y actividades, del Ayuntamiento de Jaca, de fecha 20 de mayo de 2.009 (BOP-HU nº193, de 7 de octubre de 2009).

■ 20.4. Alturas

Serán las mismas que rigen para las viviendas.



CAPÍTULO III

CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Art. 21. LÍNEA REGULADORA DE CORNISA. ALERO

Las edificaciones tendrán obligatoriamente en su coronación un alero, cuyo vuelo saliente tendrá una dimensión "d" en función de la altura del edificio:

Para PB y PB+1: $40 \text{ cm.} < d \leq 65 \text{ cm.}$

Para PB+2: $d \leq 75 \text{ cm.}$

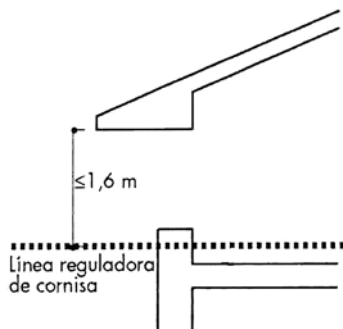
Para resto de casos: $d \leq 85 \text{ cm.}$

En la fachada trasera o posterior de un edificio, el alero se encontrará al mismo nivel que el de la fachada principal, excepto en las parcelas que permiten la construcción de galería o las que dan a dos calles diferentes.

Su cara inferior coincidirá con la línea reguladora de cornisa, no pudiendo sobrepasarse dicha línea, salvo en situaciones límite debidamente justificadas y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Esta línea se podrá sobrepasar en rehabilitaciones de edificios calificados como **susceptibles de recuperación**, con las siguientes condiciones y limitaciones:

- La cara inferior del alero se situará un máximo de 1,6 m. sobre la línea reguladora de cornisa.
- La distancia entre la cara inferior del alero "resituado" y la cota de pavimento terminado del último forjado será la indicada en los esquemas de sección reguladores del aprovechamiento bajocubierta.



Esquema de sección

No podrán existir forjados dentro de la bajocubierta, en casos distintos a los contemplados en las secciones.



La cara inferior del alero, por su importancia visual, será tratada con especial cuidado, preferiblemente conteniendo un sistema de artesonado o un encanetado. Es deseable que la solución adoptada tenga un sentido constructivo.

En el caso de plantearse canecillos, éstos tendrán unas dimensiones mínimas en sección de 15 cm. (verticalmente) por 10 cm. (de ancho).

Los canecillos o molduras empleados deberán quedar comprendidos en la línea que va del borde exterior del mismo al paramento de fachada, con una inclinación sobre la horizontal de 30°.

En caso de que se empleen tablas en la formación de los aleros, éstas tendrán un grosor mayor o igual a 2,5 cm., quedando prohibido el uso exterior de tarimilla de decoración.

Se dispondrá un único alero, excepto cuando se permita la construcción de galería, que deberá tener dos, según el esquema de sección permitida.

Se prohíbe la formación de aleros mediante el vuelo del forjado en todo su espesor.

Art. 22. FACHADAS

■ 22.1. Medianerías o patios interiores

Las fachadas interiores y medianerías apreciables desde espacios públicos desde alguna distancia tendrán los mismos requerimientos de todo orden que sean aplicables a fachadas principales. Se exceptúan las medianerías existentes de piedra, que podrán dejarse vistas en las zonas que presenten un buen estado.

En paramentos de cualquier naturaleza que tengan una especial relevancia en la escena urbana o que por su estado produzcan una visión negativa, y que no sea previsible su ocultación o desaparición en un plazo razonable, el Ayuntamiento promoverá actuaciones tendentes a la mejora de dichos paramentos.

Si estos paramentos son los de las medianerías resultantes del derribo de un edificio, el cargo de dicha mejora corresponderá al solicitante de dicho derribo.

■ 22.2. Fragmentación de fachadas

Cualquier edificación que se realice unitariamente sobre varias parcelas lindantes deberá conservar un portal y zaguán de acceso a viviendas por cada dos parcelas lindantes, todos independientes entre ellos, de forma que el cerramiento de uno de los huecos en planta baja de la parcela que no tiene portal se asemeje a una puerta de edificio de viviendas.

Asimismo, se mantendrá la diferenciación entre parcelas en la composición de fachadas, mediante la localización de aleros, composición de fachadas, materiales de fachada, etc.

■ 22.3. Huecos

Predominará la verticalidad en el diseño de los huecos de fachadas, con preferencia de ventanas y balcones individuales.

El ancho de los huecos de las plantas alzadas no superará la dimensión de 1,30 m., salvo casos debidamente justificados.

Los huecos estarán recercados en sus dinteles y jambas, en general, salvo casos debidamente justificados por su integración en el entorno y que se estudiarán por la Comisión de Seguimiento del Plan. Los recercados de los huecos deberán estar inspirados en los modelos de los edificios históricos o bien, por el contrario se deberán diseñar con propuestas actuales. En todo caso, para su aprobación deberá acompañarse a la solicitud de intervención un plano en el que estén dibujados y en el que se representen con la mayor fidelidad posible los colores que se plantean aplicar. Se admitirán para los recercados materiales diferentes al enfoscado.



No están permitidos los escaparates de tipo ventana practicada en el espesor del muro o del tipo ventana. Es decir, en las plantas bajas con uso diferente al de vivienda, los huecos deberán rasgarse hasta el plano del pavimento de la calle a la que dan frente.

■ 22.4. Materiales

Se emplearán como tratamiento exterior de las fachadas preferentemente los enfoscados, u otro tipo de acabado que por textura y colorido se adecuen al carácter del entorno. Se admitirá el acabado de “tirolésa fina” para cualquier edificio –sea catalogado o no- siendo la Comisión de Seguimiento quien finalmente lo decida en cada caso.

No se permite el empleo de revestimientos de gravillas unidos con ligantes, mortero monocapa con árido proyectado, el ladrillo a cara vista, los materiales pulidos o brillantes, los mármoles y la mampostería vista.

Para otro tipo de materiales, la Comisión de Seguimiento del Plan informará las diferentes propuestas.

En rehabilitaciones, la opción de mampostería vista deberá ser adecuadamente justificada.

■ 22.5. Color

La documentación con la que se solicite licencia determinará los colores a aplicar en las fachadas, elementos arquitectónicos y carpinterías. En aquellos casos que puedan suscitar dudas, será la Comisión quien decida su procedencia, con las limitaciones existentes en la ordenanza. Las nuevas intervenciones deberán respetar la coloración de su entorno.

Se evitarán los colores vivos o “chillones”, y el blanco absoluto, que sólo podrá utilizarse en los perfiles de carpintería y otros elementos lineales, sin impacto de masa o superficie.

■ 22.6. Carpinterías

Se cuidará especialmente el diseño de la carpintería exterior, efectuando las particiones de forma acorde con las de las edificaciones tradicionales próximas.

Se permite una amplia gama de materiales, como madera, hierro o aluminio, pintados de forma acorde con las edificaciones tradicionales próximas.

No se permite el uso del aluminio en su color, siendo preferible el empleo de colores oscuros.

El cerramiento de carpintería no se dispondrá a paño de fachada, sino a la cara interior del muro o retranqueada de la fachada al menos 20 cm.

■ 22.7. Cuerpos volados cerrados

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja. En general, no se dispondrán cuerpos salientes cerrados a una altura menor de 3,50 m libres sobre el nivel de la acera (o en su defecto sobre el nivel de pavimento del vial), ni cuerpos salientes abiertos a una altura menor de 2,80 m., si bien, previo informe favorable de Policía Local por no existir impacto negativo en el tráfico rodado, se podrá permitir en ambos casos su colocación a menor altura.

Se admiten miradores como cuerpos volados cerrados, siempre que su diseño no desvirtúe el concepto de dichos elementos. Tendrán una anchura máxima de 3 metros, con separación entre dos consecutivos de 3 metros. Deberán contar con cerramiento acristalado al menos en un 75% de su superficie, incluyendo la de los laterales.

La estancia que contenga el mirador tendrá por sí sola la superficie mínima exigible en cuanto a habitabilidad, ya que los miradores estarán separados mediante carpintería u obra, y se accederá a través de un hueco de 1,60 metros de anchura como máximo.

Su frente no tendrá ventanas ni balcones, entendidos como huecos con tal carácter, sino una única superficie acristalada, sin persianas exteriores. El tratamiento de los laterales será similar al realizado en



el frente. Lateralmente, no podrá unirse el mirador con otros balcones, debiendo disponerse éstos a una distancia mínima de un metro.

La separación de vuelos a linderos o medianerías será igual a su longitud y como mínimo 1,00 m. No podrán unirse verticalmente un número de miradores de tal forma que conviertan la solución en volúmenes en fachada y no en "miradores".

Cuando se empleen dichos elementos, para su aprobación por los Servicios Técnicos Municipales, se verificará que se perciben como miradores y que se hace un uso prudencial de ellos.

No se podrá dejar visto el frente de losa o forjado de separación horizontal, debiendo en ese caso ser éste moldurado. No se podrán plantear cerramientos de cuerpos volados cerrados mediante carpinterías de madera o aluminio de baja calidad o diseño. Éste deberá asemejarse al de los modelos clásicos o, por el contrario, incorporar diseños actuales de calidad.

El saliente máximo de vuelos se regula en función de la menor anchura de la calle en el tramo de fachada del edificio considerado, permitiéndose vuelos no superiores a 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 60 cm. para la formación del vuelo cerrado. En el caso de la existencia de bordillo en la acera, el vuelo máximo deberá quedar retrasado 20 cm. respecto al plano del bordillo.

No están autorizados los voladizos semicerrados en la zona de Casco Histórico.

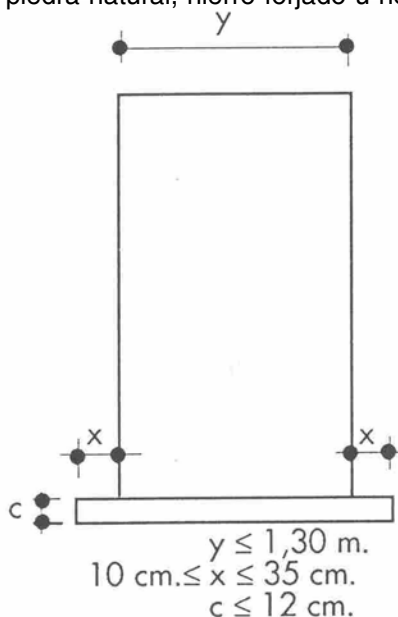
■ 22.8. Balcones o voladizos abiertos

El saliente máximo de vuelos se regula en función de la menor anchura de la calle en el tramo de fachada del edificio considerado, permitiéndose vuelos no superiores a 1/10 de la anchura de la calle, con un máximo de 60 cm.

En el caso de la existencia de bordillo en la acera, el vuelo máximo deberá quedar retrasado 20 cm. respecto al plano del bordillo.

La longitud del balcón permitirá en todo caso la correcta resolución del recercado del hueco y completará de forma armónica el conjunto.

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



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



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.

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

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

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

■ 22.9. Barandillas

Las barandillas serán de elementos metálicos, no conformadas por perfiles huecos, y sin impacto de masa, con diseño adecuado tanto a las condiciones estéticas que impone la edificación del entorno, como a las condiciones de seguridad que deben cumplir.

En aquellos inmuebles en los que se proceda a su rehabilitación, o en cualquier tipo de obra si así se considera por parte municipal, se deberán conservar las barandillas existentes, sobre las que se podrán realizar tareas de limpieza y refuerzos de seguridad. No se colocarán piezas de remate o decorativas en las esquinas (tipo “remate piña, granada, bellota, bola, piramidal, cónico, obelisco, copas, etc”), salvo que originalmente hubiese existido dicho elemento. Se realizará un estudio de la cerrajería de los balcones, según disposición del Ayuntamiento, cuyas determinaciones sobre la materia se considerarán vinculantes por el presente Plan Especial.

■ 22.10. Persianas

De colocarse, su tonalidad deberá adecuarse al propio edificio y a los del entorno. Se prohíben las persianas de plástico y aluminio en su color. Asimismo, se prohíbe la colocación de cualquier tipo de caja de persiana de forma que se perciba desde el exterior, con excepción de aquellas obras que no sean consideradas como “obra nueva” o de “rehabilitación integral”, con la condición de que queden retranqueadas al menos 15 cm. respecto del plano de la fachada.

■ 22.11. Jambas y dinteles

Los huecos estarán recercados en sus dinteles y jambas, en general, salvo casos debidamente justificados por su integración en el entorno y que se estudiarán por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial, con las siguientes características:

- Anchura de los recercados: tendrán una dimensión mínima de 8 cms. y máxima de 18 cms.
- Materiales del recerco: el material del recercado deberá ser el mismo que el de la jamba y dintel, no aceptándose materiales que se perciban como superpuestos a la fachada.
- Se adaptarán al entorno en el que se encuentren.

Los recercados de los huecos deberán estar inspirados en los modelos de los edificios históricos o bien, por el contrario se deberán diseñar con propuestas actuales. En todo caso, para su aprobación deberá acompañarse a la solicitud de intervención un plano en el que estén dibujados y en el que se representen con la mayor fidelidad posible los colores que se plantean aplicar. Se admitirán para los recercados materiales diferentes al enfoscado.



Art. 23. CUBIERTAS Y LUCANAS

■ 23.1. Materiales

Los materiales de cubierta serán preferentemente de acabado de teja árabe, y/o similar, empleando un solo tipo de material para todos los faldones.

Se recomienda el uso de teja curva cerámica de ventilación.

Queda prohibida la utilización del fibrocemento y de la pizarra como acabados vistos de cubierta.

Para las lucanas, serán aplicables los párrafos anteriores, con el criterio de que el material empleado en su cubierta sea el mismo que para el resto de los faldones del tejado.

■ 23.2. Canalones y bajantes

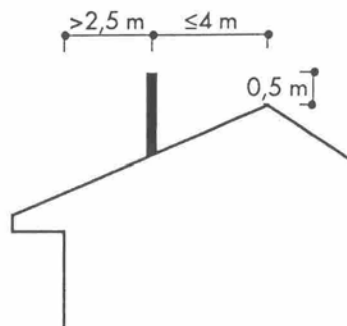
Es obligatoria la colocación de canalones de recogida y bajantes de aguas pluviales en todas las vertientes de tejados, y su conducción hasta la red de saneamiento interior del edificio. En planta baja, las bajantes no podrán discurrir por el exterior de la fachada. Queda prohibida la colocación de P.V.C. visto.

Para pendientes superiores al 45 % de edificios catalogados, se deberán colocar partenieves u otro sistema de protección equivalente.

■ 23.3. Chimeneas, shunts y ventilaciones

Todo conducto de humos habrá de levantarse como mínimo, a 0,50 m. por encima del punto más alto de la cubierta, si se encuentra a menos de cuatro metros de éste.

Se hará lo posible para que dichos conductos no se perciban desde el espacio público. Para ello, sus ejes se deberán disponer retrasados respecto de la línea de fachada al menos 2,50 m.



Esquema de sección

Del mismo modo, en obra nueva, la salida de chimenea de caldera estanca no será visible en fachada desde vía pública.

En aquellos aspectos no regulados, se estará a lo dispuesto en el P.G.O.U. de Jaca.



Art. 24. PLANTAS BAJAS Y LOCALES COMERCIALES

Para el tratamiento de las plantas bajas, se seguirán las condiciones siguientes, dependiendo del tipo de obra que se realice:

Para **obras de nueva planta**, tanto en locales de edificios de nueva construcción, como en la adaptación de locales existentes y que no han tenido todavía un primer uso, el tratamiento de la planta baja será similar al resto del edificio. El proyecto de edificación o de adaptación de local deberá definir con claridad los huecos y macizos y su relación con la totalidad del edificio.

La definición de las plantas bajas será necesaria en todo proyecto de edificación, no permitiéndose el no tratamiento de los locales de forma conjunta con el resto del edificio, tanto en materiales, como en el tratamiento de color y en ritmos y tamaños de huecos.

Para las **obras de reforma**, se seguirán, en general, los mismos criterios expuestos para obras de nueva planta. Los locales existentes en la actualidad que hayan sufrido grandes transformaciones respecto al resto del edificio y que presenten documentación para obras de reforma, recuperarán en lo posible su estado original. Dichas transformaciones serán fomentadas por el Ayuntamiento, a instancias de la Comisión de Seguimiento del Plan, mediante la adopción de medidas de ayuda a los comerciantes, según los criterios que se acuerden en su momento.

En **edificios catalogados o tradicionales del Casco Histórico**, en general, no se autorizará la ampliación de huecos de locales comerciales, ni en anchura ni en altura, o la abertura de nuevos huecos respecto a los existentes, salvo si se mejora, a juicio de los Servicios Técnicos y de la Comisión de Seguimiento, la composición de la fachada, o la funcionalidad del edificio. El mismo criterio se aplicará para permitir la conversión de ventanas en puertas.

En obras de reforma, en casos justificados, se podrá adoptar un tratamiento diferenciado en planta baja, siempre que se estudie la totalidad del edificio, y la solución propuesta sea aprobada por la Comisión de Seguimiento del Plan.

Para todo tipo de obras se aportará la documentación gráfica y fotográfica del edificio y local en cuestión (especialmente de fachadas), así como de los edificios y locales colindantes, y de la ubicación en alzado del edificio dentro de la manzana.

En todos los casos, el plano del escaparate y de las puertas de acceso a los locales se retranqueará al menos 20 cm. respecto de la línea de fachada. Las puertas no podrán invadir en su apertura parte de la vía pública, ni sobrepasar, por tanto, la línea de fachada del edificio en el que se ubique el local. Se podrán contemplar por parte municipal casos excepcionales, adoptándose las medidas oportunas.

No están permitidos los escaparates de tipo ventana practicada en el espesor del muro o del tipo ventana. Es decir, en las plantas bajas con uso diferente al de vivienda, los huecos deberán rasgarse hasta el plano del pavimento de la calle a la que dan frente.

Art. 25. PORCHES

Se construirán obligatoriamente en los edificios que dan a la plaza de las Cortes de Aragón y en el lado de la calle Domingo Miral, entre la calle Correos y la citada plaza, con una profundidad libre de 3,65 metros y una altura máxima de 5 metros, salvo en la zona recayente a fachada posterior.

Se conservarán los existentes en la Plaza de la Catedral.



Art. 26. ELEMENTOS SUPERPUESTOS A FACHADAS, MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN

■ 26.1. Marquesinas

En general, se prohíbe cualquier tipo de marquesina superpuesta a fachadas en la totalidad del ámbito del Plan Especial. Cualquier propuesta en sentido contrario deberá ser previamente valorada por los servicios técnicos y la Comisión de Seguimiento, tras estudio de una propuesta gráfica presentada junto a la solicitud para su aprobación.

Se reconsiderarán y se tomarán medidas por parte del Ayuntamiento para la desaparición de las existentes en breve espacio de tiempo.

■ 26.2. Muestras y banderines

Se entiende por muestra todo tipo de rótulo, anuncio o reclamo paralelo o perpendicular al plano de fachada.

Se entiende por banderín al anuncio o reclamo perpendicular al plano de fachada, ejecutado en un solo plano (no tipo “caja”) y con materiales livianos (telas, chapas pintadas u otros materiales de pequeño espesor), y que deberán sujetarse a las fachadas mediante materiales metálicos.

La situación de muestras y banderines sólo se podrá contemplar en las plantas bajas, y en ningún caso podrán desfigurar o interceptar, total o parcialmente, elementos significativos de la composición de fachada.

Ambos tipos de anuncios deberán situarse a una altura mínima de 2,30 m. respecto de la acera o el pavimento del vial cuando las aceras no existan. Las muestras paralelas, tanto si se encuentran en el mismo plano de fachada como en el interior de los huecos, podrán situarse a una altura inferior si por su diseño y material no representan ningún peligro para los viandantes.

Quedan prohibidos las muestras y banderines con anuncios o referencias de otras casas comerciales, marcas, entidades, etc. distintas del comercio que se anuncia.

MUESTRAS

Todos las muestras paralelas a la fachada de un edificio, o al menos los que se encuentren en una misma fachada, tendrán las mismas proporciones, con una altura máxima de 50 cm., y se situarán a la misma altura dentro de esa fachada.

En todos los edificios, y especialmente en aquellos catalogados, las muestras paralelas se dispondrán, siempre que sea posible, en el interior de los huecos, dejando de esta forma libres los macizos entre huecos.

Los materiales permitidos para las muestras paralelas a fachada colocadas en el interior de los huecos serán los metálicos (de latón, cromado, forja o acero), madera, “DM” o similar, metacrilato o materiales plásticos. Éstos deberán ser uniformes, sin planos sobresalientes, en un único plano paralelo a fachada y sin que sobresalga del hueco.

Se podrán colocar encima de los huecos discretos rótulos compuestos por letras recortadas realizadas en materiales de calidad adecuada, con predominio de materiales metálicos (latonados, cromados, forja o acero) o madera. Se contempla la posibilidad de colocar muestras entre los huecos de un local, uno sólo, de cualquier forma geométrica inscribible en un cuadrado de 50 cm. de lado. Los materiales serán iguales que los de los colocados encima de los huecos, quedando prohibidos los plásticos de cualquier tipo (incluidos los metacrilatos) y fluorescentes. No están permitidas las rotulaciones simplemente con pintura directamente sobre las fachadas.

Asimismo, cuando existan jambas, arcos o dinteles de piedra, las muestras paralelas se retranquearán 0,20 m. respecto de fachada, con el fin de resaltar dichos elementos.



Las muestras perpendiculares a la fachada (por ejemplo las utilizadas por entidades de seguros, bancarias, viajes, etc.) sólo se permitirán en las siguientes calles:

- Avenida de la Jacetania
- Avenida de Oroel
- Avenida del Primer Viernes de mayo
- Calle Estudios
- Interior de la galería comercial del edificio situado en la calle Mayor, 42-44.
- Calle de Sarsa

Sus dimensiones deberán ser aprobadas en todos los casos por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

BANDERINES

El número de banderines queda limitado a uno por cada fachada con que cuente el establecimiento, y, en su caso, deben ser colocados uno por fachada. Su saliente no sobrepasará, respecto de la fachada, la máxima anchura permitida para los balcones en su edificio, y siempre 20 cm. menos que el ancho de la acera, en su caso. Su dimensión en altura deberá ser apropiada con el entorno, y se estará a lo que la Comisión decida en cada caso.

En todo caso, la autorización de muestras y banderines deberá ser aprobada expresamente por la Comisión de seguimiento del Plan Especial, a la vista de las soluciones estéticas y funcionales reflejadas en las correspondientes solicitudes.

■ 26.3 Toldos

Se situarán únicamente dentro de los huecos de planta baja. Su vuelo máximo será de 70 cm. respecto a fachada.

No podrán ser fijos, y se podrán plegar o recoger.

Deberán poder plegarse hacia la fachada, debiendo quedar tanto el propio toldo como sus mecanismos, dentro de los límites del hueco.

Los laterales del toldo deberán ocultar los mecanismos de plegado.

La altura mínima de dichos toldos respecto de las aceras será de 2,30 metros. En aquellos casos en los que, por altura de huecos u otras causas, no se pueda lograr tal distancia, no se permitirá la colocación de toldos.

■ 26.4. Elementos ornamentales

En toda intervención, y en especial en rehabilitaciones, toda actuación sobre elementos arquitectónicos u ornamentales de fachada deberá responder con coherencia al diseño del conjunto.

Se tomará especial cuidado para evitar la desaparición de elementos singulares de edificaciones en las que se permita su derribo, bien sean elementos que se perciben en la actualidad, como elementos que se descubran durante la obra. Para ello, se tomarán en todo derribo medidas adecuadas para descubrir o recuperar piezas que, por su material, diseño o antigüedad, fuera de interés su conservación.

Dichos elementos se podrán y deberán incorporar en nuevas edificaciones, diferenciándolos claramente del resto, prohibiéndose toda imitación de piezas de la arquitectura tradicional, con el fin de no desvirtuar las genuinas.

La modificación de la ubicación de los elementos a conservar en planta baja deberá estar justificada por una mejora sustancial de ésta y de la fachada. Lo mismo sucederá respecto a los elementos situados en el resto de plantas del inmueble respecto del conjunto de la fachada.



■ 26.5. Tendidos aéreos

Con el soporte gráfico que se ha elaborado expresamente para este Plan Especial, se planteará a las distintas compañías responsables de estos tendidos su reconsideración, con el objeto de que tengan una menor incidencia visual. Este apartado se considera de gran importancia para una mejora de la imagen global del Casco Histórico, debido a la profusión de líneas, cajas y contadores existentes que en unos casos modifican la imagen de los edificios por su ubicación dentro de la fachada, y en otros inciden sobre la visión de conjuntos interesantes.

■ 26.6. Mobiliario urbano

Será el Ayuntamiento quien indique y autorice tanto la ubicación como el diseño de todo elemento que se instale en la vía pública. En cualquier caso, estos elementos no dificultarán la circulación, ni de vehículos ni peatonal, y no interferirán en la contemplación de los edificios.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico al que se atenderán los elementos del mobiliario urbano de la ciudad.

■ 26.7. Vegetación

El cuidado y preservación de la vegetación actualmente existente será objetivo prioritario, así como las nuevas plantaciones en las zonas verdes de nueva creación.

También se mantendrá y cuidará la vegetación de los espacios privados visibles desde la vía pública.

Los proyectos que planteen cualquier actuación que provoque alguna incidencia sobre la vegetación deberán contemplar dicha circunstancia. Si fuese preciso realizar alguna tala, en lugar público o privado, no se permitirá efectuarla si no fuese totalmente necesaria, y si se autoriza, la operación contará con dirección facultativa.

Por lo que se refiere a los propios árboles, no se verán perjudicados por elementos superpuestos a fachadas (como, por ejemplo, banderines, toldos, etc.), y no se permitirá la colocación sobre ellos de carteles u otros elementos mediante ningún método (clavos, abrazaderas, etc.).

Art. 27. ELEMENTOS INTERIORES DE LOS EDIFICIOS

Todo elemento que, a juicio de los servicios técnicos municipales o de la Comisión de Seguimiento, tenga un interés arquitectónico, estructural, ornamental o de cualquier otro tipo, podrá ser afectado por la obligación de su mantenimiento: bodegas, arcos, pilastras, etc.

Por parte municipal, se realizará un estudio de estos elementos, al que se podrán añadir cuantos otros pudieran aparecer progresivamente, cuyas determinaciones en cuanto a su conservación se considerarán vinculantes por el presente Plan Especial.

Art. 28. SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS PARA EDIFICIOS DE EQUIPAMIENTO

En edificios de equipamiento de promoción pública, podrán admitirse soluciones constructivas o materiales no previstos en la presente normativa, cuya utilización sea precisa a juicio del redactor del proyecto dado el carácter singular del equipamiento. Para ello, se presentará a la Comisión del Plan Especial del Casco Histórico una propuesta técnica que contendrá una adecuada justificación de la solución constructiva a emplear, que deberá garantizar en todo caso una integración adecuada en la escena urbana, y en el conjunto construido circundante a la actuación, suponiendo en cualquier caso mejoras objetivas respecto a las soluciones previstas en el Plan Especial. La Comisión de Seguimiento del Plan Especial del Casco Histórico deberá aprobar dicha propuesta con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Ejecución de la intervención arquitectónica referida.



CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE USO

Los usos existentes podrán mantenerse en su actual localización. En caso de clausura de la actividad, se aplicará al inmueble que se trate lo dispuesto en el presente Plan Especial.

Art. 29. LIMITACIONES DERIVADAS DEL USO DEL LOCAL

Para determinar estas limitaciones, definimos en primer lugar el tipo de usos contemplados, y a continuación los permitidos y limitaciones.

Cualquier uso de establecimiento que no quede reflejado expresamente en los definidos, o que combine varios de ellos, se clasificará dentro del que más se aproxime en el primer caso, o en el más restrictivo en el segundo.

Art. 30. USOS DEFINIDOS

1. RESIDENCIAL

- 1.1 Vivienda unifamiliar entre medianeras
- 1.2 Vivienda colectiva entre medianeras
- 1.3 Vivienda colectiva en bloque abierto
- 1.4 Otro tipo de vivienda

2. GARAJE-APARCAMIENTO

- 2.1 Anexo a viviendas unifamiliares
- 2.2 En sótanos de viviendas colectivas
- 2.3 En planta baja de viviendas colectivas

3. INDUSTRIAS

- 3.1 Taller doméstico, de servicio o artesanal (sup. <50 m² y potencia instalada <2 CV)
- 3.2 Taller doméstico, de servicio o artesanal (sup. >50 m² y potencia instalada >2 CV)
- 3.3 Otros

4. ALMACENES

- 4.1 ≤100 m² entre planta baja y/o sótano
- 4.2 >100 m² entre planta baja y/o sótano

5. HOSTELERO

- 5.1 ≤50 camas
- 5.2 >50 camas

6. PARQUES Y JARDINES

7. EQUIPAMIENTOS

- 7.1 Religioso
- 7.2 Escolar y Cultural
- 7.3 Administrativo e Institucional
- 7.4 Social
- 7.5 Hospitalario y Asistencial
- 7.6 Deportivo y Recreativo
- 7.7 Municipal



8. COMERCIO

- 8.1 Sólo en planta baja o planta baja más sótano
- 8.2 Planta baja y primera planta alzada o planta baja, primera planta alzada y sótano.
- 8.3 Planta baja y plantas alzadas, o planta baja, plantas alzadas y sótano, siempre que los locales tengan comunicación interior o tengan acceso independiente y diferenciado de la escalera de acceso a viviendas.

9. OFICINAS

- 9.1 Profesionales liberales.
- 9.2 Admón. Pública en planta baja o planta baja más primera planta y sótanos
- 9.3 Oficinas bancarias
- 9.4 Admón. Pública en edificio exclusivo
- 9.5 Resto de tipos de oficinas

10. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

- 10.1 ≤ 200 personas
- 10.2 ≤ 500 personas
- 10.3 > 500 personas

11. OCIO

11.1 GRUPO I

- 11.1.1 Restaurantes
- 11.1.2 Cafés y cafeterías
- 11.1.3 Bares no incluidos en el grupo II
- 11.1.4 Tabernas y bodegas
- 11.1.5 Establecimientos de sociedades o asociaciones recreativas
- 11.1.6 Salones de té.
- 11.1.7 Salones de juegos recreativos
- 11.1.8 Heladerías, horchaterías, chocolaterías y similares

11.2. GRUPO II

- 11.2.1. Bares especiales (abiertos a partir de las 23.00 horas o que generen más de 65 dB)
- 11.2.2 Whisquerías
- 11.2.3 Clubes y "barras americanas"
- 11.2.4 "Pubs"

11.3. GRUPO III

- 11.3.1 Discotecas o salas de baile
- 11.3.2 Establecimientos con espectáculo

Art. 31. USOS PERMITIDOS Y LIMITACIONES

1. RESIDENCIAL

- 1.1 Vivienda unifamiliar entre medianeras
- 1.2 Vivienda colectiva entre medianeras

2. GARAJE-APARCAMIENTO

- 2.1 Anexo a viviendas unifamiliares (no en nueva construcción)
- 2.2 En sótanos de viviendas colectivas
- 2.3 En planta baja de viviendas colectivas

Se permitirán los accesos de vehículos a los edificios en aquellos casos en que sea técnicamente posible y sin perjuicio de las medidas de índole estética que adopte el Ayuntamiento o de la Ordenanza municipal de regulación del tráfico.



3. INDUSTRIAS

- 3.1 Taller doméstico, de servicio o artesanal (sup. <50 m² y potencia <2 CV) No se permiten aquellos talleres dedicados a reparación de vehículos de motor. Permitido sólo en planta baja.

4. ALMACENES (relacionados con negocios ubicados en el Casco)

- 4.1 ≤100 m² entre planta baja y/o sótano. No se permiten almacenes de agencias de transporte ni de material de construcción.

5. HOSTELERO

- 5.1 ≤50 camas

6. PARQUES Y JARDINES

7. EQUIPAMIENTOS

- 7.1 Religioso
- 7.2 Escolar y Cultural
- 7.3 Administrativo e Institucional
- 7.4 Social
- 7.5 Hospitalario y Asistencial (excepto los usos que requieran utilizar vehículos de urgencia, etc.)
- 7.6 Deportivo y Recreativo. Se prohíbe este uso dentro del Casco Histórico
- 7.7 Municipal

8. COMERCIO

- 8.1 Sólo en planta baja o planta baja más sótano
- 8.2 Planta baja y primera planta alzada o planta baja, primera planta alzada y sótano. Este grupo sólo se permitirá en las zonas señaladas expresamente en el plano donde se reflejan los usos.
- 8.3 Planta baja y plantas alzadas, o planta baja, plantas alzadas y sótano, siempre que los locales tengan comunicación interior o tengan acceso independiente y diferenciado de la escalera de acceso a viviendas. Este grupo sólo se permitirá en las zonas señaladas expresamente en el plano donde se reflejan los usos.

9. OFICINAS

- 9.1 Profesionales liberales.
- 9.2 Admón. Pública en planta baja o planta baja más primera planta y sótanos
- 9.3 Oficinas bancarias
- 9.4 Admón. Pública en edificio exclusivo
- 9.5 Resto de tipos de oficinas

10. ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN

Con respecto a los usos permitidos y limitaciones al grupo “10. Espectáculos y Salas de reunión”, se permitirán aquellos cuyo aforo sea inferior a 200 personas.

11. OCIO

Por lo que se refiere a los usos permitidos y limitaciones al grupo “11. Ocio”, en todo el Casco Histórico se permiten los usos recogidos en la normativa vigente (Decreto 81/1999, de 8 de junio, del Gobierno de Aragón), con excepción de los incluidos en el Grupo III.



TÍTULO III SEGUIMIENTO Y DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Art. 32. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL

De acuerdo con los objetivos establecidos por el Ayuntamiento, se creará una Comisión de Seguimiento del Plan Especial.

Tendrá entre sus fines:

- Emitir un dictamen previo a la concesión de la correspondiente licencia para cualquier tipo de actuación en el Casco Histórico (derribo, rehabilitación, reformas, etc.).
- Promover las actuaciones que prevé este Plan Especial, coordinando la participación de las distintas personas o entidades que intervengan en ellas.
- Aprobar cuantas normativas u ordenanzas de tipo municipal afecten al Casco Histórico, así como asesorar al Ayuntamiento en su elaboración.

Su composición vendrá especificada expresamente por el Ayuntamiento, que será quien determine las entidades representadas y las personas que, a nivel individual, y por su formación técnica o artística, tengan opinión relevante para la conservación y mejora del Casco Histórico.

Art. 33. DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

En este artículo se incluyen aquellas actuaciones detalladas en el plano 3.1, algunas de las cuales precisan de la redacción y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo del Plan Especial del Casco Histórico, bien por afecciones al sistema viario, por ajustes o adaptaciones señalados en el Plan, por ordenación de volúmenes o por otros motivos.

Actuación Área 1.

CATEDRAL Y ENTORNO. APERTURA DEL PATIO (Manzana 13637)

Deberá aprobarse un Estudio de Detalle que plantee la apertura del patio existente en dicha manzana, como antesala del claustro y nueva entrada al Museo Diocesano actual, y estudie el tratamiento de los paramentos existentes lindantes con el patio, y el punto de conexión con el claustro.

Se verán afectadas las parcelas 01, 02, 03, 04, 05, 06 y 07.

El Estudio de Detalle permitirá la modificación de huecos en la fachada posterior del edificio catalogado de referencia catastral 13637/03.

Asimismo, deberá estudiar los siguientes parámetros (según acuerdo del Pleno de sesión del 4 de marzo de 1994):

- Preverá la futura existencia de un paso peatonal completo, de comunicación de la Avda. de Jacetania con la zona posterior del Claustro.
- Considerará el establecimiento de la anchura de ese paso peatonal, y por tanto de un retranqueo obligatorio de la fachada del edificio mencionado, de 4 metros.
- La posible edificación del pequeño terreno existente, que puede tener como gálibo máximo el perímetro que conforma la sección actual de la nave con la que lindaría, hoy zona de Museo.



- Puesto que al parecer se ha adquirido por el transcurso del tiempo el derecho de servidumbre de luces y vistas del edificio mencionado sobre la propiedad colindante, la nueva edificación no sólo tendrá que retranquearse 4 metros en planta baja, sino en la totalidad de la fachada. En caso contrario, el inmueble conservaría en todas las plantas los derechos que pueda poseer actualmente, excepto en la zona delimitada por la proyección ortogonal sobre su fachada de la cercana construcción perteneciente a la Catedral.
- La edificación en planta baja no podrá ocupar la totalidad de las parcelas 13637/16, 17 y 18, retranqueándose de los límites de la Catedral y anexos al menos 2,0 metros.

Actuación Área 2.

NUEVO ESPACIO PÚBLICO JUNTO A PLAZA DEL PEZ (Manzana 15626)

La edificación se regulará, de acuerdo con un Estudio de Detalle, que se desarrollará según las alineaciones que se definen en el Plano de Alineaciones y Rasantes del Plan Especial.

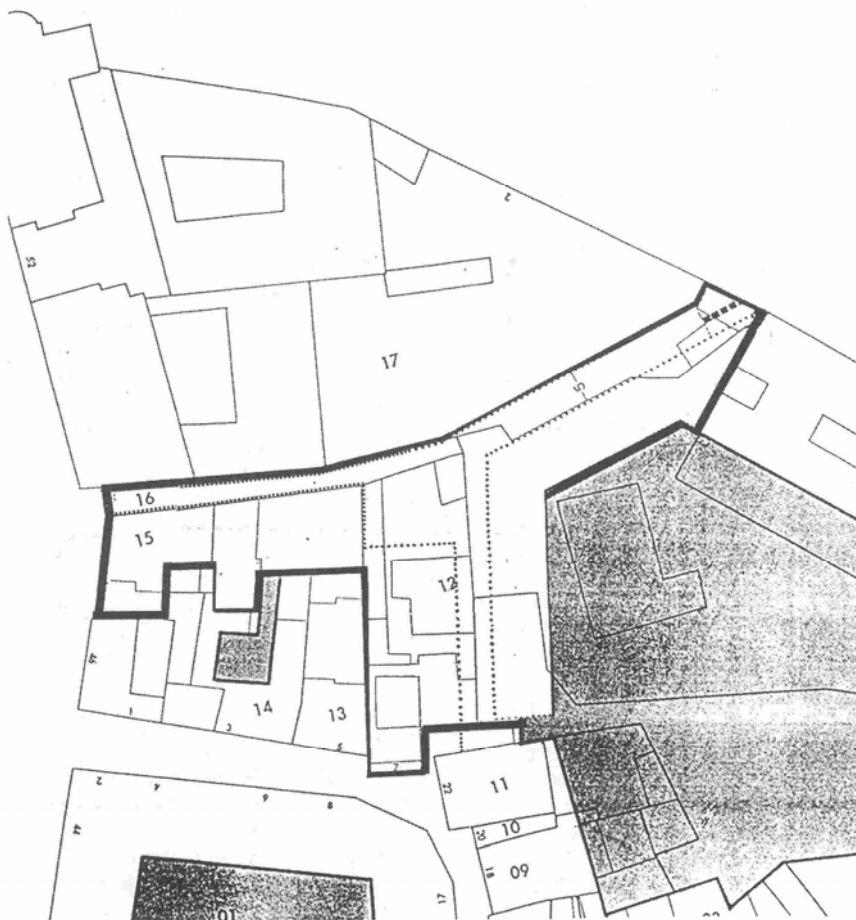
Estudiará el tratamiento de las parcelas 3, 7, 11 y 12 de la misma manzana, especialmente en las fachadas que conforman los límites de la nueva plaza.

Actuación Área 3.

APERTURA DE VIALES ENTRE C/ MAYOR Y AVDA. OROEL (Manzana 14606)

Esta actuación prevista en el Plan se dividió en dos subáreas: 3.1 y 3.2. La primera se ha desarrollado, mientras que la ejecución de la segunda, que afecta a la posible apertura de la muralla, fue descartada por prescripción de la Comisión de Patrimonio.

Se representa a continuación la delimitación del área afectada por la actuación.





Actuación Área 4.

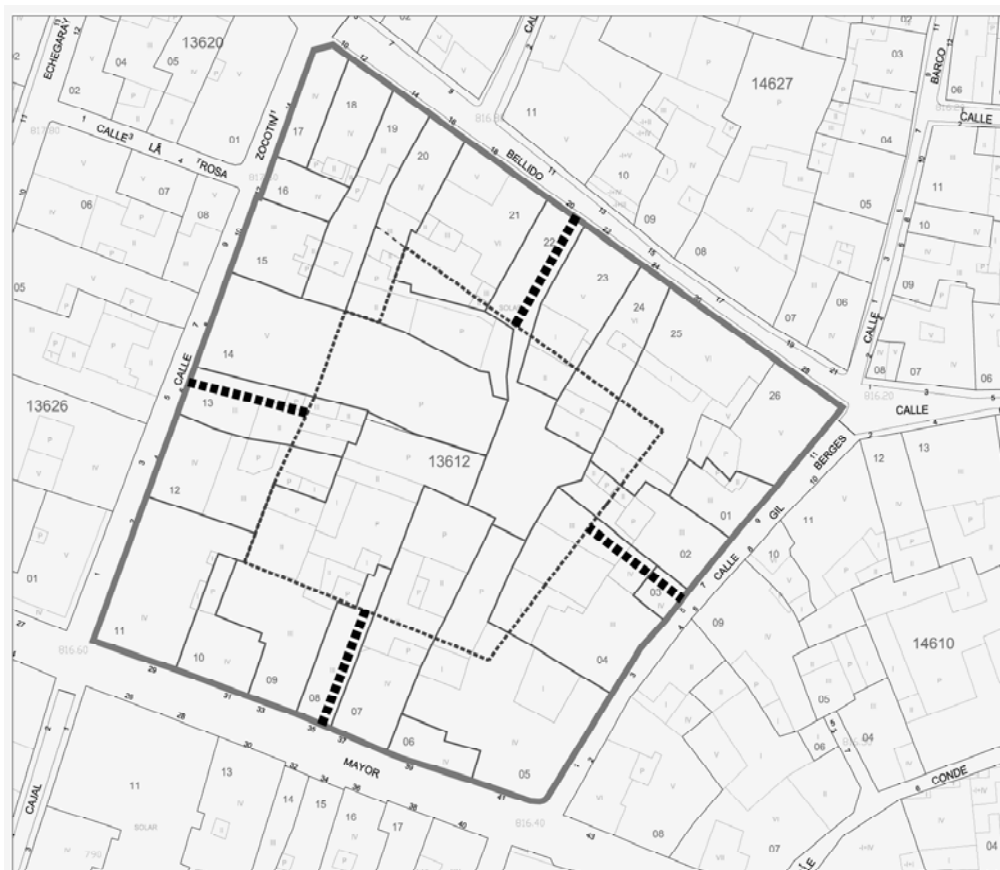
PLAZA MAYOR INTERIOR (Manzana 13612)

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

Dicho PERI contendrá la delimitación precisa de la unidad de ejecución, la fijación de los aprovechamientos y la elección del sistema de actuación para su desarrollo, así como la definición a nivel urbanístico y arquitectónico del grado de intervención concreto en los edificios y espacios existentes en la manzana.

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

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



Jaca, a veintinueve de abril de 2011.

Por el Equipo Redactor,

Gabriel Oliván Bascones

Pablo de la Cal Nicolás

DOCUMENTO II.

**REVISIÓN DEL
CATÁLOGO DE LA EDIFICACIÓN.**

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE JACA**

1	10594	01	C/ CASTELLAR	04			SUSC. REHAB.
2	11583	--					
3	11592	01	C/ FERRENAL	10	3	-	I. SANTIAGO
		12	C/ RAMIRO I	31	4	B	
		14	C/ RAMIRO I	27			SUSC. REHAB.
4	11596	01	C/ FERRENAL	14			SUSC. REHAB.
		08	C/ CASTELLAR	13			SUSC. REHAB.
		09	C/ CASTELLAR	11	4	C	
		10	C/ CASTELLAR	09			SUSC. REHAB.
		14	C/ COSO	39	4	A	
		15	C/ COSO	37			SUSC. REHAB.
		23	C/ COSO	21			SUSC. REHAB.
		26	C/ COSO	15	4	A	
		27	C/ COSO	13			SUSC. REHAB.
		29	C/ COSO	09			SUSC. REHAB.
		30	C/ COSO	07			SUSC. REHAB.
		31	C/ COSO	05			SUSC. REHAB.
5	11598	04	C/ RAMIRO I	24	4	A	
		06	C/ RAMIRO I	28			SUSC. REHAB.
6	11600	01	C/ CARMEN	14	1	B	I. CARMEN
		04	C/ CARMEN	22	4	A	
7	11612	02	C/ CARMEN	04	3	-	
		05	AVDA. 1er. VIERNES DE MAYO	02	4	A	
		06	C/ MAYOR	02	4	A	
		07	C/ MAYOR	04	4	A	
		08	C/ MAYOR	06			SUSC. REHAB.
		09	C/ MAYOR	08	4	C	
		10	C/ MAYOR	10	4	A	
8	11614	02	C/ CARMEN	08	4	A	
9	11622	06	AVDA. 1er. VIERNES DE MAYO	12	4	A	
		08	PLAZA DE SAN PEDRO	02	4	A	
		06	C/ MAYOR	01	4	A	
		08	AVDA. 1er. VIERNES DE MAYO	10	4	B	
11	12588	--					
12	12602	01	C/ RAMON Y CAJAL	07	1	B	TORRE RELOJ

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE JACA**

13	12605	01	PZA. MARQUÉS DE LACADENA	03			SUSC. REHAB.
		07	C/ CAMPOY IRIGOYEN	08	4	A	
		11	C/ RAMIRO I	13			SUSC. REHAB.
		12	C/ RAMIRO I	11			SUSC. REHAB.
		13	C/ RAMIRO I	9			SUSC. REHAB.
14	12607	07	C/ CARMEN	21	3	--	
		09	C/ CARMEN	17	4	C	
15	12615	01	C/ RAMÓN Y CAJAL	08	4	A	
		03	PZA. MARQUÉS DE LACADENA	6	4	A	
		08	C/ VIENTO	12	4	B	
		09	C/ CARMEN	13			SUSC. REHAB.
		10	C/ CARMEN	11			SUSC. REHAB.
		11	C/ CARMEN	09	4	B	
		14	C/ CARMEN	03			SUSC. REHAB.
		16	C/ MAYOR	16	4	A	
		17	C/ MAYOR	18			SUSC. REHAB.
		18	C/ MAYOR	20	3	-	
		20	C/ MAYOR	24	2	-	AYTO.
16	12623	01	C/ ECHEGARAY	15	4	A	
		02	C/ ECHEGARAY	13	2	-	CASINO
		05	C/ ECHEGARAY	07	4	A	
		06	C/ ECHEGARAY	05			SUSC. REHAB.
		07	C/ ECHEGARAY	03			SUSC. REHAB.
		08	C/ MAYOR	23			SUSC. REHAB.
		10	C/ OBISPO	02	4	A	
		15	C/ OBISPO	14	4	A	
		16	PZA. CATEDRAL	05	3	-	
		18	PZA. CATEDRAL	03			SUSC. REHAB.
17	12626	01	C/ OBISPO	13	4	A	
		02	C/ OBISPO	11	4	A	
		03	C/ OBISPO	09			SUSC. REHAB.
		05	C/ OBISPO	05	3	-	PAL. ARZOB.
		07	C/ MAYOR	17	4	A	
		14	C/ DEAN	22	4	B	
18	12630	01	PZA. SAN PEDRO	08	4	C	SUSC. REHAB.
19	12637	01	PZA. SAN PEDRO	05	4	A	
20	13597	08	C/ FERRENAL	33			SUSC. REHAB.
		14	C/ FERRENAL	21			SUSC. REHAB.

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE JACA**

		15	C/ FERRENAL	19	4	B	SUSC. REHAB.
		21	C/ CAMBRAS	08			SUSC. REHAB.
		22	C/ CAMBRAS	10			SUSC. REHAB.
21	13602	--					
22	13606	03	C/ 7 FEBRERO 1883	14			SUSC. REHAB.
		18	C/ FERRENAL	03	4	C	
		20	PZA. M. DE LACADENA	02	3		
		21	PZA. M. DE LACADENA	01	4	B	
23	13612	01	C/ GIL BERGES	09			SUSC. REHAB.
		06	C/ MAYOR	39			SUSC. REHAB.
		07	C/ MAYOR	37			SUSC. REHAB.
		08	C/ MAYOR	35			SUSC. REHAB.
		09	C/ MAYOR	33	4	C	
		10	C/ MAYOR	31			SUSC. REHAB.
		11	C/ MAYOR	29	3	-	
		14	C/ ZOCOTÍN	08	4	A	
		15	C/ ZOCOTÍN	10	4	B	
		21	C/ BELLIDO	18	4	A	
		25	C/ BELLIDO	26	4	A	
24	13616	01	C/ 7 FEBRERO 1883	04	4	C	
		02	C/ 7 FEBRERO 1883	06	4	C	
		11	C/ MAYOR	28	4	C	
		13	C/ MAYOR	30	4	C	
		14	C/ MAYOR	32	4	A	
		15	C/ MAYOR	34	4	A	
		16	C/ MAYOR	36	4	C	
		17	C/ MAYOR	38	4	A	
25	13620	01	C/ ZOCOTÍN	11	4	A	
26	13621	01	C/ BELLIDO	01	4	A	
		02	PZA. RIPA	02	4	C	
27	13622	02	C/ BELLIDO	07	4	A	
		07	C/ SAN NICOLÁS	04	4	A	
28	13626	01	C/ ZOCOTÍN	01	4	A	
		02	C/ ECHEGARAY	02	3	-	
		05	C/ ECHEGARAY	08	4	A	
		06	C/ ECHEGARAY	10	4	A	
29	13637	03	PZA. BISCÓS	03	4	A	
		04	PZA. BISCÓS	02	4	B	

**PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN DEL
CASCO HISTÓRICO DE JACA**

		05	PZA. RIPA	04	4	A	
		07	CATEDRAL	01	1	A	CATEDRAL
30	14606	05	C/ 7 FEBRERO 1883	15			SUSC. REHAB.
		06	C/ 7 FEBRERO 1883	13			SUSC. REHAB.
		08	C/ SANCHO RAMÍREZ	16			SUSC. REHAB.
		11	C/ SANCHO RAMÍREZ	22	4	B	
		12	C/ ESCUELAS PÍAS	07	4	C	SÓLO FACHADA
		14	C/ MAYOR	46	3	-	
		15	C/ MAYOR	48	4	A	
		17	C/ MAYOR	52	2	-	I. BENITAS
31	14610	03	C/ HOSPITAL	04	2	-	
31	14610	03	C/ CONDE AZNAR	9	4	C	
		08	C/ MAYOR	43	4	A	
32	14614	--					
33	14621	05	C/ POBLACIÓN	13	4	B	
		07	C/ POBLACIÓN	09			SUSC. REHAB.
		08	C/ POBLACIÓN	07			SUSC. REHAB.
		09	C/ POBLACIÓN	05			SUSC. REHAB.
34	14623	--					
35	14625	02	C/ 18 JUNIO DE 1891	05			SUSC. REHAB.
		11	C/ DEL BARCO	10	4	B	
36	14627	08	C/ BELLIDO	17	4	A	
		11	TRAVESÍA DEL ARCO	02	4	C	
		17	C/ POBLACIÓN	06			SUSC. REHAB.
37	14635	05	C/ SAN NICOLÁS	21	4	B	
		10	C/ SAN NICOLÁS	11	4	B	
		14	C/ SAN NICOLÁS	03	4	A	
		17	PZA. BISCÓS	08	4	C	
38	15617	10	C/ DEL HOSPITAL	07			SUSC. REHAB.
		15	C/ PUERTA NUEVA	12	4	B	
		16	C/ PUERTA NUEVA	14	4	B	SUSC. REHAB.
39	15626	01	C/ 18 JUNIO DE 1891	14			SUSC. REHAB.
		01	C/ DEL PEZ	06			SUSC. REHAB.
		02	C/ DEL PEZ	08			SUSC. REHAB.
		10	C/ 18 JUNIO DE 1891	04			SUSC. REHAB.
		13	C/ DEL PEZ	10			SUSC. REHAB.
40	15628	--					

DOCUMENTO III

MODIFICACIONES EN PLANOS



RELACION DE PATIOS DE MANZANAS

8.1 MANZANA 10594	8.21 MANZANA 13602
8.2 MANZANA 11580	8.22 MANZANA 13896
8.3 MANZANA 11592	8.23 MANZANA 13612
8.4 MANZANA 11596	8.24 MANZANA 13616
8.5 MANZANA 11598	8.25 MANZANA 13620
8.6 MANZANA 11600	8.26 MANZANA 13624
8.7 MANZANA 11612	8.27 MANZANA 13628
8.8 MANZANA 11614	8.28 MANZANA 13632
8.9 MANZANA 11622	8.29 MANZANA 13637
8.10 MANZANA 11626	8.30 MANZANA 14606
8.11 MANZANA 12588	8.31 MANZANA 14610
8.12 MANZANA 12602	8.32 MANZANA 14614
8.13 MANZANA 12606	8.33 MANZANA 14621
8.14 MANZANA 12607	8.34 MANZANA 14626
8.15 MANZANA 12615	8.35 MANZANA 14629
8.16 MANZANA 12623	8.36 MANZANA 14627
8.17 MANZANA 12626	8.37 MANZANA 14635
8.18 MANZANA 12630	8.38 MANZANA 15017
8.19 MANZANA 12637	8.39 MANZANA 15026
8.20 MANZANA 13597	8.40 MANZANA 15628

8.0

ALINEACIONES/FONDOS/RELACIÓN DE PLANOS DE MANZANAS
ALINEACIONES Y RASANTES
ALINEACIONES Y RASANTES / PLANO NORMATIVO
ABRIL 2011



MODIFICACIÓN N.1 DEL
PLAN ESPECIAL DE MEJORA Y CONSERVACIÓN
CASCO HISTÓRICO DE JACA

ESCALA
SUSTITUYE A

1/1000
PLANO 8.0
Febrero 97

FOR EL EQUIPO REDACTOR
J.A. RIBACORBA
F.DELA CAL HICOLAS
C. LARREA ALZOLA
C. OJAN BASCOTES

COLABORADORES
J. BARRIO SANZ
F. GARCIA ALBA
F. GARCIA ALBA

FOR EL AYUNTAMIENTO
EL ALCAIDE

0 10 25 50 100

— ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DEL CASCO HISTÓRICO

— ALINEACIÓN INTERIOR

— ALINEACIÓN EXTERIOR

— NUEVA ALINEACIÓN

— MODIFICACIÓN DE PROFUNDIDAD SUJETA A PREVIA FIRMA DE CONVENIO CON EL AYUNTAMIENTO DE JACA

■ PLANTA BAJA EDIFICABLE AL 100%

/// PATIO DE MANZANA NO EDIFICABLE

NUMERACIÓN CORRELATIVA DE MANZANAS

ANEXO 1.

FICHA DE LA PARCELA 11592-12.

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

Nº MANZANA: 11592
PARCELA: 12
CALLE: Ramiro I, 31

NIVEL DE PROTECCIÓN
4-B (antes 4-a)



AÑO 1990



AÑO 2008

COMISIÓN DE URBANISMO 2008

Situación actual: Mantenimiento exterior del edificio
Comentario: Protección ambiental 4A

INFORME TÉCNICO

Comentarios: Exteriormente, se ha realizado una intervención encaminada al mantenimiento exterior del inmueble, y que ha consistido en el repaso y pintado de la fachada, y repaso del alero y cubierta. Se han modificado también colores de persianas.

La fachada a calle Ramiro I presenta de nuevo restos de humedad en la planta baja.

Intervención de conservación y mantenimiento de la fachada dentro de la normalidad, respetando la normativa que establece el Plan para esta catalogación. Los colores aplicados se encuentran adecuados al entorno, evitando los colores vivos o "chillones", y el blanco absoluto.

Propuesta de catalogación:

Se propone mantener la actual situación: "Nivel de protección 4-A".

COMISIÓN DE URBANISMO 2010

En sesión celebrada en fecha de 26 de agosto de 2010, las Comisiones de Seguimiento del Plan Especial de Mejora y Conservación del Casco Histórico y la Informativa de Urbanismo, Obras y Servicios proponen por unanimidad gestione la forma de hacer posible la elevación -hasta 1'50 m- de la altura libre desde el forjado de la planta de aprovechamiento bajo cubierta hasta el encuentro con los faldones, para un mejor aprovechamiento de ésta.

INFORME TÉCNICO

Comentarios:

El edificio, en estos momentos de titularidad pública, y con un destino prefijado por la antigua dueña difunta como "Museo de la Ciudad", precisa una rehabilitación y acondicionamiento para su utilización pública.

La propuesta de las Comisiones citadas de elevar aproximadamente 0,5 metros la situación de la cubierta modificará levemente las proporciones de las fachadas. Este hecho se considera aceptable, dada la escasa magnitud, siendo además leve su impacto visual en relación con los edificios contiguos, al tener éstos mayores alturas para las líneas reguladoras de cornisa.

Propuesta de catalogación:

Se propone modificar la actual situación, pasando a "Nivel de protección 4-B".

En caso de dedicarse a edificio público municipal, se permitirá la elevación -hasta 1'50 m- de la altura libre desde el forjado de la planta de aprovechamiento bajo cubierta hasta el encuentro con los faldones, para un mejor aprovechamiento de ésta.