



# ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE BENASQUE

1017

ANUNCIO

Modificación Aislada nº. 1 de Reforma Interior del Casco Histórico del Plan Parcial de Cerler y 15ª. Modificación Aislada de Plan General de Ordenación Urbana. Aprobación Definitiva

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler****ANUNCIO**

El Pleno del Ayuntamiento de Benasque, en sesión celebrada el 31 de enero de 2014, adoptó el siguiente acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº 1 de Reforma Interior del Casco Histórico del Plan Parcial de Cerler y Modificación Aislada nº 15 del Plan General de Ordenación Urbana:

“El Pleno, en sesión celebrada el 24 de enero de 2005, aprobó definitivamente la Revisión del Plan Parcial de Cerler, que en cuanto al Casco Histórico de Cerler se limitaba a la inclusión de su normativa zonal remitiendo a un futuro Plan de Protección su correcto desarrollo, por lo que era necesario el desarrollo de ordenanzas del ámbito del Casco para establecer una mayor protección, mediante la concreción de actuaciones admisibles, y resolver lagunas y omisiones contenidas en las ordenanzas vigentes, inalteradas desde 1965.

Por el arquitecto asesor municipal, D. Carlos López Hernández, se redactó el documento "Modificación Aislada nº 1 de Reforma Interior del Casco Histórico del Plan Parcial de Cerler", en fecha 14 de diciembre de 2012, y el "Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la Modificación Aislada nº 1 de Reforma Interior del Casco Histórico del Plan Parcial de Cerler", con fecha 4 de abril de 2013.

La citada modificación contiene la modificación de Ordenanzas del Casco Histórico, la calificación de nuevo suelo de viario público y la ampliación de la delimitación del Casco Histórico.

Resultando que se aprobó inicialmente por Decreto nº 123/13, de fecha 10 de abril de 2013, sometándose a información pública por anuncio en el Boletín Oficial de Aragón, Sección Huesca, de fecha 16 de abril de 2013, por plazo de un mes, habiéndose presentado las siguientes alegaciones:

- 1.- D. Francisco Mallo Torrente
- 2.- Dña. Trinidad Abad Ballarín, en representación de Herederos de Carmen Ballarín
- 3.- D. Jorge Ferraz Sopena

Considerando el informe técnico jurídico municipal sobre las alegaciones presentadas, el informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 21 de agosto de 2013, el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de 18 de octubre de 2013, emitiendo informe favorable, y la Resolución de la Dirección General de Patrimonio, de 28 de noviembre de 2013, de carácter favorable.

Visto el texto definitivo de la modificación aislada, que incorpora las prescripciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo y considerando el procedimiento establecido en los artículos 56 y 57, así como 78 y 79 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, por unanimidad de los presentes, se acuerda:

**Primero.-** Hacer pronunciamiento expreso sobre las alegaciones presentadas:

- 1.- Desestimar la alegación presentada por D. Francisco Mallo Torrente, puesto que la Zona Verde de la Unidad de Ejecución nº 1 no está dentro del ámbito de la presente modificación. No obstante, habiéndose constatado la necesidad de la consideración como conjunto urbanístico de las parcelas 82 y 89 se procede a la modificación de la ficha urbanística de la parcela 89.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

2.- Desestimar la alegación presentada por Dña. Trinidad Abad Ballarín, en virtud del art. 35.2.b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, que establece que un deber de los propietarios de suelo urbano “*Ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca*”.

3.- Estimar la alegación presentada por D. Jorge Ferraz Sopena, procediendo a la modificación de la ficha de las parcelas 88 y 92.

**Segundo.-** Aprobar definitivamente la Modificación Aislada nº 1 de Reforma Interior del Casco Histórico del Plan Parcial de Cerler" y la 15ª Modificación Aislada del Plan General de Benasque, según el texto definitivo que incorpora las determinaciones del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

**Tercero.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados en el expediente y hacer público el presente acuerdo, procediendo a la publicación íntegra de las Ordenanzas”

ORDENANZAS CASCO HISTÓRICO DE CERLER.

**TÍTULO I**

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

**SECCIÓN 1ª**

DETERMINACIONES GENERALES.

Art. 1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE LAS ORDENANZAS DEL CASCO HISTÓRICO DE CERLER.

1. Las presentes Ordenanzas del Casco Histórico de Cerler tienen como finalidad el establecimiento de las condiciones que regularán el proceso de protección, rehabilitación y nueva edificación del núcleo, orientado a la conservación del valor ambiental del conjunto. Las presentes Ordenanzas tienen carácter transitorio hasta la efectiva aprobación y vigencia del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Cerler.

2. Constituyen el ámbito de afección de las presentes Ordenanzas cuantos actos relativos al uso del suelo y de la edificación realicen la Administración y los particulares dentro de la delimitación del Casco Histórico señalada en los planos de Ordenación.

3. Quedan derogadas cuantas disposiciones respecto del Casco Histórico de Cerler, se contienen en el "Texto Refundido de la Revisión del Plan Parcial de la Estación de Esquí de Cerler".

Art. 1.2. DEFINICIÓN.

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en sus propias características y en su relación con el entorno.

Art. 1.3. CLASES DE CONDICIONES.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en las secciones y capítulos siguientes referentes a los aspectos:

a) Condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno

a 1) Condiciones de parcela

a 2) Condiciones de posición en la parcela

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

- a 3) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento
- a 4) Condiciones de volumen y forma
- b) Condiciones de calidad e higiene
- c) Condiciones de dotaciones y servicios
- d) Condiciones de adecuación formal

2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno deberán cumplirse en todas las obras, tanto en obras de nueva edificación como en obras de reforma, ampliación, rehabilitación y otras.

3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título II, según el uso a que se destinen el edificio o los locales.

**SECCIÓN 2ª****CONDICIONES DE LA PARCELA.****Art. 1.4. DEFINICIÓN.**

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para poder ser edificable. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

**Art. 1.5. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN Y PARCELA.**

1. Toda la edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable, por lo que solo podrá destinarse a espacio libre o viario.

**Art. 1.6. SEGREGACIÓN Y AGREGACIÓN DE PARCELAS.**

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

1. Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, y si no existe la posibilidad de agrupación con otras colindantes.

**Art. 1.7. LINDEROS.**

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público al que de frente; son linderos laterales los restantes, llamándose trasero el lindero opuesto al frontal.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)****Art. 1.8. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN DE UNA PARCELA.**

1. Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de urbanización. Para que una parcela sea considerada edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

i) Estar emplazada con frente a una vía urbana que se encuentre pavimentada y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

ii) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 39 de la Ley 3/2.009 de Urbanismo de Aragón, hasta que la parcela adquiera las condiciones del condiciones del párrafo i).

b) Condiciones de gestión. Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el planeamiento.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberá cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine, y a la regulación de la zona en que se localice.

**Art. 1.9. SOLAR.**

Tendrán las condiciones de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones señaladas en el artículo 1.8 y podrán ser edificadas una vez concedida la oportuna licencia municipal de obras.

**SECCIÓN 3ª****CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.****Art. 1.10. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento de las construcciones dentro de la parcela.

**Art. 1.11. ELEMENTOS DE REFERENCIA.**

Sirven para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Se emplean en las presentes Ordenanzas las siguientes:

a) Linderos. Definidos en el artículo 1.7.

b) Alineación exterior o pública. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

c) Edificios colindantes. Son las construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.

**Art. 1.12. REFERENCIAS ALTIMÉTRICAS DEL TERRENO.**

Sirven para determinar la proyección vertical del arranque del edificio desde el terreno, así como para realizar la medición de sus alturas. Las presentes Normas emplean las siguientes referencias:

a) Rasante. Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

b) Cota natural del terreno. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

c) Cota de nivelación. Es la altitud que sirve como cota  $\pm 0$  de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

**Art. 1.13. REFERENCIAS DE LA EDIFICACIÓN.**

En la regulación de la presente modificación de Plan Parcial se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento. Cerca situada sobre los linderos que delimita una parcela.

b) Plano de fachada. Plano o planos verticales que, por encima del terreno, separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes permitidos respecto a las alineaciones, de los aleros y cornisas.

c) Línea de edificación. Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d). Medianería o fachada medianera. Paño de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

**Art. 1.14. ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.**

Es el área dentro de la cual pueda situarse la edificación como resultado de aplicar condiciones de posición.

**SECCIÓN 4ª****CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.****Art. 1.15. DEFINICIÓN.**

1. Las condiciones de edificabilidad y aprovechamiento son las condiciones que acotan la dimensión de las edificaciones que puedan levantarse en una parcela, y concretan el contenido del derecho de propiedad.

2. Para su aplicación se utilizarán los parámetros de referencia que se señalan en los artículos siguientes.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)****Art. 1.16. SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA.**

1. Superficie construida por planta es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, incluyendo la superficie total de los cuerpos volados cerrados.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pochos abiertos, los pasajes de acceso a espacios libres, los patios interiores de parcela, que no estén cubiertos, salvo que dichas cubriciones sean con claraboyas y o lucernarios translúcidos que permitan una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la superficie del patio cubierto, o en su defecto se proyecten sistemas de renovación y acondicionamiento del aire que permitan su consideración a los efectos higiénico y sanitarios respecto de las condiciones de habitabilidad de espacio exterior y las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

3. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida los balcones y balconadas autorizados.

4. Se exceptúan del cómputo de la superficie construida las superficies de las plantas bajo cubierta con altura útil inferior a 150 cts.

**Art. 1.17. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL.**

Es la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y aprovechamientos bajo cubierta que componen un edificio.

**Art. 1.18. SUPERFICIE ÚTIL.**

1. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de sus paramentos verticales de cerramiento que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

2. No podrá computarse como superficie útil aquella que no disponga de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) centímetros.

**Art. 1.19. SUPERFICIE EDIFICABLE.**

Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie construida total que pueda edificarse en una parcela o en un área, en su caso.

**Art. 1.20. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de un área delimitada, incluyendo tanto las parcelas edificables como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta. Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie de la parcela edificable.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

c) En los supuestos de las presentes Ordenanzas en los que la edificabilidad se limite por volumen, la equivalencia de las limitaciones de volumen edificable a limitaciones de superficie edificable serán las siguientes:

1 m<sup>3</sup> de volumen = 0,36 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

**SECCIÓN 5ª.****CONDICIONES DE VOLÚMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.****Art. 1.21. DEFINICIÓN.**

Las condiciones de volumen y forma son las que determinan las características de los edificios en relación a su organización volumétrica y forma. Se establecen mediante los parámetros contenidos en este capítulo.

**Art. 1.22. ALTURA DEL EDIFICIO.**

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

**Art. 1.23. COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA.**

Se define en el planeamiento para servir de origen en la medición de la altura de los edificios, considerándose como tal la rasante de la acera o pavimento en el punto medio de la fachada. Para edificación aislada se considera la rasante del terreno natural en contacto con ella en el punto medio a cada fachada.

**Art. 1.24. ALTURA EN UNIDADES MÉTRICAS.**

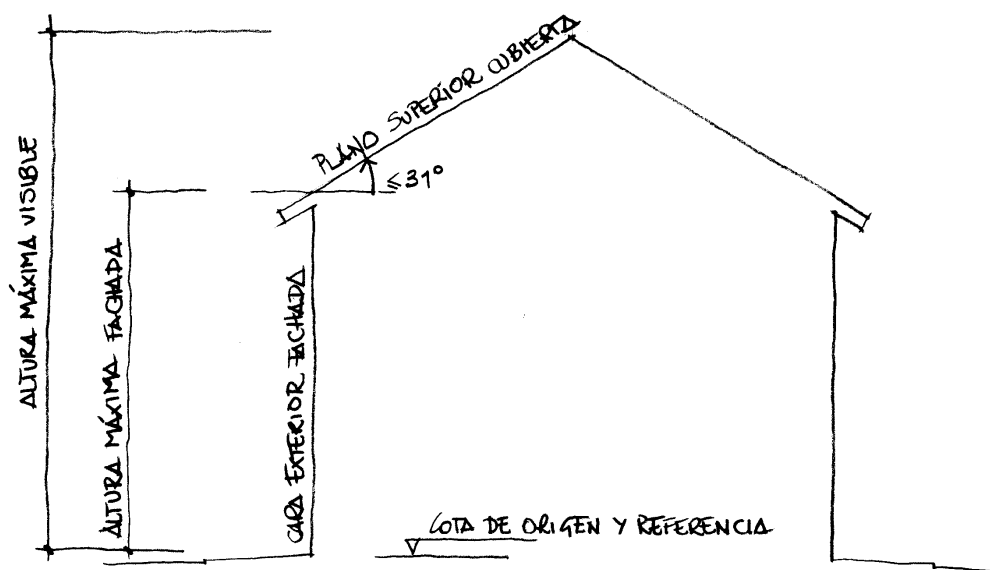
Es la altura del edificio en unidades métricas hasta cualquiera de los siguientes elementos, y en función de ello será:

a) Altura de fachada que es la que se mide hasta la línea ficticia de cornisa de dicha fachada, entendiéndose como línea ficticia de cornisa la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a la cara exterior de la fachada. En fachadas u otros cerramientos exteriores a los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la línea ficticia de cornisa se tomará como la horizontal trazada a la cota media de las dos líneas ficticias de cornisa de las fachadas que los limitan.



## Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)

b) Altura máxima visible que es la que se mide hasta el punto de mayor cota de la cumbrera del edificio.



#### Art. 1.25. ALTURA DE NÚMERO DE PLANTAS

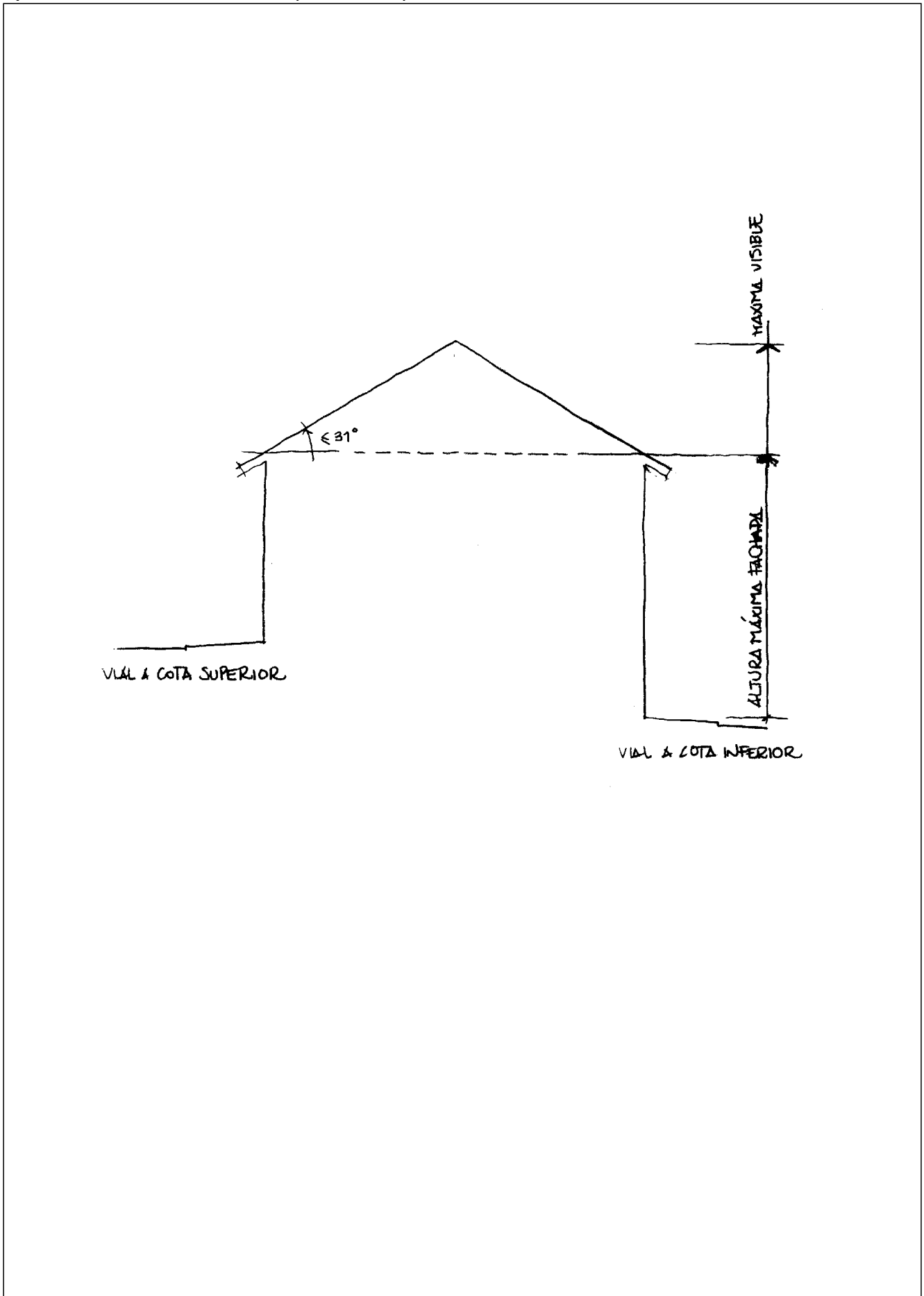
Es el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia, incluida la planta baja.

#### Art. 1.26. CRITERIOS PARA LA MEDICIÓN DE ALTURAS

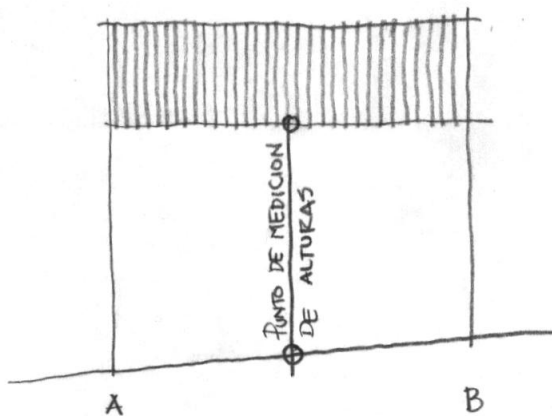
La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- La altura de fachada se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- En parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías a distinta rasante, la altura se medirá en la fachada correspondiente a la calle con rasante de menor cota, debiendo mantenerse dicha altura en la fachada recayente a la calle superior. Cuando la diferencia de rasantes de las diversas calles a las que recaen las fachadas de la edificación sea superior a dos metros (2,0 m.), podrán mediante Estudio de Detalle, establecerse los planos teóricos de rasante (cotas de nivelación) a los efectos de medición de alturas. Dicho Estudio de Detalle contendrá una concreta propuesta de ordenación volumétrica, amparada en una exhaustiva topografía y un estudio de integración paisajística de la propuesta en el conjunto.
- En calles en pendiente, la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la diferencia de rasante entre los puntos extremos de la línea de fachada no es superior a ciento veinte (120) centímetros. Si dicha diferencia es superior, el edificio se escalonará siguiendo la pendiente de la calle. Ni la altura en metros ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

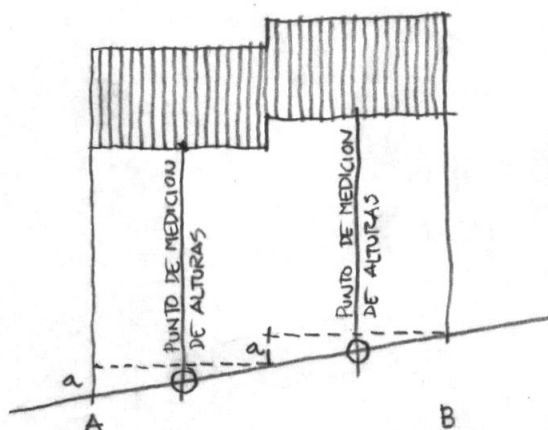
Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)



## Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)



RASANTE B-A  $\leq 120$  cm.



RASANTE B-A  $> 120$  cm  $a \leq 120$  cm.

## Art. 1.27. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA.

1. Por encima de la altura máxima de fachada, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde la línea ficticia de cornisa en fachadas y patios, con una inclinación máxima de treinta y un (31) grados sexagesimales.
- Los elementos de iluminación y ventilación de los espacios bajo cubierta como lucanas y ventanas de cubierta.
- Los remates superiores de los muros hastiales (penals).

2. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el Código Técnico de la Edificación, y en su defecto el buen hacer constructivo.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

b) No se permitirá la ubicación de instalaciones de climatización, ni de captadores solares u otras instalaciones sobre los faldones de cubierta. Con carácter general y salvo excepciones muy justificadas que requerirán de conformaciones especiales de cubierta, no se permitirá la emergencia de los casetones de los ascensores o aparatos elevadores sobre los faldones de cubierta.

**Art. 1.28. TAMAÑO DEL EDIFICIO.**

Es la expresión en unidades métricas de los elementos definitorios del desarrollo horizontal de las edificaciones, asimilado a una planta de geometría simple:

Estos elementos se concretan en:

a) Longitud de fachada es la dimensión del edificio en el sentido de la cumbrera o en edificación en manzana la correspondiente a la alineación a vial.

b) Anchura es la dimensión en sentido perpendicular a la cumbrera, o en edificación en manzana la correspondiente al fondo de la misma.

**Art. 1.29. ALTURA DE PISO.**

Se entiende por altura de piso, la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

**Art. 1.30. ALTURA LIBRE DE PISO.**

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

**Art. 1.31. COTA DE PLANTA DE PISO.**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

**Art. 1.32. PLANTA.**

1. Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. En la regulación de la presente Modificación de Plan Parcial se consideran los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio:

a) Sótano. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) centímetros sobre la cota de origen y referencia.

La altura libre mínima en sótano, será de doscientos veinte (220) centímetros, para cualquier otro uso permitido.

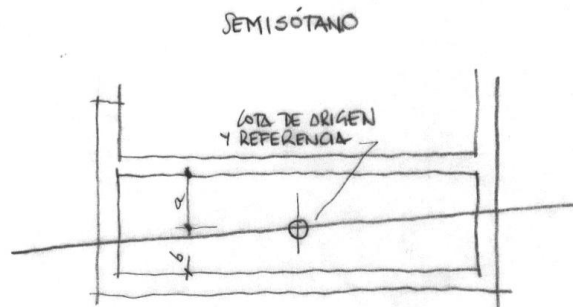
b) Semisótano. Es aquella planta en que el techo se halla a menos de ciento veinte (120) centímetros sobre la cota de origen y referencia. La altura libre mínima en semisótano, es igual a la de sótano.

El número total de plantas bajo rasante incluido semisótano no podrá exceder de dos (2); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de seis (6) metros medidos desde la rasante de la acera en el punto medio de la línea de fachada.

## Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)



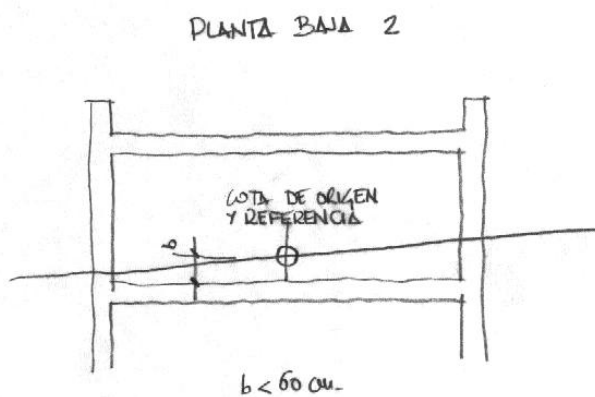
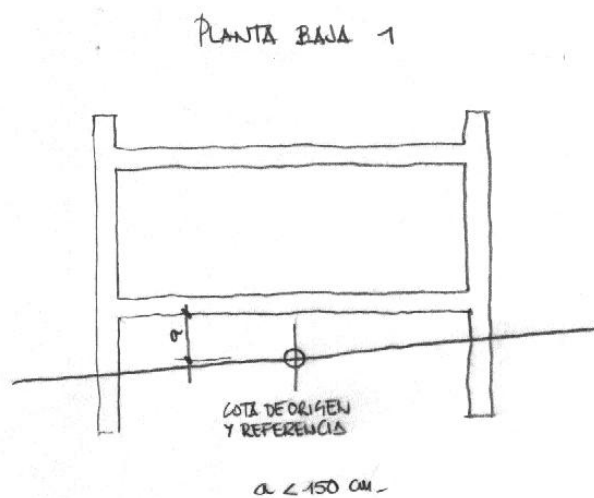
$$a < 60 \text{ cm}$$



$$a < 120 \text{ cm}$$
$$b > 60 \text{ cm}$$

d) Baja. Es aquella planta en que el suelo se halla comprendido entre ciento cincuenta (150) centímetros por encima de la cota de origen y referencia, o sesenta (60) centímetros por debajo de ella.

## Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)



d) Piso. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. La altura libre de la planta piso se determinará en función del uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

e) Bajo cubierta. Planta eventualmente abuhardillada situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

Del cómputo de las superficies útil y construida de esta planta, quedan excluidas la superficies del suelo en que la altura libre sea inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona, la altura libre mínima en planta sobre rasante para locales en que existe utilización permanente por personas, será de doscientos cincuenta (250) centímetros.

**SECCIÓN 6ª.****CONDICIONES DE USOS.****Art. 1.33. PROGRAMA DE LA VIVIENDA.**

1. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un dormitorio de dos camas o principal y un aseo. Se admite la posibilidad de unir cocina-estar-comedor siempre que este espacio cumpla las dimensiones mínimas establecidas. La superficie útil mínima de toda vivienda será de 40 m<sup>2</sup> útiles, sin incluir cómputo alguno de superficies útiles procedentes de la asignación o participación de la misma en elementos comunes de la edificación, y ello sin perjuicio de las limitaciones de densidad (1viv./100 m<sup>2</sup>t, y otras más restrictivas), establecidas en las presentes Ordenanzas.

2. Las diferentes piezas que componen la vivienda cumplirán las siguientes condiciones dimensionales mínimas.

|                         | Superficie     | Diámetro círculo inscrito | Longitud libre de uno de los lados |
|-------------------------|----------------|---------------------------|------------------------------------|
|                         | m <sup>2</sup> | M                         | m                                  |
| Estancia-comedor        | 14             | 3.00                      | 2.70                               |
| Estancia-comedor-cocina | 20             | 3.00                      | 2.70                               |
| Cocina                  | 6              |                           | 1.60                               |
| Cocina-comedor          | 8              |                           | 2.00                               |
| Dormitorio doble        | 10             |                           | 2.40                               |
| Dormitorio sencillo     | 6              |                           | 2.00                               |
| Cuarto de aseo          | 3              |                           |                                    |

h) Pasillos. La anchura mínima de los pasillos serán de noventa (90) centímetros. Podrán existir estrangulamientos de hasta ochenta (80) centímetros, siempre que su longitud no supere los cuarenta (40) centímetros.

i) Vestíbulo. Tendrá una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. En edificios abuhardillados la medición de las estancias mínimas se harán en una sección horizontal imaginaria a una altura de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la planta que se trate.

**Art. 1.34. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS.**

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida o por cada tres habitaciones de uso residencial comunitario u hotelero, y en ambos casos nunca menor de una plaza por cada 150 metros cuadrados construidos. Quedarán relevados del cumplimiento de la presente dotación de estacionamientos los siguientes supuestos:

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

- Cuando se trate de obras de rehabilitaciones, reformas y consolidaciones de edificaciones existentes.
- Cuando se trate de parcelas de superficie inferior cien (100) metros cuadrados o con un frente de fachada inferior a diez (10) metros.
- Cuando el viario que da acceso a la edificación tenga una anchura media inferior a cuatro (4) metros.

**Art. 1.35. EVACUACIÓN DE HUMOS.**

1. Todos los locales en que se desarrollen combustibles u otros procesos en los que se generen gases dispondrán de conductos de evacuación de humos, que serán unitarios para cada fuente de generación de los mismos y con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados.
2. Todo edificio en que se destinen locales para su acondicionamiento posterior estará dotado de un conducto de evacuación de humos con una sección no inferior a cuatrocientos (400) centímetros cuadrados por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil, o, al menos, uno por cada local que se proyecte.
3. Todo tipo de conducto o chimenea irá alojado por el interior de la edificación y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

**Art. 1.36. PIEZAS HABITABLES EN PLANTAS SOTANO Y SEMISOTANO.**

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables.
2. En plantas de semisótano solo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar, y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

**TÍTULO II****CONDICIONES DE ADECUACIÓN FORMAL.****Art. 2.1. CONTENIDO.**

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Ordenanzas.
2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder a su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión y no de la imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.
3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

**Art. 2.2. APLICACIÓN.**



**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

1. Las condiciones de adecuación formal son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reestructuración. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En caso de que se plantearan actuaciones singulares de elevada categoría formal y siempre que se adecuen al entorno, éstas podrán excepcionalmente no contemplar las condiciones estéticas que se desarrollan a continuación.

La autorización para dicha exención corresponderá al Ayuntamiento previo informe vinculante de la Comisión de Patrimonio.

**Art. 2.3. CONSIDERACIONES GENERALES.**

1. Toda actuación urbanizadora o edificatoria deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra se determina en estas Ordenanzas.

2. En obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse éstas a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados se adecuarán a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés.

3. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. En obras de reestructuración o rehabilitación las fachadas deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido.

**Art. 2.4. VOLÚMENES.**

1. Los volúmenes de las nuevas edificaciones se definirán desde el objetivo de la adecuación formal de éstas por sus condiciones de forma y tamaño.

2. La forma de los volúmenes será rotunda y sencilla, asimilable a volúmenes geoméricamente simples. Cada uno de ellos deberá captarse como una unidad desde el suelo hasta su cubrición y cuando en una composición existan volúmenes principales con otros secundarios (originados por anexos como escaleras, locales, etc.) estos últimos se organizarán de manera que no se comprometa la primacía del volumen principal.

3. El tamaño de los volúmenes se adecuará en sus dimensiones definitorias a las de la edificación predominante en el entorno urbano en que se inserta la nueva edificación.

**Art. 2.5. FACHADAS.**

1. Cuando la edificación se localice contiguamente o flanqueada por edificios protegidos se deberá adecuar la composición a las líneas de referencia de las edificaciones colindantes.

2. Las fachadas deberán responder compositivamente a las características de la construcción mediante muros de carga, que se manifiestan en los siguientes aspectos:

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

a) Los huecos de fachada se dispondrán rítmicamente a lo largo de las fachadas en igual tamaño y profundidad con alternancia de una anchura proporcionada de macizos, evitando las agrupaciones de dos o más huecos. Verticalmente, se organizarán preferentemente con una valoración diferenciada de su tamaño en las diferentes plantas. Sin llegar a desvirtuar la dominante del macizo sobre el hueco.

b) En los edificios en los que se proyecten soportales, éstos se solucionarán prolongando elementos de muro a modo de pilastras, independientemente de que la estructura de la edificación precise secciones inferiores.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con las condiciones de composición y materiales similares a las de la fachada principal.

**Art. 2.6. SALIENTES Y ENTRANTES EN LAS FACHADAS.**

1. Son salientes o vuelos todos aquellos elementos que sobresalen a la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas y cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente, respecto a la fachada, no superior a cincuenta (50) centímetros el ancho del vano. El frente de la losa o elemento estructural del balcón presentará un canto no superior a diez (10) centímetros.

b) Balconada o balconaje es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. Las dimensiones máximas del saliente y del frente de su losa serán iguales a las establecidas en el punto anterior.

c) Se entiende por terraza los espacios entrantes o salientes no cerrados, cuando en el último caso superen las dimensiones establecidas en el apartado anterior.

d) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior de un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de setenta y cinco (75) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de treinta (30) centímetros al ancho del vano.

e) Cuerpos volados cerrados, son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Con carácter general desde el plano de fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas y miradores con los salientes máximos recogidos en el apartado 1, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

3. En el caso de que se produzca superposición vertical de los balcones o balconadas de un edificio estos no se podrán conectar por estructura alguna.

4. Los miradores y cuerpos volados autorizados se deberán realizar de acuerdo a las condiciones tipológicas de los existentes.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)****Art. 2.7. SALIENTES PERMITIDOS RESPECTO A LA ALINEACIÓN EXTERIOR.**

Los salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

1. La suma de la longitud de la proyección en planta de los vuelos no excederá del 35% de la longitud de la respectiva fachada; los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a cincuenta (50) centímetros.
2. La altura mínima libre sobre la rasante de la acera será de trescientos (300) centímetros.
3. La profundidad máxima permitida para los vuelos es la mencionada en el artículo anterior o en caso de ser más restrictivos, los límites señalados para cada zona.

**Art.2.8. MATERIALES DE LAS FACHADAS.**

1. Se permite exclusivamente el uso de mampostería con piedra del valle de Benasque y aparejos tradicionales, prohibiéndose expresamente la piedra natural aplacada de gran despiece, entendiéndose que toda pieza pétreo colocada en fachada deberá poseer una dimensión vista máxima inferior al grosor del aplacado.

Se prohíben expresamente los encalados o pintados, las revocos y monocapas, el ladrillo cara vista, los bloques prefabricados de hormigón o cerámicos gresificados, las chapas metálicas y en general cualquier uso de materiales no tradicionales que no hayan sido mencionados.

2. Las barandillas y antepechos no ciegos serán de acero terminado en pinturas oscuras de la gama gris-negro con terminaciones mate, que podrán estar combinados con madera maciza o calada. Se prohíben expresamente balaustres y otros elementos decorativos, así como la utilización de vidrio o de chapas metálicas en antepechos.

3. La composición de fachadas será unitaria y simple, basada en planos continuos prohibiéndose expresamente los cuerpos volados cerrados, se procurará una volumetría sencilla carente de ornatos ajenos al lugar. Todos los elementos constructivos y planos de la edificación vistos, tendrán tratamientos de fachada.

4. Se prohíbe la instalación de tendederos al exterior, así como la aparición vista de maquinaria o instalaciones de cualquier tipo al servicio del edificio como tuberías, canalizaciones de servicios electrodomésticos, calderas, bombas de calor, etc.

No se permitirán bajos diáfanos sin cerramiento.

5. Medianerías o paredes divisorias con propiedades contiguas:

Se permite exclusivamente el uso de la mampostería con las mismas condiciones que para fachadas, hasta el 100% de la superficie visible.

6. Huecos:

La carpintería en huecos de fachada, será exclusivamente de madera natural aserrada, teñida con tonalidades oscuras y barnizada a poro abierto. Los elementos de oscurecimientos o de protección o cierre de ventanas será exclusivamente de contra ventanos exteriores de madera natural aserrada, teñida con tonalidades oscuras y barnizadas a poro abierto, se prohíbe expresamente la disposición de persianas de cualquier tipo.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)****Art. 2.9. MATERIALES DE VUELOS Y ALEROS.**

1. Los materiales permitidos para los vuelos, son los siguientes:

- a) Estructura de madera con cubrición de piedra o tabla.
- b) Vuelo de piedra

2. Los materiales permitidos para la formación de aleros son:

- a) Estructura de madera con entablado horizontal o bien con tabazón oblicuo decorado.

3. En ningún caso se admitirá la utilización de elementos aparentemente estructurales como mera decoración de otro sistema constructivo, como es el caso de los canetes de madera bajo losas de hormigón, etc.

**Art. 2.10 CUBIERTAS.**

1. Las cubiertas deberán ser sencillas con solución preferente a dos aguas y adaptadas al volumen al que cubren. Se admite además cualquiera de las soluciones existentes que se pueden concretar en los siguientes tipos:

- a) Cubierta a cuatro aguas.
- b) Cubierta a tres aguas
- c) Cubierta a dos aguas con faldones menores sobre los hastiales.
- d) Cubierta a una agua en volúmenes secundarios de escaso fondo.

2. Las pendientes estarán comprendidas entre los veinticinco (25) y treinta y un (31) grados sexagesimales y deberán ser planas, o a lo sumo, rematadas en plano situado en el arranque de la cubierta desde el alero formando un ángulo cóncavo respecto al plano principal.

3. Deberán disponerse en los edificios elementos cortanieves y paranieves en las cubiertas, así como canaleras de recogida de aguas pluviales.

4. Los materiales de cubierta se ceñirán exclusivamente a la pizarra, aunque se recomienda el empleo de las pizarras y esquistos locales, tradicionalmente empleados en el núcleo.

5. Los materiales de elementos paranieves y cortanieves serán metálicos galvanizados o pintados en el color del material de cubierta. Las canaleras y bajantes serán igualmente metálicas, desechándose las construidas con perfiles de PVC.

6. Se prohíbe expresamente el revestimiento con materiales de cubierta de hastiales, piñones u otros elementos de fachadas.

7. Todos los elementos que sobresalgan del plano de cubierta. Como chimeneas etc., se registrarán por lo permitido para las fachadas en cuanto a su diseño y materiales. Se prohíbe la emergencia de los casetones de los ascensores sobre los faldones de cubierta.

8. Se prohíben expresamente las terrazas planas descubiertas.

**Art. 2.11 CORNISAS Y ALEROS.**

1. Las cornisas y aleros deberán manifestarse como un encuentro de los elementos constructivos de cubierta y el vuelo que lo sustente, no debiendo por tanto, presentar frentes mayores de sus dimensiones constructivas necesarias.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

2. Su dimensión de vuelo máxima respecto del plano de fachada se establece en setenta (70) centímetros.

3. Salvo excepciones justificadas por la tradición, los vuelos de los faldones sobre los hastiales serán mínimos y siempre de menor profundidad que los aleros que vierten aguas. Se recomienda resolver estos vuelos por prolongación de la estructura de los faldones, quedando prohibido el uso de canetes en los hastiales.

4. Los materiales de los vuelos y aleros estos tendrán un tratamiento ligero.

**Art. 2.12. CHIMENEAS.**

1. Las chimeneas necesarias para evacuación de humos y/o ventilación se proyectarán en lo posible agrupadas para minimizar su número en la cubierta, y su situación en el plano de la misma será preferentemente cercana a la cumbrera para conseguir una menor altura.

2. Los paramentos verticales deberán ser de la misma composición y color que los cerramientos del edificio.

**Art. 2.13. HUECOS EN CUBIERTA.**

1. Podrán abrirse huecos en cubierta para ventilación e iluminación de las dependencias de la planta baja cubierta, preferentemente en la forma de ventanas en el plano de las mismas, y singularmente con lucanas o buhardas.

2. Se podrán disponer buhardas sobre el plano de cubierta ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 6% de la superficie de la cubierta y deberán cumplir las siguientes condiciones de forma y situación:

- a) Responderán a una geometría de planta rectangular y su frente abierto será de un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros medidos exteriormente al cerramiento de los paños laterales.
- b) El frente de la buharda tendrá una proporción tal que su altura no sea inferior a la anchura de la misma, con una dimensión máxima de doscientos veinticinco (225) centímetros.
- c) La cubierta será preferentemente de tipo capuchino con vertientes a dos aguas.
- d) La separación entre lucanas será como mínimo de tres (3) metros.
- e) La separación entre la buharda extrema y el muro medianero, testero o piñón será de al menos ciento cincuenta (150) centímetros.
- f) El plano vertical del frente de la buharda podrá situarse en el mismo plano de fachada, sin que esta situación determine en ningún caso la interrupción del alero.
- g) Los materiales de cubierta de las lucanas serán iguales a los empleados en la cubierta, y los correspondientes a los paramentos verticales se realizarán con los materiales autorizados para las fachadas o con revestimiento de pizarras.

3. Se podrán abrir ventanas en el faldón de cubierta ocupando una superficie sobre el mismo no superior al 10% de la superficie de la cubierta que deberán cumplir las siguientes condiciones de tamaño y posición:

- a) Su forma será preferentemente rectangular, con una anchura no superior a ciento veinte (120) centímetros.
- b) Se deberán situar rítmicamente en el plano de cubierta sin posibilidad de agruparse dos o más unidades.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

c) La separación entre dos ventanas consecutivas será al menos vez y media la anchura de la misma un mínimo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d) El material exterior de terminación de la ventana, así como cualquier elemento de oscurecimiento que se instale serán de color del material de cubierta admitido.

**Art. 2.14. CARPINTERIAS EXTERIORES.**

1. Las carpinterías exteriores serán de madera y se adaptarán en lo posible a en forma, escuadrías, textura y color a las que dominan en el núcleo actual, generalmente de madera oscurecida, barnizada en acabados mates o pintada.

2. La forma de apertura de las carpinterías será mediante hoja u hojas batientes y oscilo batientes, evitándose soluciones de correderas, guillotina y otras ajenas a los modelos tradicionales.

**Art. 2.15. ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO.**

Los elementos de oscurecimiento de los huecos se harán reproduciendo las soluciones existentes, prohibiéndose expresamente los sistemas de persianas enrollables. Entre las soluciones aceptadas se pueden destacar las siguientes:

a) Contraventana exterior de hojas batientes maciza o de lamas fijas o móviles en cualquiera de los materiales aceptados para las carpinterías.

b) Contraventana interior de hojas batientes maciza en madera para pintar.

**Art. 2.16. BARANDILLAS.**

Las barandillas de balcones y otros elementos exteriores a proteger tendrán una altura no inferior a cien (100) centímetros y se construirán con perfiles macizos de hierro forjado o colado, o madera, con predominio en su composición de las líneas verticales.

**Art. 2.17. PINTURAS.**

1. En paramentos de muros para pintar se utilizarán pintura de colores claros entonando con las tierras, prohibiéndose el encalado y pintado de blanco de los edificios.

2. Se recomienda el uso de pinturas al silicato frente a otros sistemas de pigmentos orgánicos.

**Art. 2.18. MEDIANERIAS.**

1. Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

**Art. 2.19. VALLADOS.**

1. Las parcelas deberán vallarse mediante muretes de mampostería de piedra de, al menos, setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo.

2. En caso de ser necesarias alturas mayores para protección de instalaciones, equipamientos, etc., se podrán levantar pilastras de mampostería de piedra y cercas de tablas de madera, barrotes de hierro colado o forjado hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se recomienda en estos casos completar el vallado con elementos vegetales.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

3. Los espacios libres privados accesibles desde vía pública se podrán cerrar con vallas y puertas de cerrajería sin que constituyan un recinto opaco y siempre que se mantengan las debidas condiciones de ornato público.

**TÍTULO III  
CONDICIONES PARTICULARES.****Art. 3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.**

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es la totalidad del Casco Histórico de Cerler. No son de aplicación en el ámbito del Casco Histórico de Cerler las Normas Urbanísticas ni Ordenanzas Zonales contenidas en el Texto Refundido de la Revisión del Plan Parcial de Ordenación de la Estación de Esquí de Cerler, cuyo ámbito se limita a la propia urbanización de la estación de esquí y no al Casco Histórico. Quedan sustituidas por las presentes Ordenanzas cuantas disposiciones respecto del Casco Histórico se contemplen en el Texto Refundido de la Revisión del Plan Parcial de Ordenación de la Estación de Esquí de Cerler.

Una característica de las presentes Ordenanzas es la diferenciación entre:

- a) Parcelas ya consolidadas por edificaciones existentes.
- b) Parcelas vacantes no edificadas en la actualidad.
- c) Parcelas escasamente consolidadas por la edificación en la actualidad.
- d) Parcelas con otras afecciones.

Las parcelas incursas en los supuestos b, c y d poseen todas ellas unas fichas de normativa concreta, particularizada y específica para cada una de ellas. En todo cuanto las fichas de regulación normativa específica no determinen, será de aplicación lo contenido en las presentes Ordenanzas con carácter general.

Las fichas correspondientes a las parcelas vacantes, se encuentran en el apartado II.1.3.1 de las presentes Ordenanzas.

Las fichas correspondientes a las parcelas escasamente consolidadas, se encuentran en el apartado II.1.3.2 de las presentes Ordenanzas.

Las fichas correspondientes a parcelas con otras afecciones, se encuentran en el apartado II.1.3.3 de las presentes Ordenanzas.

**Art. 3.2. OBRAS ADMITIDAS.**

Se respetarán las tipologías edificatorias tradicionales y la configuración urbana rural propia de la localidad, aceptándose únicamente aquellos obras que sin afectar al aspecto y morfología de las edificaciones y los espacios urbanos existentes, signifiquen una mejora desde el punto de vista plástico y constructivo, o bien sean precisas en orden a la obtención de claras mejoras en los usos y destinos de los espacios reformados.

a) Con carácter general no se autorizarán las demoliciones de las construcciones existentes, sólo permitiéndose en ellas obras de restauración, conservación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración, ampliación, rehabilitación y reforma.

b) Sólo por circunstancias excepcionales, procedentes de declaraciones de ruina, conforme a lo previsto en la Ley 3/2.009 Urbanística de Aragón, podrán demolerse las construcciones existentes, con excepción de demoliciones parciales de la edificación principal o demoliciones de edificaciones auxiliares, siempre asociadas a propuestas de intervenciones de renovación edificatoria previamente autorizadas.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

c) Podrán ejecutarse obras de ampliación en las edificaciones existentes, hasta alcanzar las condiciones que establecen estas Normas.

d) Las obras admitidas de nueva planta, se atenderán a las tipologías edificatorias tradicionales y a la configuración urbana rural propia de la localidad.

**Art. 3.3. APLICACIÓN**

Las presentes condiciones particulares son de aplicación a todas las construcciones tanto existentes como de nueva planta, y en general a cualquier tipo de intervención en el ámbito del Casco Histórico.

**Art. 3.4. CONDICIONES DE PARCELA**

1. Se entiende por parcela mínima aquella sobre la que se puede desarrollar, cumpliendo las restantes condiciones particulares, el programa mínimo de vivienda definido en el artículo 1.33.

2. Podrán autorizarse, no obstante, edificaciones en parcelas de inferior tamaño cuando la parcela se encuentre localizada entre medianeras de edificios existentes y proceda de la parcelación histórica.

3. A efectos de parcelaciones y segregaciones de parcelas, las unidades resultantes cumplirán las siguientes condiciones, distinguiéndose los siguientes supuestos:

**3.1- PARCELAS VACANTES NO EDIFICADAS EN LA ACTUALIDAD.**

Parcelas 17, 18,19, 24, 26, 38, 50, 64, 65 ,66 y 76.

Las limitaciones de divisiones, segregaciones o agrupaciones de parcelas serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.1 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

En ningún caso como consecuencia de parcelaciones urbanísticas, podrán superarse las aptitudes edificatorias establecidas para las parcelas de origen en las presentes Ordenanzas: edificabilidades, densidades, ocupaciones, nº de plantas máximo u otras.

**3.2- PARCELAS ESCASAMENTE CONSOLIDADAS EN LA ACTUALIDAD.**

Parcelas 31, 81, 88 y (82 y 89).

Las limitaciones de divisiones, segregaciones o agrupaciones de parcelas serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.2 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

En ningún caso como consecuencia de parcelaciones urbanísticas, podrán superarse las aptitudes edificatorias establecidas para las parcelas de origen en las presentes Ordenanzas: edificabilidades, densidades, ocupaciones, nº de plantas máximo u otros.

**3.3- PARCELAS CON OTRAS AFECCIONES Y DISPOSICIONES.**

Parcelas (6,7,8 y 9);(45 y 46);(41 y 47); 48 y 87.

Las limitaciones de divisiones, segregaciones o agrupaciones de parcelas serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.3 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.



**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

En ningún caso como consecuencia de parcelaciones urbanísticas, podrán superarse las aptitudes edificatorias establecidas para las parcelas de origen en las presentes Ordenanzas: edificabilidades, densidades, ocupaciones, nº de plantas máximo u otros.

**3.4 - RESTO DE PARCELAS**

Las presentes Ordenanzas pretenden en su generalidad el mantenimiento de la estructura parcelaria actual. Si bien podrán autorizarse segregaciones de parcelas para su agrupación a parcelas colindantes. Únicamente, excepcionalmente y por causas suficientemente motivadas, basadas en la independización de usos, podrá autorizarse la división de la parcela en varias parcelas independientes siempre que la parcela de origen posea una superficie superior a 500 m<sup>2</sup> y no se alteren las estructuras tipológicas de las construcciones situadas en las parcelas de origen o fincas matrices.

En todo caso los proyectos o expedientes de parcelación urbanística garantizarán la condición de solar sobre las parcelas de resultado, en los términos expuestos en el artículo 239 y de la Ley 03/2.009 Urbanística de Aragón y disposiciones concordantes.

En ningún caso como consecuencia de parcelaciones urbanísticas, podrán superarse las aptitudes edificatorias establecidas para las parcelas de origen en las presentes Ordenanzas: edificabilidades, densidades, ocupaciones, nº de plantas máximo u otras.

**Art. 3.5. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.**

Se distinguen los siguientes supuestos:

**1. EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la presente Modificación podrán mediante actuaciones de ampliación, rehabilitación y o reforma, incrementar un 25% el volumen existente, al que podrá añadirse adicionalmente 1m<sup>3</sup> por cada 5 m<sup>2</sup> de superficie de parcela o solar no edificado (patio propio de parcela).

La equivalencia de las limitaciones de volumen a limitaciones de superficie construida serán las siguientes:

1m<sup>3</sup> de volumen=0,36 m<sup>2</sup> construidos.

25% de incremento de volumen= 25% de incremento de superficie construida.

Será preceptiva por lo tanto, la aportación del estado actual, con información gráfica, topográfica y fotográfica, con la descripción precisa y exhaustiva de la edificación existente, así como la declaración justificada de los volúmenes y superficies construidas, alzados y secciones acotadas, como documento integrante de la documentación que sirva para la tramitación de la licencia municipal de obras y previa a cualquier intervención constructiva.

Para la aplicación de los incrementos de volumen permitidos, se computarán dentro del volumen edificado actualmente los porches cubiertos con o sin cerramientos al exterior.

Aquellas edificaciones en las que ya se hayan realizado intervenciones de Ampliación y Reforma o Rehabilitación al amparo de la antigua Ordenanza A.7, se considerará que ya han consumido los incrementos de volumen correspondientes a dichas intervenciones ya realizadas para la aplicación de las presentes Ordenanzas.

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

Con carácter general no se autorizaran las demoliciones de las construcciones existentes, solo permitiéndose en ellas las obras de acondicionamiento, ampliación, rehabilitación y/ o reforma. Cuando por circunstancias excepcionales procedentes de declaraciones de ruina conforme a lo previsto en la Ley 03/2.009 de Urbanismo de Aragón, u otras igualmente excepcionales contingencias, se produzca la desaparición de las edificaciones contenidas en parcela, las condiciones que regularán la edificabilidad y la ocupación máxima serán las siguientes:

|                           | % OCUPACION<br>MÁXIMA | EDIFICABILIDAD<br>MÁXIMA |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| PARCELAS DE 0 -50 M2      | 100%                  | 3,00 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 0 -100 M2     | 100%                  | 3,00 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 100 -150 M2   | 80%                   | 2,22 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 150 -200 M2   | 80%                   | 1,90 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 200 -300 M2   | 75%                   | 1,78 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 300 -400 M2   | 55%                   | 1,72 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 400 -500 M2   | 35%                   | 0,92 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE 500 -1.000 M2 | 30%                   | 0,66 m2t/m2s             |
| PARCELAS DE >1.000 M2     | 30%                   | 0,66 m2t/m2s             |

**2. PARCELAS VACANTES NO EDIFICADAS EN LA ACTUALIDAD.**

Se corresponde con la parcelas 17, 18, 19, 24, 26, 38, 50, 64, 65, 66 y 76, identificadas con trama diferenciada en el plano O.1 , son objeto de regulación específica ,establecida en cada una de las fichas normativas incluidas en el apartado II.1.3.1 de la presente Modificación.

En todo cuanto no esté regulado en las mismas, serán de aplicación las presentes Ordenanzas.

**3. PARCELAS ESCASAMENTE CONSOLIDADAS POR LA EDIFICACIÓN EN LA ACTUALIDAD.**

Se corresponde con las parcelas 31, 81, 88 y (82 y 89), identificadas con trama diferenciada en el plano O.1, son objeto de regulación específica ,establecida en cada una de la fichas normativas incluidas en el apartado II.1.3.2 de la presente Modificación.

En todo cuanto no esté regulado en las mismas serán de aplicación las presentes Ordenanzas.

**4. PARCELAS CON OTRAS AFECCIONES.**

Se corresponden con las parcelas (6, 7, 8+9); (45y46); (41y 47); 48 y 87.

Son objeto de regulación específica, bien por estar afectadas por calificación de nuevo viario público, o por otras concretas relevantes circunstancias existentes sobre las mismas.

Su regulación específica se establece en las fichas normativas contenidas en el apartado II.1.3.3 de la presente Modificación.

En todo cuanto no esté regulado en las mismas, serán de aplicación las presentes Ordenanzas.

**Art. 3.6. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

1. En edificaciones existentes, se establece una altura máxima, de fachada medida desde el punto medio de la calle o de la rasante natural de parcela en su caso hasta la "línea ficticia de cornisa" de dicha fachada, entendiéndose como "línea ficticia de cornisa" la línea de intersección entre el plano inclinado que constituye la cara superior de la cubierta y el plano vertical correspondiente a

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

la cara exterior de la fachada, de 10,50 metros. Se establece una altura máxima de cumbrera, medida desde las mismas rasantes de origen, de 15 metros. En cualquier caso no se podrá rebasar más de cuatro (4,00) metros las alturas de la edificación existente, tanto de fachada como de cumbrera. Aquellas edificaciones existentes que al amparo de la antigua Ordenanza A.7, ahora 3.5, ya se hayan realizado intervenciones de elevación de altura, se considerarán que ya han consumido los incrementos de altura correspondientes a dichas intervenciones, para la aplicación de las presentes Ordenanzas.

2. Las parcelas vacantes no edificadas en la actualidad, parcelas: 7, 18, 19, 24, 26, 38, 50, 64, 65, 66 y 76 son objeto de la regulación específica establecida en las fichas normativas contenidas en el apartado II.1.3.1. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

3. Las parcelas escasamente consolidadas en la actualidad, parcelas 31, 81, 88 y (82 y 89), son objeto de regulación específica, establecida en las fichas normativas contenidas en el apartado II.1.3.2. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

4. Las parcelas con otras afecciones (6, 7, 8+9); (45 y 46); (41 y 47); 48 y 87, son objeto de regulación específica, establecida en las fichas normativas contenidas en el apartado II.1.3.3. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

5. Cuando la aplicación de los límites anteriores origine la aparición o mantenimiento de medianerías vistas en los edificios colindantes, que no reúnan las condiciones de adecuación formal exigidas en estas Ordenanzas, se podrán sobrepasar los límites anteriores hasta alcanzar las alturas correspondientes de dichos edificios, con un incremento máximo de cien (100) centímetros.

Esta posibilidad de incremento de alturas no podrá suponer en ningún caso incremento del número de plantas.

**Art. 3.7. ALTURA DE PLANTAS**

1. La altura de plantas se ajustará en lo posible a la de los edificios colindantes, siendo como mínimo de trescientos diez (310) centímetros en planta baja y doscientos ochenta (280) centímetros en las superiores.

2. Cuando la planta baja se destine a vivienda u otras piezas no habitables vinculadas a la misma como garajes, trasteros, etc. la altura mínima de planta se podrá reducir hasta los doscientos ochenta (280) centímetros.

**Art. 3.8. SALIENTES Y VUELOS.**

1. Balcones, balconadas y miradores: el saliente máximo de éstos será el que figura en el cuadro siguiente en función de la anchura de la calle:

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Anchura de la calle      | Saliente |
| Menos de 4,00 m.         | 0        |
| Desde 4,00 m a 6,00 m    | 0,40 m.  |
| Desde 6,00 m en adelante | 0,60 m.  |

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

2. Cornisas y aleros: el saliente máximo de cornisas y aleros podrá superar en quince (15) centímetros el saliente máximo permitido, autorizándose un máximo de cuarenta (40) centímetros para las calles con anchura inferior a cuatro (4) metros.

**Art. 3.9. TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS.**

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales:

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| Longitud máxima de fachada | Anchura máxima       |
| Veintidós (22) metros.     | Catorce (14) metros. |

2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán maclar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

3. Cuando se trate de la sustitución de un edificio entre medianeras, la nueva edificación podrá ocupar la totalidad del frente del solar, con independencia de la limitación de longitud de fachada anterior.

**Art. 3.10. DENSIDAD DEL USO CARACTERÍSTICO.**

El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar o colectiva y el uso de residencial comunitario de hospedaje u hotelero en cualquiera de sus modalidades turísticas.

Se distinguen los siguientes supuestos:

**1. PARCELAS VACANTES SIN EDIFICACIÓN EN LA ACTUALIDAD OBJETO DE REGULACIÓN ESPECÍFICA.**

Parcelas 17, 18, 19, 24, 26, 38, 50, 64, 65, 66 y 76.

Las densidades máximas en cuanto al nº de viviendas y nº máximo de habitaciones hoteleras serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.1 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

**2. PARCELAS ESCASAMENTE CONSOLIDADAS EN LA ACTUALIDAD**

Parcelas: 31, 81, 88 y (82 y 89)

Las densidades máximas en cuanto al nº de viviendas y nº máximo de habitaciones hoteleras serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.2 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

**3. PARCELAS CON OTRAS AFECCIONES Y DISPOSICIONES**

Parcelas: (6, 7,8+9); (45y46); (41 y 47); 48 y 87

Las densidades máximas en cuanto al nº de viviendas y nº máximo de habitaciones hoteleras serán las establecidas en las fichas de ordenación urbanística contenidas en el apartado II.1.3.3 de la presente Modificación. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

**4.- RESTO DE PARCELAS**

**Aprob. Def I Mod Plan Parcial Cerler (continuación)**

Se permiten el nº de viviendas actualmente consolidadas en las edificaciones existentes, en actuaciones nuevas intervenciones sustanciales de Rehabilitación, Ampliación y o Reforma, se establece una limitación de 1 vivienda por cada 100m<sup>2</sup> de superficie construida.

Se permiten el nº de habitaciones hoteleras actualmente consolidado, en actuaciones de nuevas intervenciones sustanciales de Rehabilitación, Ampliación y o Reforma, se establece una limitación de 1 habitación hotelera por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida. En todo cuanto no esté regulado en las mismas se regirán por lo contenido en las presentes Ordenanzas.

**Art. 3.11. OCUPACIÓN.**

Se distinguen los siguientes supuestos:

**1. EDIFICACIONES EXISTENTES.**

Siendo los patios interiores cerrados una de las características más notables de la actual edificación del pueblo de Cerler, se establece que la superficie de los mismos no podrá ser disminuida en más de un 10% de su superficie, pero si modificada de forma y lugar. A los efectos de la conservación de estos patios, excepto en los casos de modificación de los mismos, se considerará que dichos patios históricos otorgan las condiciones de iluminación y ventilación de las piezas habitables a las que sirven.

En el supuesto excepcional de la desaparición de las construcciones existentes en parcela, las ocupaciones máximas por la edificación serán las establecidas en la tabla contenida en el artículo 3.5 de las presentes Ordenanzas.

**2. PARCELAS VACANTES DE EDIFICACIÓN EN LA ACTUALIDAD.**

Sus ocupaciones quedan establecidas en las fichas de regulación normativa específica contenidas en el apartado II.1.3.1 de las presentes Ordenanzas.

**3. PARCELAS ESCASAMENTE CONSOLIDADAS.**

Sus ocupaciones quedan establecidas en las fichas de regulación normativa específica, contenidas en el apartado II.1.3.2 de las presentes Ordenanzas.

**4. PARCELAS CON OTRAS AFECCIONES.**

Sus ocupaciones quedan establecidas en las fichas de regulación normativa específica, contenidas en el apartado II.1.3.3 de las presentes Ordenanzas.

Lo que se hace público para general conocimiento, de acuerdo a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

En Benasque, a 19 de febrero de 2014 LA ALCALDESA Fdo. Luz Gabás Ariño