

Los denunciados disponen de un plazo de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente al de la publicación de este Edicto en el Boletín Oficial de la Provincia, para alegar ante la Unidad Instructora, cuanto consideren conveniente a su defensa, proponiendo las pruebas que estimen oportunas.

Barbastro, 6 de julio de 2005.-El alcalde acctal., Luis Sánchez Facerías.

Nº EXPTE.	MATRICULA	NOMBRE	POBLACION	FECHA DENUNCIA	IMPORTE	PRECPTO	ARTICULO/APDO.
1272	8437-BGG	PALAZON ASTIZ, RAFAEL FERMIN	BARBASTRO	21/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
1079	C-8199-BNN	COMPS COSCULLUELA, CARLOS	BARBASTRO	31/05/05	42,05	O.M.T	44-3
1216	6286-CBM	LATORRE LANAU, RAMON	BARBASTRO	15/04/05	90,00	L.S.V	11.3
1261	HU-0331-H	GALLEGO MARTIN, JOSE LUIS	BARBASTRO	18/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
1264	8684-DGH	SAMPIETRO ROMAN, MARIANO	BARBASTRO	18/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
1080	C-8199-BNN	LALUEZA CASTILLO, JAVIER	BARBASTRO	31/05/05	42,05	O.M.T	44.3
1274	0988-BBNM	MONTUENGA GRACIA, RAUL	BARBASTRO	22/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
1283	HU-7267-P	VARGAS GALDEANO, M. MAGDALENA	BARBASTRO	28/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
1286	HU-9345-P	MANZANO BRAVO, LIDIA	BARBASTRO	29/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.D
1321	L-1471-T	MUR CAMPO, FELIPE	BARBASTRO	27/04/05	24,05	O.M.T	38-E
1281	4878-CBH	CASTILLO GUILLEN, EDUARDO	PERALTA DE ALCOFEA	28/04/05	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A

4110

EDICTO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se comunica a los sancionados que a continuación se relacionan, la imposición de las siguientes sanciones, cuya notificación, a través del Servicio de Correos, no ha sido posible.

Las sanciones deberán pagarse en los siguientes plazos:

a) Las publicadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de publicación hasta el 5 del mes siguiente, o el inmediato hábil posterior.

b) Las publicadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de publicación hasta el 20 del mes siguiente, o el inmediato hábil posterior.

El pago deberá efectuarse en la cuenta corriente nº 2537-03 de la oficina principal de Ibercaja, sita en el Paseo del Coso, 2 de Barbastro.

Al día siguiente al del vencimiento del plazo de ingreso en período voluntario se incoará expediente para su cobranza en vía ejecutiva.

Lo que notifico a Vd, para su conocimiento y efectos con indicación de que, contra la presente resolución puede Vd. interponer recurso potestativo de reposición, ante esta Alcaldía Presidencia en el plazo de UN MES contado desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, o directamente recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso de Huesca en el plazo de DOS MESES, contados también desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación.

Barbastro a 6 de julio de 2005.-El alcalde acctal., Luis Sánchez Facerías.

Nº EXPTE.	MATRICULA	NOMBRE	POBLACION	FECHA DENUNCIA	IMPORTE	PRECPTO	ARTICULO/APDO.
2513	Z-7766-AM	MORA CRESPO, JOSE LUIS	ALBALATE DE CINCA	22/07/04	24,05	O.M.T	38-B
2491	6680-CKF	RODRIGUEZ FERRAGUT, M.TRANSITO	BARBASTRO	20/07/04	24,05	O.M.T	31-B
2298	HU-6768-J	CORRE.SEGUROS VICIEN	BARBASTRO	13/07/04	24,05	O.M/O.R.A	39-4.A
2438	HU-2025-I	TORO GRACIA, JOSE LUIS	BARBASTRO	12/07/04	30,10	O.M.T	38-B
2496	HU-5732-O	MAS ANDREU, MELENA	BARBASTRO	21/07/04	24,05	O.M.T	38-E
2445	HU-0775-K	MONTOYA GIMENEZ, RAFAEL	BARBASTRO	12/07/04	24,05	O.M.T	38-E
2502	C-7082-BCM	MASIP SANZ, CRISTIAN	BARBASTRO	22/07/04	45,10	O.M.T	44-3
2455	0292-BKM	LACAMBRA BALLABRIGA, FELIX	BARBASTRO	13/07/04	24,05	O.M.T	38-E
2503	HU-7516-K	XIMENIS MAZA, IGNACIO	BARBASTRO	22/07/04	30,05	O.M.T	38-B
2477	0640-BSK	CAÑIZARES CAMPO, DONATO ADRIAN	BARBASTRO	17/07/04	24,05	O.M.T	38-B
2439	0640-BSK	CAÑIZARES CAMPO, DONATO ADRIAN	BARBASTRO	12/07/04	45,10	O.M.T	38-C
2448	2879-CHW	MUR REDON, PABLO JOSE	BARBASTRO	12/07/04	24,05	O.M.T	38-E
2517	Z-8844-BN	PALA CAMPO, ANTONIO JOSE	BARBASTRO	24/07/04	24,05	O.M.T	38-A
4480	HU-7887-I	NASARRE NASARRE, ANTONIO	BARBASTRO	29/12/04	75,15	O.M.T	38-C
2509	HU-9665-P	BUIL SIERRA, LEANDRO ANTONIO	BARBASTRO	22/07/04	45,10	O.M.T	38-N
2514	9633-CMG	ROCA SAMPER, OLGA	BARBASTRO	23/07/04	24,05	O.M.T	38-B
2516	0924-CRL	ARROYO FERNANDEZ, M. JOSE	BARBASTRO	23/07/04	24,05	O.M.T	38-E
2508	4066-CFJ	BERGES FRANCH, MERCEDES BASILIA	BENABARRE	22/07/04	24,05	O.M.T	38-A
2318	HU-7779-I	LARRAMONA TOBEÑA, ENCARNACION	CAMPO	21/07/04	24,05	O.M/O.R.A	39-4.B
2495	HU-7636-M	COSCULLUELA FERRANDO, M.LUISA	CASTEJON DEL PUENTE	21/07/04	24,05	O.M.T	38-A
2454	8188-CNV	BETATO ANGULO, ANTONIO	HUMO DE MURO	15/03/04	24,05	O.M.T	38-B

AYUNTAMIENTO DE BENASQUE

4105

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Benasque en sesión celebrada el 24 de febrero de 2005 aprobó definitivamente la Revisión del Plan Parcial de Cerler. En cumplimiento de dicho acuerdo se ha presentado el Texto Refundido, con visado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón de 24/05/05, y ha sido aprobado por el Pleno en sesión de 27 de junio de 2005. Se procede a la publicación de la parte normativa.

REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL DE CERLER- T.M. BENASQUE (HUESCA)

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1.- ESTRATEGIAS PARA LA REVISIÓN

Para que se trate de una «revisión» debe acreditarse que «hay nuevos criterios de ordenación» o bien, en los términos del artículo 72.1 L.U.A., una alteración de los elementos determinantes del desarrollo urbano.

Dejando al margen el alcance del procedimiento y sus consecuencias en cuanto a tramitación, creemos que nos hallamos inevitablemente ante una revisión; querámoslo o no, el Plan Parcial vigente no es un documento urbanístico en su estricto sentido al estar amparado en la Ley 197/1963, de 28 de diciembre, de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, más pensado para obtener el sector turístico y la actividad deportiva que para conseguir un desarrollo urbanístico coherente.

En este sentido podríamos afirmar que la cuestión no es si hay modificación o revisión, sino si queremos un planeamiento urbanístico, como tal capaz de producir un desarrollo pensado y articulado a través de una ordenación integral sometida a una determinada estrategia de gestión.

Si se quiere, podríamos hablar de adaptación del Plan Parcial a la legalidad urbanística vigente, pero este proceso es ajeno a los previstos en la L.U.A. que sólo trata de la modificación y la revisión; por ello, estando ante un replanteamiento global del Plan, creemos que es más apropiado referirnos a una revisión que a una modificación dado el limitado alcance de esta última figura.

INTEGRACIÓN DEL PLAN PARCIAL, NN.SS. Y PLAN GENERAL

El Plan Parcial vigente, aprobado antes que las NN.SS. municipales y declarado vigente por éstas, crea una zona aislada en el municipio cuya integración en el planeamiento municipal, en todos los órdenes, consideramos primordial, rompiendo el aislamiento y la desconexión.

Esta situación es asumida por el Plan General vigente, producto de la homologación de las NN.SS., que añade la clasificación del ámbito Plan Parcial como suelo urbano consolidado en la zona consolidada, considerando suelo no consolidado el resto del ámbito ordenado, pendiente de la delimitación de los ámbitos de gestión que se determinen, lo que ha de realizar este Proyecto.

Por ello se plantea su revisión a fondo al objeto de integrarlo y adaptarlo a la normativa urbanística vigente (Ley 8/1990 de Régimen de Suelo y Valoraciones, Ley Urbanística de Aragón, Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 y Reglamento de Planeamiento Urbanístico) trascendiendo el marco de la legislación turística que lo ampara y procediéndose a su integración en el Plan General.

OBJETIVOS Y PROPUESTA

El Plan Parcial vigente aborda el desarrollo y ejecución del ámbito como si se tratara de suelo urbano consolidado, ya que la legislación a cuyo amparo se aprobó le otorgaba la legitimidad y capacidad necesarias para ello. En este Proyecto de Revisión se proponía inicialmente mantener esa clasificación con el resultado que impone el Plan General vigente que ha quedado expuesto en cuanto a considerarlo en parte suelo urbano no consolidado.

La superficie de todo el espacio urbano ordenado según reciente medición, incluido el casco histórico de Cerler, es de 514.082 m², y excluido el casco que se determina para su ordenación mediante un Plan Especial, es de 488.440,59 m². La situación queda reflejada en el Plano de Ordenación nº 01 Clasificación.

Se presta especial atención a la integración de las determinaciones del suelo no urbanizable ya que constituyen la base del desarrollo y la actividad de la Estación de esquí, siendo conscientes de que, dadas las constantes ampliaciones y mejoras que requiere la actividad de los deportes de invierno, sin esa integración no sería posible la subsistencia de la Estación.

El indudable valor de la trama y conjunto del Casco histórico de Cerler requiere su tratamiento diferenciado y propio, totalmente alejado de los criterios propios de una Estación de Esquí. Por ello se considera precisa su separación para redacción y tratamiento mediante un Plan Especial de Protección y Reforma Interior con los objetivos de conservación y mejora de lo existente. Así lo impone, además, el Plan General como hemos visto en el apartado 9 de la Memoria de Información, apartado 3.1 del documento de Homologación.

La zona reservada al efecto queda delimitada en el Plano de Ordenación nº O-01 Ordenación «Clasificación». Se mantiene la zonificación vigente, sin embargo la superficie del Casco pasa de 28.000 m² a 25.641,41 m², en un ajuste que se produce a los efectos de su ordenación en el Plan Especial ante la transformación que han sufrido los usos tradicionales del Casco en los últimos años y la necesidad de suelos anejos a edificaciones tradicionales rehabilitadas para esos nuevos usos (generalmente relacionados con la hostelería rural familiar).

El desarrollo al que se ha llegado y el marco normativo vigente permiten considerar que bien sea por el grado de transformación, bien por contar con los accesos y servicios o bien por la consolidación de la edificación en las dos terceras partes de su superficie –art. 13 L.U.A.– permiten clasificar el ámbito como suelo urbano consolidado en la zona ejecutada y no consolidado en la necesitada de desarrollar el proceso de urbanización. Este criterio es el impuesto por el Plan General como ha quedado dicho.

Los criterios de ordenación parten del mantenimiento y mejora de lo existente y del señalamiento de alineaciones en el espacio no consolidado. Se considera relevante la recuperación del barranco D'Alto así como de los caminos rurales existentes para su uso como zona de uso peatonal permitiendo su recorrido continuo con el apoyo de la red de espacios libres y zonas verdes debidamente conectados, así como la reforestación y plantación con especies vegetales adecuadas de los espacios libres, taludes, etc. El tratamiento se refleja en el Plano de Ordenación nº O-02 «Zonificación».

Ese distinto grado de desarrollo nos lleva a delimitar el sector en ámbitos de gestión bien diferenciados, de forma que con esta delimitación sea posible completar y acomodar a la legalidad vigente lo ejecutado hasta ahora y se aseguren los desarrollos pendientes. El sistema de ejecución elegido, ante la pluralidad de propietarios de suelos incluidos en las unidades, será el de compensación, y los ámbitos de gestión quedan reflejados en el Plano de Ordenación nº O-04 «Unidades de Ejecución». Así, respecto al documento que sirvió para la aprobación inicial, las unidades de ejecución se han reducido a dos: la U.E. 1 como suelo urbano consolidado, que comprende las antiguas 1 y 2 del documento inicial, y la U.E. 2 como suelo urbano no consolidado, que comprende las antiguas 3,4 y 5 del documento inicial. En esta última, la ordenación de los antiguos ámbitos 4 y 5 se ha corregido en el sentido de impedir el desarrollo urbano en la zona de mayor pendiente y, en general, reconducir las implantaciones tanto de edificación como de urbanización para su mayor adaptación al terreno, limitando la roturación al mínimo posible así como los movimientos de tierra y cambio de las rasantes naturales. A los efectos del cumplimiento de los estándares de planeamiento, se considerará que la U.E. 1 es suelo urbano consolidado a todos los efectos, y por tanto no generará cesiones ni se le aplicarán los módulos de reserva correspondientes para equipamientos que, sin embargo, sí se aplicarán al suelo comprendido en la U.E. 2. como corresponde al suelo clasificado como urbano no consolidado.

Las carencias de infraestructuras que presenta la U.E. 1 a pesar de su reconocimiento como suelo urbano consolidado, quedarán satisfechas al imponerse su necesaria inclusión en un previo proyecto de urbanización que permitirá, además, los futuros servicios de desarrollo en la U.E. 2.

Se delimitarán los servicios y urbanización pendientes en la zona consolidada para completarla y proceder a su cesión al Ayuntamiento. Se hace necesario disponer de solución a la depuración y tratamiento de las aguas residuales mediante su integración en la red general municipal. Mientras llega esta solución se ha propuesto la ubicación de la depuradora provisional de Cerler en terrenos adyacentes a los comprendidos en el sector del Plan Parcial. Esta ubicación se refleja en la documentación gráfica junto con el resto de los distintos servicios de urbanización en los Planos de Ordenación nº O-05 a O-09.

El esquema viario se completa y mejora por la nueva vía de acceso que se ha proyectado en suelos ajenos al Plan Parcial por la actual pista del «Cabo Llugá», grafiada esquemáticamente en los planos a modo indicativo, ampliándose el actual vial que enlaza con el mismo dentro de la urbanización, de seis metros a nueve con sesenta y siete metros, para igualar la sección viaria a la de la nueva carretera que servirá de acceso alternativo a Cerler. Se ha mejorado el trazado, de la zona sur, aumentando su desarrollo y disminuyendo proporcionalmente la pendiente. Se ha hecho necesario ampliar la dotación para aparcamientos y ampliar el retranqueo de la edificación en parcelas en todo el contacto con la vialidad, como se indica en el Plano de Ordenación nº O-10 «Vialidad, rasantes y alineaciones».

Se considera especialmente relevante la solución de los problemas de tráfico y aparcamiento, para lo que se propone un estudio y regulación con nuevas dotaciones de aparcamiento extendidas a lo largo de los viales, en la forma que recoge el Plano de Ordenación nº O-11 «Tráfico y Aparcamientos».

En general, se produce un incremento de los espacios dotacionales, tal como queda reflejado en el Plano de Ordenación nº O-12 «Parcelas Dotacionales», todo ello sin perjuicio de las otras dos grandes dotaciones de aparcamiento, situadas en la base de la Estación de Esquí y en el barranco D'Alto, habiéndose situado espacios de reserva de aparcamiento anejos al Casco Histórico, que se reflejan en el Plano de Ordenación nº O-11 «Tráfico y Aparcamientos».

Habrà de atenderse a los contenidos de los estudios geotécnicos y geológicos del ámbito, determinantes de las posibilidades de ordenación, y condicionantes del posible desarrollo del mismo a través de soluciones a los problemas detectados como drenajes, escolleras etc. Se prestará especial atención al traslado de edificabilidad del Polígono Inferior a la banda Superior del Polígono Norte. El estudio de este aspecto aparece reflejado en los Planos de Ordenación nº O-13 y O-14 «Estudio Geológico»-«Mapa de peligrosidad».

Se procede también a la integración en la urbanización de la dotación de Piscina y Polideportivo realizada por el Ayuntamiento sobre parcelas cuya normativa zonal no correspondía a estos usos, integrando también la parcela nº 44 como zona verde y las bordas de Chaime y de Chuana como equipamiento, satisfaciendo las demandas de los vecinos de Cerler.

Se prestará especial atención al impacto visual de las edificaciones, cuidando su integración y evitando la ocupación o degradación de la imagen de espacios estratégicos. Se cuidará el tratamiento de los muros de cierre de parcelas por aplicación de piedra vista y de altura máxima de 50 cm.

En el área del «Molino», punto de partida de los remotes mecánicos que sirven de acceso a las pistas de esquí, existen una serie de edificios privados destinados a uso comercial, hostelero y de servicios además de los propios de la estación de esquí. Los propietarios de esos edificios han solicitado por vía de alegaciones a la aprobación inicial de la Revisión del Plan Parcial, su inclusión en el ámbito del mismo, sin embargo, en aras de no retrasar la tramitación de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan, se ha llegado al acuerdo de no modificar el ámbito del Plan Parcial e incluir estos suelos con la calificación de suelo urbano consolidado en la futura Adaptación-Revisión del Plan General de Benasque, dado que poseen todas las acreditaciones legales para serlo.

2.- ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO

Se incorpora a este proyecto el estudio geológico-geotécnico de la zona, que contiene un análisis de deslizamientos y del nivel freático, estableciendo niveles de peligrosidad y medidas de corrección, tal como aparece en los Planos de Ordenación nº O-13 y O-14 «Estudio Geológico»-«Mapa de peligrosidad».

Atendiendo a sus propuestas, las zonas edificables situadas en zonas de peligrosidad alta o media han sido trasladadas o modificadas, como sucede con la edificabilidad prevista en el límite sur próximo a zonas de alta peligrosidad.

Se propone que en todos los espacios de contacto con la zona de peligrosidad alta queden prohibidas las edificaciones, siendo necesario realizar en el proceso de urbanización, obras de contención y protección de cauces con repoblación forestal de laderas y sistemas de drenaje profundo.

Las edificaciones ya existentes en zonas de nivel freático muy próximo a la superficie, edificadas o propuestas, correspondientes a suelos encharcables, fijos y deformables, habrán de ser objeto de un estudio para drenaje del terreno mediante zanjas profundas, saneo del terreno y cimentaciones profundas, con repoblación forestal de laderas.

En las ordenanzas se incluye la obligatoriedad de presentar con la solicitud de licencia urbanística de edificación, un estudio geológico que incluirá el preceptivo geotécnico, para garantizar la idoneidad del solar a los efectos de su capacidad para soportar la edificación que en cada caso se proyecte, en relación a los riesgos descritos en el estudio general que se ha aportado.

3.- DOTACIONES Y SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Este documento recoge y ordena la red de viales y aparcamientos, los servicios urbanos preceptivos, abastecimiento de agua potable, saneamiento y vertido, depuración de aguas residuales, suministro y distribución de electricidad, alumbrado público, redes de telecomunicaciones y recogida hidráulica de basuras.

Las características básicas contempladas para el desarrollo e implantación de las infraestructuras son las que con carácter genérico se definen seguidamente en los planos de Ordenación O-05 a O-09 incluidos, que deberán ser concretados y desarrollados en el proyecto de urbanización de la totalidad del ámbito.

MÓDULOS DE RESERVA DE DOTACIONES

La determinación de dotaciones que se realiza en este proyecto se corresponde con las previstas en el Plan vigente a las que se añade un relevante aumento de las superficies iniciales como puede comprobarse comparando los planos de zonificación y usos de ambos proyectos. A los efectos del cumplimiento de los módulos de reserva de dotaciones, se ha considerado que la U.E. 1 es suelo urbano consolidado a todos los efectos y por tanto no genera cesiones ni equipamientos, que sin embargo sí aparecen en el suelo urbano no consolidado comprendido en la U.E. 2, tal como se ha citado anteriormente en este documento.

La obtención de los módulos de reserva se ha efectuado en función de los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento Estatal de Planeamiento Urbanístico aprobado por Real decreto 2.159/1978 de 23 de Junio, ya que era el vigente en el momento del inicio de la tramitación del Plan Parcial y de la aprobación inicial municipal de este instrumento de revisión del mismo.

Con la ubicación de las superficies resultantes de la aplicación de los módulos de reserva citados se ha procurado una distribución conveniente y homogénea a lo largo del ámbito del Plan, no centrándolas en exclusividad en el perímetro de la U.E.2, partiendo de una consideración global y no por ámbitos de actuación; la razón es clara: la actuación, recordemos que amparada en la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico –situación que se intenta superar mediante este instrumento–, se ha venido haciendo en la escala de un único ámbito de planeamiento y gestión, por lo que las dotaciones se han venido implantando sin atender a división alguna.

En definitiva, se trata de reconocer y asumir, una vez más, la peculiaridad del régimen legal del Plan ante el que nos hallamos, que obliga a su ponderación en los términos expuestos.

En cualquier caso, no estamos ante un suelo urbano no consolidado sujeto a Plan Especial ni tampoco ante un nuevo planeamiento o una simple modificación puntual del vigente, sino ante una revisión obligada de un Plan de la Ley de Centros y Zonas ya derogada, para su conversión en un documento urbanístico propiamente dicho.

A efectos informativos, se refleja la relación de equipamientos con superficies que comprende el Plan:

	PROPUESTO	VIGENTE
ZONAS VERDES PÚBLICAS:	76.446,74 m ²	91.593 m ²
DEPORTIVO:	10.706,41 m ²	3.234 m ²
APARCAMIENTO:	53.947,02 m ²	3.600 m ²
EQUIPAMIENTO:	47.972,26 m ²	1.835 m ²
VIALIDAD:	57.778,83 m ²	43.999 m ²
TOTAL:	246.851,26 m ²	144.261 m ²

El ámbito que comprende este Plan, excluidas las zonas del Casco Histórico de Cerler que tendrá en el futuro su propia dotación y del suelo no urbanizable de la Zona Esquiable, es de 488.440,59 m², lo que supone que se destine a dotaciones, espacios libres y viales algo más del 50% del mismo, porcentaje que, en cualquier caso, es muy superior al que resultaría de aplicar los parámetros de reserva de la U.E.2.

VIALES Y APARCAMIENTOS.

En cuanto a las soluciones previstas para accesos, viales y aparcamientos, se ha valorado expresamente la adaptación de los trazados a los perfiles naturales del terreno, de ahí su modificación respecto al plan vigente, especialmente en el ámbito de la U.E. 2.

Los aparcamientos están repartidos a lo largo de los viales rodados y además en unidades agrupadas próximas a las zonas de equipamiento. Se han situado donde la topografía del terreno permite una mayor amplitud de la plataforma vial, sin producir roturas del terreno ni afecciones a la forestación, muy localizada ésta en los límites de las fincas actuales, cuya permanencia al igual que la de los caminos naturales ha sido expresamente respetada.

En cuanto al aparcamiento situado en la parte inferior del Barranco d'Alto, junto al vial de acceso a la zona esquiable, se ha desestimado la implantación inicial que significaba la canalización y posterior relleno del cauce. El motivo no es otro que la atención a las alegaciones formuladas por la vecindad y evitar la ejecución de costosas obras y dudosa eficacia de cara a una avenida, que precisarían en todo caso de la autorización expresa de C.H.E. En su lugar se han situado sendas bandas de aparcamiento en cordón a lo largo del vial de acceso a pistas.

Se diferencian dos tipos de viales en función de su anchura: viales principales con una anchura superior a 8,00 m de calzada, y viales secundarios de anchura mínima de 6,00 m de calzada vial. Sobre los viales principales, y acomodados a la topografía del terreno, se han previsto zonas de aparcamiento en batería de trazado longitudinal contiguo al vial, con una anchura de 5,00 m. El futuro proyecto de urbanización contemplará la formación de acera pavimentada de al menos 1m de anchura. En los viales secundarios la acera podrá consistir en una única banda lateral, mientras que en los viales principales será preceptiva la doble acera en ambos costados de la calzada.

El vial de la urbanización que permitirá la conexión con el nuevo acceso previsto por donde hoy discurre la pista de Cabo LLugá, deberá ampliarse con la finalidad de lograr que tenga una anchura similar a la carretera de nuevo acceso, esto es, 9,67 m.

Dentro de cada vial, la definición de la calzada se realizará mediante encintado con bordillo prefabricado de hormigón y rigola contigua para la recogida y encauzamiento de las aguas pluviales superficiales.

En la zona de Casco se ha previsto la apertura y prolongación de los viales llamados carrerón de Bernat y carrerón de Casalero, hasta las zonas verdes de contacto con la nueva urbanización, formando así dos pasos peatonales que se han grafiado indicativamente, que conectarán ambas zonas. La ampliación pasa actualmente por fincas privadas, circunstancia que motivará la activación de un procedimiento que permita la obtención y disposición de esos suelos para su transformación en viarios peatonales en la gestión del oportuno P.E.P.R.I. del Casco histórico de Cerler, a redactar en el futuro.

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E INCENDIOS

A partir de las captaciones en el valle de Amprú, se conducirá el agua de consumo a los depósitos de acumulación, tanto los existentes en el barranco d'Alto como los proyectados de nueva implantación previstos más allá de la zona ordenada fuera del ámbito, que se han grafiado en los planos de abastecimiento, de manera que la distribución se realice por gravedad.

El depósito será de hormigón armado con capacidad suficiente para las necesidades de consumo, a permitirá su construcción modular por fases en función del desarrollo del sector conforme a las unidades de ejecución previstas.

La red de distribución, partiendo de los depósitos de acumulación y reserva, discurrirá según el trazado viario y de acuerdo a los esquemas fijados en plano nº O-05. Se construirá con tubo de PVC y polietileno bajo canalizaciones alojadas en zanja, envueltas en arena y tierras seleccionadas. La red dispondrá de los correspondientes dispositivos de regulación y sectorización, alojados en arquetas registrables.

El diseño de la red se adaptará a los criterios de la norma NTE-IFA.

Paralela a la red de distribución de agua potable, se construirá una red de riego independiente, a partir de las disponibilidades de agua para este fin en el entorno próximo del sector.

Ayudada en la red de riego, se prevé la instalación de las correspondientes bocas de incendios conforme a lo determinado en la NBE-CPI/96. Se ha previsto la instalación de hidrantes de acera cada 200 m conectados al depósito de reserva de agua de extinción, situado en la zona destinada a almacenamiento y regulación de agua de boca, que con una capacidad de 240 m³ satisfará las necesidades indicadas en la Norma Básica NBE-CPI/96 para dos horas de consumo.

SANEAMIENTO, VERTIDO Y DEPURACIÓN

Se contempla un sistema separativo para aguas residuales y aguas pluviales. Ambas redes discurren por el eje de los viales, conforme a los esquemas señalados en el plano nº O-06. La red de aguas residuales irá 50 cm por debajo de la red de aguas pluviales.

La red de aguas pluviales dispondrá de imbornales con marco y rejilla, distribuidos uniformemente a lo largo de los viales, y verterá directamente al barranco d'Alto o al barranco de Remáscar.

La red de aguas residuales conecta con las redes existentes en las zonas desarrolladas en las cotas más bajas, para ser conducidas a la futura depuradora que se describe más adelante.

Las canalizaciones serán de tubo de hormigón centrifugado con conexión de campana. Este será sentado sobre base de arena y alojado en zanja. Se dispondrán en tramos rectilíneos de pendiente continua. En uniones, empalmes y giros de la red, así como en tramos no superiores a 40 m, se construirán pozos de registro. En las cabeceras de red de aguas residuales se instalarán cámaras de descarga para su limpieza.

En cuanto a la depuración, existe un proyecto de depuración general del Valle, a corto plazo, que resuelve este aspecto. Contempla la construcción de una depuradora por parte del Gobierno de Aragón en una finca situada aguas abajo del barranco d'Alto en una cota inferior a todo el sector ordenado, así como una red de colectores que recogen todos los vertidos actuales y futuros, tanto de la urbanización como del núcleo de Cerler.

Se ha grafiado en planos la futura situación de la depuradora, que se haya proyectada en finca particular ajena al ámbito ordenado en el presente Plan Parcial, por lo que deberá iniciarse el correspondiente proceso administrativo para la disposición de esos suelos que permitan la construcción de la estación depuradora citada.

SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ELECTRICIDAD

A partir de la red enterrada de Alta que discurre por la zona consolidada, se proyecta una ampliación sobre la parte ordenada no consolidada con distribución uniforme de centros de transformación con capacidad suficiente para dotar a cada una de las futuras viviendas de una potencia no inferior a 5.000 W de media. Desde estos centros se distribuirá en Baja a lo largo de los viales, de manera que sea posible dar suministro a todo punto edificable posible.

Las canalizaciones serán enterradas en su totalidad, alojadas en zanja y protegidas con tubo de PVC envuelto en arena y quedarán previstas de banda de señalización a la profundidad reglamentada. Se construirán arquetas de empalme registrables en todo punto de cambio de dirección, acometida o donde la longitud de la línea lo aconseje.

ALUMBRADO PÚBLICO

Se dotará a todo vial y espacio público de alumbrado, con un mínimo de 15 lux en viales rodados y 10 lux en espacios peatonales.

Las canalizaciones serán subterráneas, alojadas en tubo de PVC y envueltas en arena, con banda de señalización.

Las luminarias quedarán distribuidas uniformemente, conforme plano n° O-07. Estarán constituidas por báculos rectos de columna de acero galvanizado, luminarias con globo difusor de policarbonato y lámpara de vapor de sodio de alta presión; portarán sus correspondientes cajas de conexión incorporadas y picas de tierra. Su colocación está prevista en las aceras, de modo que reduzcan al mínimo el paso de los viales.

Se prevé que los báculos existentes actualmente situados en la urbanización en fincas privadas, sean trasladados al viario público, por razones obvias de mantenimiento.

El encendido y apagado se regulara de forma automática, mediante reloj temporizador o célula fotoeléctrica.

REDES DE TELECOMUNICACIONES

Siguiendo el trazado de los viales y paralelas a otras canalizaciones de servicios, se prevé una preinstalación para redes de telecomunicaciones conforme se determina en el plano n° O-08, especialmente telefonía, que permita dotar a las distintas parcelas edificables las dotaciones mínimas en esta materia.

La red consta de unas líneas o canalizaciones principales que, apoyadas en arquetas registrables homologadas, siguen la totalidad de los viales. Se trata de canalizaciones provistas de varios tubos de PVC, alojadas en zanjas, y a partir de estas una serie de canalizaciones secundarias, de las mismas características pero con menor número y sección de tubos, que darán servicio a arquetas o armarios de distribución de acometidas.

Los tubos quedarán protegidos con un prisma de hormigón en masa en todo su perímetro, con un recubrimiento de 8 cm, alojados en zanja y guardando las distancias reglamentarias respecto a otras redes, en especial las eléctricas.

RECOGIDA DE BASURAS

Se ha previsto que la recogida de basuras se centralice en una serie de «islas ecológicas» repartidas estratégicamente a lo largo del sistema viario de la estación (ver Plano Ordenación O-11), de forma que se minimice visualmente la presencia de contenedores de recogida de residuos en las calles de la Estación de esquí y se evite el lamentable estado en que las inclemencias climatológicas suelen dejar los sistemas de recogida de basuras. Este método atenderá con especial atención los entornos correspondientes a los negocios de hostelería y el correspondiente a la evacuación de los residuos provenientes de pistas de esquí.

La modalidad indicada se plantea a base de centros de cuatro contenedores hidráulicos de acero inoxidable para la recogida clasificada de residuos. El sistema será semejante al que recientemente se está instalando en Benasque, facilitando así la homologación y sistemática para el servicio municipal común de recogida de basuras.

4.- EDIFICABILIDAD

La edificabilidad se establece para cada Zona y se aplica a partir de la Zonificación que cada Unidad de Ejecución tiene precisada en el Plano de Calificación. Se expone seguidamente el resultado de aplicar la Zona a cada ámbito, referida a la edificabilidad lucrativa:

UNIDAD DE EJECUCION N°1 (Suelo Urbano Consolidado)

Parcelas Edificadas Comercial-Hotelera

Superficie Parcela Neta 54.789,00 m²
Edificabilidad 69.021,00 m²
Viviendas 986 Viviendas

Parcelas No Edificadas procedentes del vigente Plan Comercial-Hotelera

Parcelas 50 y 42 (Según Plano Información I-04)

Superficie Parcela Neta 2.441,00 m²
Edificabilidad 3.814,55 m²
Viviendas 54 Viviendas

Parcelas sin Edificar Comercial-Hotelera

Superficie Parcela Neta 8.939,69 m²
Edificabilidad (1,5 m²/ m²) 13.409,53 m²
Viviendas 179 Viviendas

Parcelas de Vivienda Aislada

1. Parcelas Edificadas

Superficie Parcela Neta 9.546,00 m²
Edificabilidad (50%) 4.773,00 m²
Viviendas 11 Viviendas

2. Parcelas No Edificadas

Superficie Parcela Neta 44.531,33 m²
Edificabilidad (0,5 m²/ m²) 22.266,16 m²
Viviendas 72-216 Viviendas

UNIDAD DE EJECUCION N°2 (Suelo Urbano No Consolidado)

Parcelas Uso Comercial-Hotelera

Superficie Parcela Neta 38.692,89 m²
Edificabilidad (1,35 m²/ m²) 52.235,40 m²
Viviendas (175 Viv./ Ha) 677Viviendas

Parcelas Uso Residencial Vivienda Colectiva

Superficie Parcela Neta 7 9.119,50 m²
Edificabilidad (1,15 m²/ m²) 90.987,42 m²
Viviendas (125 Viv./ Ha) 990 Viviendas

De acuerdo con el cuadro de análisis comparado que sigue (sin incluir las previsiones ni la superficie del casco histórico en cada caso), se mantienen sensiblemente la edificabilidad y la densidad:

Usos	PROPUESTO	PLAN VIGENTE
	Edificabilidad/Viviendas	Edificabilidad/Viviendas
Comercial – Hotelera	138.480,48 m ² /1.896 Viv.	194.306 m ² /2.776 Viv.
Residencial Vivienda unifamiliar	27.039,16 m ² /83-227 Viv.	80.704 m ² /260 Viv.
Residencial Vivienda Colectiva	90.987,42 m ² /990 Viv.	—/—
TOTAL	256.507,06 m²/2.969 -3.113 Viv.	275.010 m²/3.036 Viv.

Edificabilidad Plan Vigente: 275.010 m² / 486.082 m² = 0,560 m²/ m²

Densidad Plan Vigente: 3.036 Viviendas / 48,6082 Has = 62,46 Viv./ Ha.

Edificabilidad Propuesta: 256.507,06 m² / 488.440,59 m² = 0,525 m²/ m²

Densidad Propuesta:

2.969 Viviendas / 48,844 Has = 60,78 Viv./ Ha.(con unifamiliar aislada).

3.113 Viviendas / 48,844 Has = 63,73 Viv./ Ha.(con unifamiliar agrupada).

5.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO. APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

La Unidad de Ejecución 1 se halla urbanizada en lo que puede considerarse su red e infraestructura básica. Se han unido como anejos al Plan Parcial que ha servido de base para la aprobación inicial un informe elaborado por el técnico director de las obras D. Juan Manuel Ferraz Valle de fecha 4 de diciembre de 2001 al que ha añadido una foto aérea realizada el mes de junio del año 2.001, así como una composición fotográfica del estado a fecha 2 de diciembre de 2.001, con lo que se ha justificado el grado de consolidación alcanzado por la urbanización.

En este sentido, de conformidad con la previsión del artículo 13 a) es claro que nos hallamos ante suelo urbano en el que, por disponer de la urbanización fundamental, el Plan no prevé ningún proceso integral de urbanización sino tan sólo completar la existente en los tramos de escala menor – art. 14.2 L.U.A. en su último inciso -.

La división del suelo urbano no consolidado en una única unidad de ejecución, determina que haya de expresarse su aprovechamiento medio, bien entendido que al no integrarse en Sector alguno, no les es de aplicación la limitación del artículo 101.2 in fine L.U.A. que señala que «no podrá diferir en más de un quince por ciento del correspondiente a cualquier otra unidad de ejecución del mismo sector».

La determinación del a.m. se realiza de conformidad con los artículos 35 y 101 L.U.A. que señalan lo que sigue:

«35.1. En suelo urbano no consolidado, cuando el Plan General prevea actuar directamente a través de unidades de ejecución, incluirá, además de las determinaciones establecidas en el artículo anterior, el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución».

«101.2. El aprovechamiento medio de una unidad de ejecución en suelo urbano o urbanizable se calculará dividiendo por su superficie el aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento a los terrenos incluidos en la misma.../...5. Para el cálculo del aprovechamiento medio, se incluirán, en la superficie de la unidad de ejecución, sector y suelo urbanizable delimitado, los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en los mismos y aquellos terrenos o aprovechamientos que, aun hallándose en otra clase de suelo, sean adscritos a ellos por el planeamiento para su obtención.»

La concreción de la normativa expuesta se realiza en los siguientes términos:
U.E.2- Edificabilidad 143.222,82 m²/ Superficie 183.344,58 m²= 0,7812 m²/m².

6.- USOS DE VIVIENDA Y HOTELERO

El Plan asume el interés prioritario por la implantación del uso Hotelero; por ello considera que ha de facilitarse la implantación de este uso en todas las Zonas. Por este motivo en el apartado de «Ordenanzas de Zona» se señala lo que sigue:

«ZONA DE CASCO HISTÓRICO A.5 Usos de carácter Colectivo.

Se admiten todos los usos de carácter Colectivo, Hotelero, Comercial, Oficinas y Equipamientos, excepto Equipamiento deportivo.

ZONARESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR. B.4 - Uso de Carácter Colectivo.

Se admite el uso hotelero, con características de pequeños establecimientos, con las condiciones mínimas de parcela que se señala para la vivienda agrupada a efectos de determinar la densidad de viviendas que permita mediante la equivalencia con plazas hoteleras expuesta en el apartado 6 «Usos de Vivienda y Hotelero» determinar el n° de plazas posible. Se admiten el uso artesanal y de oficina en planta baja.

ZONA COMERCIAL – HOTELERA C.2 – Usos.

El uso característico es Hotelero y Residencial; son usos compatibles el Comercial, de Oficinas, Artesanal y es uso obligado el de Garaje Aparcamiento.

ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA D.2 - Usos

El uso característico es el Residencial. Son compatibles los usos Comercial y Hotelero. Es uso obligado el de Garaje Aparcamiento.»

Sin embargo, es claro que la sola previsión del Plan no es suficiente para conseguir el objetivo de la mayor implantación del uso hotelero, razón por la que es inevitable que en las diferentes zonas sea posible el uso residencial, en sus diferentes tipologías de vivienda.

Por lo que respecta al establecimiento de una equivalencia de densidades entre plazas hoteleras de cualquier tipo de alojamiento turístico y la unidad de vivienda, se fija una correspondencia de seis camas hoteleras (3 habitaciones dobles) por una vivienda.

NORMAS GENERALES

1.-SUELO NO URBANIZABLE DE LA ZONA ESQUIABLE

Se trata de la que el Plan Parcial denomina «Zona de Pistas de Esquí y Deportes de Montaña», de una extensión de 2.336,12 Has. Aparece delimitada bajo la denominación de «Zona de Pistas». Necesariamente habrá de mantener su clasificación de suelo no urbanizable conservando las determinaciones del Plan Parcial y de la declaración de Centro de Interés Turístico Nacional, es decir, todas las necesarias para la explotación y práctica de los deportes de invierno y de montaña en todas sus variantes. Las instalaciones necesarias para la práctica de dichas actividades no requerirán de la previa declaración de interés público o social, por encontrarse la misma implícita en la aprobación del presente Plan Parcial.

2.-CASCO HISTÓRICO DE CERLER

El espacio ocupado por el Casco Histórico de Cerler queda sometido al tratamiento de un Plan Especial de Protección de Reforma Interior que tendrá como objetivos básicos la preservación del espacio urbano rural de montaña, con el mantenimiento de las tipologías constructivas y morfológicas que los sustentan, así como la mejora de la accesibilidad rodada, las conexiones con el entorno urbanizado perimetral y las precisas dotaciones y servicios que garanticen la habitabilidad de las edificaciones que se ubiquen en el Casco. La normativa y ordenanzas por las que se rija la construcción en el citado ámbito serán las que resulten del P.E.P.R.I. en sustitución de las que aquí se señalan, que tienen un mero carácter transitorio, entendiendo que la falta de algún tipo de Norma reguladora podría causar daños urbanísticos irreparables mientras se elabora el P.E.P.R.I. del Casco Histórico de Cerler.

3.-ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La división del ámbito de la Estación de Esquí en dos Unidades de Ejecución, recogida en el plano nº O-04, supone su ejecución y desarrollo en dos ámbitos independientes de gestión unitaria.

La Unidad de Ejecución 1 de 305.096,01m² se corresponde con el suelo urbano consolidado y comprende la zona urbana ejecutada tanto por el grado de urbanización como por el grado de consolidación de la edificación. Se trata del espacio sobre el que se ha desarrollado hasta ahora toda la actividad constructiva, urbanizadora y de servicios. Incorpora, además, la zona deportiva pública en ejecución con piscina y pabellón polideportivo. Se presenta consolidada, pendiente únicamente de formalizar al Ayuntamiento de Benasque la cesión de la vialidad, servicios, dotaciones y sistema de espacios libres. Con la finalidad de concluir la urbanización de esta Unidad de Ejecución nº 1 y de legalizar las obras ya ejecutadas, conforme se exige en la prescripción 1ª del Acuerdo de aprobación definitiva de la presente Revisión del Plan Parcial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento de 24 de Febrero de 2005, Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. formulará a la mayor brevedad, dentro de los plazos fijados por el Ayuntamiento con esta finalidad, un Proyecto de legalización de la Urbanización que contenga como Anexos el Proyecto de Captación, Almacenamiento, Regulación y Distribución de Agua Potable y el Proyecto de Saneamiento, Depuración y Vertido correspondientes a las 900 viviendas ya construidas y en servicio y al resto de la capacidad de esa UE-1, procediendo a la inmediata ejecución de los mismos.

La Unidad de Ejecución 2 consta de 183.344,58 m²; corresponde al suelo urbano no consolidado, no presenta grado alguno de urbanización y se gestionará por el sistema de Compensación, sin perjuicio de excluir del proceso reparcelatorio a los propietarios de las parcelas consolidadas, y de que Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. asuma las cargas de urbanización correspondientes a los propietarios que adquirieron de la Promotora del Plan con condición de suelo urbanizado.

El desarrollo de esta UE-2 queda condicionado a la aprobación y suscripción entre el Ayuntamiento de Benasque y Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. de un Convenio de Gestión que garantice la ejecución del nuevo vial de acceso carretero de montaña a la urbanización, en el que se incorpore el Proyecto de Ejecución de las obras de dicho vial y se concreten el modo de obtención del suelo necesario para su ejecución, su financiación y la fecha máxima para su puesta en servicio que deberá ser anterior o simultánea a la fecha de puesta en servicio de esta UE-2.

4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS Y LA URBANIZACIÓN: ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO

En el plano nº O-14 se recoge el resultado del estudio geológico y geotécnico, que delimita determinadas zonas de peligrosidad en grado de «alta» para usos edificados, por lo que quedan prohibidas las edificaciones. En la zona denominada de peligrosidad «media-alta», quedan igualmente prohibidas salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas debidamente justificadas (zanjas, drenajes, inyecciones, pilotajes etc...). Será necesario realizar en el proceso de urbanización, obras de contención y protección de cauces con repoblación forestal de laderas, así como sistemas puntuales de drenaje profundo.

En todo proyecto, sea de ordenación, urbanización o de edificación, que sea presentado ante el Ayuntamiento de Benasque para solicitar la oportuna aprobación o licencia municipal, deberá incorporar un estudio geológico-geotécnico que determine la idoneidad de los terrenos afectados para los usos propuestos, de acuerdo a las características geológicas y geotécnicas del terreno, especialmente en cuanto a deslizamientos de ladera y nivel freático, proponiendo las soluciones constructivas adecuadas, especialmente en los referente a las condiciones de la estructura, la cimentación y las contenciones de tierras y corrientes subálveas, que garanticen la seguridad tanto del propio edificio, como la no afectación a los de su entorno. Dicho estudio será preceptivo incluso para la licencia de movimiento de tierras, preparación y/o vaciado de solar.

Las parcelas edificadas actualmente en zona de peligrosidad alta o media-alta deberán considerar este estudio para la adopción de las medidas pertinentes, en su caso.

5.- ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle podrán proponerse por el promotor o solicitarse por el Ayuntamiento, con la finalidad de adaptar o reajustar alineaciones y rasantes así como completar la red de comunicaciones con vías interiores privadas, ordenar volúmenes y fijar las condiciones estéticas y de composición de la edificación. Podrán contener, además, la parcelación de la finca.

6.- TIPOLOGÍA

Se establecen dos únicas tipologías: el Bloque aislado entendido como edificio exento que está separado totalmente de otras construcciones por espacios libres públicos o privados, y la Vivienda unifamiliar aislada, pareada o agrupada.

Se exceptúa de este régimen la zona de casco antiguo que dispone de una ordenanza especial para mantener su tipología tradicional.

7.- MATERIALES

Fachadas: Se harán 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 permite la coexistencia de la piedra del valle con la aparición del hormigón visto sin pintar ni teñir en color similar al de la piedra del país, así como con la madera natural aserrada vista, no empanelada o laminada con resinas termoendurecibles, con acabado teñido o barnizado en tonos transparentes no opacos. La aparición de paños ciegos de madera no excederá del 20% de cada una de las fachadas. Se prohíben expresamente los encalados o pintados, los revocos y monocapas, el ladrillo caravista, los bloques prefabricados de hormigón o cerámicos gresificados, las chapas y en general cualquier uso de materiales no tradicionales que no hayan sido mencionados. Las barandillas y antepechos no ciegos serán de acero terminado en pinturas oscuras de la gama del gris-negro con terminación mate que podrán estar combinados con madera maciza o calada, evitándose expresamente los balaustres y el vidrio.

Huecos: La carpintería en huecos de fachada, será preferentemente de madera natural aserrada, barnizada o teñida en tonos transparentes no opacos, si bien se admitirán soluciones de materiales que a juicio de los servicios técnicos municipales sean similares a la madera en su acabado externo. Los elementos de protección o cierre de ventanas sólo podrán ser contraventanos exteriores en madera natural aserrada, barnizada o teñida en tonos transparentes no opacos, prohibiéndose expresamente las persianas de cualquier tipo.

Cubiertas: Deberán ser inclinadas realizadas a una, dos o más aguas, en tal caso, buscarán geometrías simples, estarán acabadas en pizarra natural o lajas de piedra. Las pendientes deberán estar comprendidas entre los veintisiete (27) y los cuarenta (40) grados sexagesimales (pendientes comprendidas entre el 50% y el 80% respectivamente). Todos los elementos que sobresalgan sobre el plano de la cubierta, como chimeneas, remates, etc., se regirán por lo permitido para la fachada en cuanto a diseño y tratamiento de materiales. Por lo que respecta a los aleros, caso de hacerse, se realizarán constructivamente a base de hormigón, piedra o madera maciza con escuadría suficiente. La dimensión de vuelo máximo de los aleros respecto del plano de fachada se establece en 100 cm.

Excepcionalmente en la edificación dentro de la Zona Esquiable para servicios de la Estación y por motivos técnicos, de conservación o climatología podrán utilizarse puntualmente otros materiales como la chapa en elementos de cerramiento como puertas y contraventanos, además se admitirá el uso del aluminio y el acero en carpinterías exteriores.

8.- TRATAMIENTO DE FACHADAS

Su tratamiento será unitario y simple, basado 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 tratamiento de fachada.

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

No se permitirán bajos diáfanos sin cerramiento.

Los huecos correspondientes a portales, escaparates, ventanas, etc, no ocuparán más de 2/3 de la longitud de la fachada a la que recaigan. Se admite la solución de porches y soportales en los frentes de fachada con una modulación de pilares de sección cuadrada de 60 x 60 cm y huecos entre 4 y 6 m con altura libre de 3,75 m.

9.- COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

9.1.- Integración en el entorno

Las nuevas construcciones o las obras de reforma o rehabilitación, deberán respetar, acompañar y completar los valores ambientales y estéticos del entorno urbano o paisajístico de Cerler.

Las construcciones deberán integrarse en el paisaje, y en los proyectos deberán incluirse el diseño de los espacios libres resultantes de la parcela, con el mismo nivel de definición que el propio edificio.

9.2.-Tamaño de las edificaciones.

En general se deberá descomponer y articular el volumen de edificación en módulos de tamaño próximo a los de la edificación tradicional. No se admitirán volúmenes definidos por fachadas planas unitarias de más de 20 mts. de longitud.

9.3.-Composición.

La composición estética de los edificios es libre, si bien debe armonizar con el carácter de la zona y conservar la unidad de ambiente y paisaje. Podrá denegarse la Licencia de Edificación a los proyectos que constituyan un ataque al buen gusto o resulten extravagantes, ridículos o impropios de su emplazamiento.

Se utilizarán volúmenes simples y rotundos en la construcción, de dimensiones limitadas, articulados de forma sencilla.

Las cubiertas serán inclinadas con geometrías adecuadas a las tradicionales, terminadas en pizarra o laja del valle de Benasque. Las construcciones realizadas en sustitución de tierras desmontadas cuya coronación no emerge de las rasantes o perfiles naturales originarios del terreno, podrán disponer de cubierta plana, en cuyo caso deberán ajardinarse superiormente para restituir los perfiles naturales del terreno.

Si la cubierta es inclinada, los faldones del tejado arrancarán de la cornisa con pendiente uniforme comprendida entre los 27 y 40 grados sexagesimales con la horizontal, no permitiéndose quiebras en la pendiente, salvo en el caso que ésta se disminuya en la proximidad de la cornisa, siguiendo el sistema tradicional.

Sobre los faldones del tejado sólo se admitirá que sobresalgan las chimeneas, canales, antenas, pararrayos, remates y llucanas, que serán de tipo capuchino con tejado a dos vertientes y paramentos vistos revestidos de madera, hormigón o piedra.

Se utilizarán criterios restrictivos de elevación de chimeneas de ventilación en cubierta, debiendo agruparse en una única salida las conducciones de ventilación de varios locales próximos en su distribución interior.

Cuerpos volados: Se autorizarán únicamente vuelos abiertos, protegidos con barandillas metálicas combinadas o no, con madera teñida o barnizada.

El fondo de estos vuelos sobresaldrá de la línea de fachada definida por la propia edificación una dimensión máxima de 1/10 del ancho físico del vial, zona verde pública o espacios públicos en general sobre los que pueda recaer, con una limitación máxima de 1,00 m.

El forjado de los vuelos se realizará mediante losa de hormigón armado o piedra con un canto máximo de 15 cm, también podrá forjarse con entramado y tabla de madera.

Se considerarán las siguientes determinaciones:

- La superficie de las llucanas en fachada deberá ser inferior al 20 % de la superficie de la planta de buhardilla.

- Los chapados en piedra tendrán por lo menos una profundidad de 15 cm.

- En los soportales se admitirá como máximo una proporción de hueco de 4/5 de la superficie total de la fachada contada entre el suelo y la cara interior del techo de la planta primera.

Los machones mínimos serán de 60 cm., siendo la dimensión de los extremos, de 1,00 m como mínimo.

Se recomiendan las soluciones adinteladas planas, si bien no se prohíben los arcos, que caso de existir, serán de medio punto no rebajados.

10.- USOS

Se establecen en todo el ámbito del Plan Parcial, la siguiente división de Zonas:

1º.- Comercial - hotelera.

2º.- Residencial vivienda colectiva.

3º.- Residencial vivienda unifamiliar.

4º.- Aparcamiento público.

5º.- Servicios privados.

6º.- Zona Verde pública.

7º.- Zona Deportiva pública.

8º.- Zona Deportiva privada.

9º.- Equipamiento.

10º.- Vial público

11º.- Vial Peatonal público y acceso restringido rodado a fincas.

12º.- Casco Histórico.

Estas zonas están delimitadas en el plano correspondiente de zonificación del presente Plan. Los usos que se consideran en el presente Plan Parcial, son los siguientes:

Vivienda:

Unifamiliar aislada.

Pareada.

Agrupada.

Colectiva.

Industrial.

Agropecuaria.

Garaje.

Hotelero.

Comercial.

Oficinas.

Sanitario.

Militar.

Deportivo.

Cultural.

Religioso.

Espectáculos.

VIVIENDA. El uso de vivienda se considera en sus modalidades unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, unifamiliar agrupada y colectiva. Su utilización se señala en las Ordenanzas Particulares en cada zona.

INDUSTRIA. El uso industrial se admitirá en algunas zonas de la Estación de Esquí, pero restringido únicamente a industrias de tipo artesano establecidas en edificio de vivienda y ocupando una superficie máxima de 150 m², utilizando una potencia máxima de 20 CV de fuerza y sin producción de ruidos, vibraciones, humos, polvo u olores apreciables.

AGROPECUARIO. Se admite únicamente en las zonas de casco y solamente en aquellos edificios en que esté ya establecido actualmente siempre que se tomen las precauciones necesarias para que las molestias que pueda ocasionar sean mínimas y tolerables. También se admite en esas zonas el uso ganadero doméstico con las limitaciones establecidas en el Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre del Gobierno de Aragón.

GARAJES. El uso de garaje o aparcamiento se establecerá obligatoriamente según se indica para cada zona. El establecimiento de las zonas de aparcamiento deberá efectuarse de forma que no afecte al paisaje.

HOTELERO. El uso hotelero se establece como compatible en todas las zonas residenciales.

COMERCIAL. El uso comercial se admite únicamente en plantas accesibles desde el viario público en las zonas que lo prevean.

OFICINAS. El uso de oficinas de restringe a las señaladas para cada zona y a las propias de la Estación de Esquí.

SANITARIO. El uso sanitario se reduce a las necesidades de la Estación de Esquí.

MILITAR. El uso militar queda reducido al destacamento de Guardia Civil previsto en la Estación de Esquí.

Para el resto de usos se estará a lo dispuesto en el Plan General de Benasque.

11.- ESTÉTICA

La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal de las condiciones de uso, dimensiones, sistema de cubiertas, composición, materiales y detalles. Para garantizar la debida adaptación al ambiente, podrán exigirse fotografías de conjunto de las calles o plazas adyacentes al solar en cuestión.

Se tendrá a conseguir unidades formales coherentes; se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos: a)-Creación de estructura espacial básica comprensiva del sistema de espacios abiertos y cerrados. b)-Establecimiento de criterios de percepción visual desde los puntos más significativos, para disposición y orientación de los edificios. c)-Establecimiento de criterios selectivos o alternativas para el uso de materiales, texturas y coloraciones.

Las soluciones propuestas deberán plasmarse en planos de escala 1:500 a 1:200 complementado por documentación escrita.

En la Zona de Casco Histórico se incorporan normas propias de estética y composición de las edificaciones provisionales hasta la redacción y aprobación del P.E.P.R.I.

12.- ARBOLADO

Todo el ámbito del Plan, se considera como zona de protección del arbolado, por lo que cada solicitud de obra deberá acompañarse de una memoria concretando las medidas adoptadas para conservación del arbolado existente o justificar su sustitución o modificación.

13.- HIGIENE

CONDICIONES HIGIÉNICO SANITARIAS. Todas las obras de edificación a realizar se ajustarán a las condiciones establecidas por la legislación de carácter general y a las que se fijan en la presente normativa.

CONDICIÓN DE EXTERIOR. Toda vivienda deberá ser exterior. Para ello deberá cumplir la siguiente condición: se exigirá que como mínimo una estancia de superficie útil superior a 18 m² tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle o espacio público en una longitud mayor de 3 m o en su caso, de frente con las mismas condiciones dimensionales a espacio libre privado de parcela en contacto con la vía pública y abierto a la misma.

ILUMINACION Y VENTILACIÓN. Toda pieza habitable (habitaciones, cuartos de estar y cocinas), tendrá iluminación y ventilación exterior a espacio público o patio a través de un hueco de superficie igual o mayor a un décimo (1/10) de la superficie útil de la pieza. En aseos, retretes y baños interiores, se

ventilará como mínimo a patillos de 1 m² y lado mínimo de 80 cm, admitiéndose el uso de chimeneas de ventilación homologadas de sección mínima de 400 cm² que sobresalgan 50 cm sobre la cubierta, dando satisfacción a lo previsto en la Ordenanza de Viviendas de Protección Oficial.

PATIOS INTERIORES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. Quedan prohibidos los patios de luces en todos los casos salvo en la zona de Casco Histórico. Los patios interiores tendrán una dimensión mínima de 12 m² para los de iluminación, y 9 m² para los de ventilación. La dimensión de los patios permitirá inscribir en ellos una circunferencia cuyo diámetro sea igual a la mitad de la altura del patio en el primer caso, y a 1/3 de su altura en el segundo caso, siempre con un mínimo de 3,00 m. En ningún caso se verán disminuidas estas dimensiones en proyección vertical por salientes o voladizos de ningún tipo.

PROGRAMA MÍNIMO. El programa de una vivienda será como mínimo el compuesto por:

- Un dormitorio de dos camas de 12 m² útiles donde se pueda inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro con una longitud mínima de 4,00 m.

- Un cuarto de estar de 19 m² útiles donde se pueda inscribir un círculo de 3,00 m de diámetro con una longitud mínima de 4,50 m.

- Una cocina de 7 m² útiles donde se pueda inscribir un círculo de 1,80 m de diámetro con una longitud mínima de 3,60 m.

Un aseo con lavabo, inodoro y bañera o ducha de 4 m² útiles donde se pueda inscribir un círculo entre paramentos de al menos 1,50 m de diámetro (no libre de aparatos sanitarios).

En la construcción de viviendas que cuenten con el programa mínimo, se permitirá incorporar la cocina al cuarto de estar contando con una superficie útil mínima de 26 m² en su conjunto.

Caso de existir dormitorios individuales, no podrán ser de superficie útil inferior a 6 m² donde se pueda inscribir un círculo de 2,00 m de diámetro con una longitud mínima de 2,60 m.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de tal forma que ninguna sea paso obligado para el acceso a otra, con la excepción de que el acceso sea por el cuarto de estar. Al menos un baño de la vivienda deberá recaer en zona de paso, incluso en las que contemplen un programa mínimo de un solo dormitorio. En ningún caso los locales de aseo tendrán acceso desde cocinas o salones.

Toda unidad residencial tendrá una superficie útil mayor o igual a 45 m².

ALTURA INTERIOR MÍNIMA. La altura mínima de los locales habitables será, en luz libre de 2,50 metros que podrán reducirse a 2,20 metros en los locales de higiene, zonas de paso o zonas puntuales de estancias abuhardilladas.

14.- CERRAMIENTO DE PARCELAS

El cierre de las parcelas se construirá sobre las alineaciones de la misma. Se efectuará con muro de piedra vista del valle de Benasque de 50 cm de altura máxima y 40 cm de anchura mínima. La altura se contará a partir de la rasante más elevada de entre las definidas en el vial y la parcela a un lado y otro del cerramiento. Quedan prohibidos el resto de materiales y soluciones; en parcelas entre rasantes naturales y transformadas se aplicará aquella que implique una menor dimensión del cerramiento. Los cierres entre parcelas se acomodarán a estas mismas características pero no es obligatoria su implantación. Por encima del muro ciego, como elemento de protección podrán colocarse elementos calados vegetales o de madera, hasta una altura de 1,00 m. por encima del muro.

15.- CUERPOS VOLADOS.

Se autorizan cuerpos volados abiertos protegidos por barandillas metálicas o de madera barnizada o teñida y combinadas.

El fondo de estos vuelos, será:

En alineación a calle o espacio público: 1/10 del ancho físico del vial, zona verde pública o espacio público en general, con un fondo máximo de 1,00 m.

En zona de retranqueo privado: 1,00 m.

En ambos casos el vuelo dejará un espacio libre inferior mínimo de 3,50 m sobre espacios públicos, o la altura de la planta baja en espacios interiores privados.

16.- SÓTANOS, SEMISÓTANOS Y PLANTA BAJA.

SÓTANO. Se entiende como planta sótano aquella cuyo techo se halla a menos de sesenta (60) cm sobre la cota de origen y referencia de rasante. Su altura libre mínima será de doscientos veinte (220) cm libres de todo obstáculo.

SEMISÓTANO. Es aquella planta en la que el techo se halla a más de 60 cm y a menos de ciento veinte (120) cm sobre la cota de origen y referencia de rasante. Su altura libre mínima será de doscientos veinte (220) cm libres de todo obstáculo.

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

17.- SUPERFICIE CONSTRUIDA O EDIFICADA POR PLANTA.

En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos o privados, las plantas bajas porticadas, los balcones y balconadas autorizadas.

La superficie construida total será la suma de las superficies construidas que incluyen las plantas baja, alzadas y las superficies de los aprovechamientos bajo cubierta que dispongan de una altura libre mínima de suelo a techo de ciento cincuenta (150) cm.

18.- ALTURA DE CORNISA.

Es la 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 en los que no recaiga plano de cubierta, tales como hastiales, piñones, testeros, etc., la referida 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.

19.- DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLE

Quedan prohibidos los depósitos de combustible en superficie, totalmente aéreos o semienterrados. Solo se admiten enterrados, con espacio superior ajardinado

20.- RASANTES Y ALTURAS

Como rasante de referencia se adoptará la cota inferior del vial sobre el que recaiga el terreno natural o transformado.

La altura se medirá en cada fachada desde su correspondiente rasante o línea de contacto con el terreno o vial en su punto medio. La altura máxima de la edificación no rebasará en 1,50 m un plano ideal paralelo al de las rasantes inferiores de las fachadas, situado a la altura máxima fijada por las normas para la cumbre.

21.- SITUACIONES PREEXISTENTES

Las parcelas existentes de dimensión inferior a la parcela mínima en cada caso, se consideran en situación de conformidad a la ordenación quedando integradas en este planeamiento. Cuando la aplicación de los retranqueos mínimos impida desarrollar la edificabilidad prevista, la edificación podrá ocupar mayores espacios de parcela, previa justificación mediante Estudio de Detalle.

22.- RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Los edificios e instalaciones terminados que se hallen en situación de fuera de ordenación a la entrada en vigor de este Plan, soportarán las limitaciones que se exponen más adelante.

Siempre que no sea necesaria la demolición por invadir sistemas o espacios dotacionales públicos, no serán afectado su uso siempre que éste se ajuste a los permitidos en las ordenanzas de este Plan.

En las edificaciones e instalaciones señaladas en el primer párrafo no podrán realizarse obras de aumento de volumen, pero sí todas las restantes incluidas las de rehabilitación y consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación.

Los edificios o las instalaciones que se construyan a partir de la entrada en vigor de este plan revisado que queden calificados como fuera de ordenación, sin perjuicio de soportar las medidas de retorno a la legalidad que proceda, incluida la demolición total o parcial y sus consecuencias disciplinarias, no podrán recibir los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono. En estos edificios, mientras se mantenga la situación de fuera de ordenación, no se podrá realizar ningún tipo de obra, ni siquiera las previstas en los apartados anteriores. Una vez declarado en situación de fuera de ordenación como consecuencia del pertinente expediente o resolución, sin perjuicio de su demolición total o parcial, se procederá a anotar la situación en el Registro de la Propiedad.

23.- PROTECCIÓN GENÉRICA EDIFICACIONES TRADICIONALES

Las edificaciones tradicionales situadas en el ámbito del Plan Parcial de Cerler, deberán ser conservadas y rehabilitadas, sin perjuicio de su posible apropiación privada.

ORDENANZAS DE ZONA

A. ZONA DE CASCO HISTORICO

A.1 - Ordenación.

Aplicable exclusivamente al casco antiguo de Cerler. El tipo de Ordenación en la zona de Casco Histórico tiene por objeto respetar las tipologías edificatorias tradicionales y la configuración urbana rural de montaña existente, aceptándose únicamente aquellas 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.2 - Vivienda.

Se admite el uso de vivienda sin restricciones.

A.3 Industria y Agropecuario.

Se admite el uso industrial y agropecuario en la forma establecida en la regulación de usos, especialmente en lo referente a los límites establecidos en el Decreto 200/1997 de 9 de Diciembre de Gobierno de Aragón.

A.4 Garajes.

El uso del garaje y aparcamiento se admite únicamente cuando el acceso a la finca sea posible directamente desde los viales principales de circulación de la Estación.

A.5 Usos de carácter Colectivo.

Se admiten todos los usos de carácter Colectivo, Hotelero, Comercial, Oficinas y Equipamientos, excepto Equipamiento deportivo.

A.6 Condiciones Plásticas.

Con la finalidad de conservar el aspecto actual de la zona se establece el uso de los materiales en la forma señalada en las Normas Generales apartado «Materiales» limitándose el uso de materiales de fachada exclusivamente a la piedra del valle de Benasque y carpintería de madera, suprimiéndose el uso de paramentos de madera u hormigón visto contemplado en el citado apartado para el resto de zonificaciones comprendidas en el Plan Parcial. Por tanto la obligatoriedad de los muros de piedra en fachada y medianeras vistas al descubierto se exigirá hasta el 100 % de su superficie visible.

A.7 - Volumen.

Para que el conjunto de las edificaciones actuales no sufra alteraciones notables, se establece que para cada finca el volumen edificable no excederá en un 25% del edificado en la actualidad. A estos efectos, se computarán dentro del volumen edificado actualmente los porches cubiertos aunque no estuvieren cerrados por alguno de sus lados. A este 25% de volumen podrá añadirse una nueva edificación de hasta 1m3 por cada 5 m2 de terreno no edificado. Será preceptiva por lo tanto la aportación del estado actual gráfica y fotográfica con la descripción del volumen edificado a la hora de tramitar la licencia municipal de obras previamente a cualquier intervención constructiva.

A.8 - Ocupación.

Siendo los patios interiores cerrados una de las características más notables de la actual edificación en el pueblo de Cerler, se establece que la superficie de los mismos no podrá ser disminuida, pero sí modificada. A los efectos de conservación de estos patios, no será de aplicación lo dispuesto en las Ordenanzas de Higiene siempre que la ventilación de piezas habitables se produzca a través de estos patios.

A.9 Altura.

El volumen podrá situarse libremente en cualquier zona de la edificación existente pero sin sobrepasar en ningún punto una altura de fachada (a cara baja de cornisa en el punto medio de la calle) de 10,50 m y una altura a cumbre de 15,00 m. En cualquier caso no podrá rebasar en más de 4,00 m la existente.

B. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR.**B.1 Ordenación.**

El tipo de ordenación corresponde al de edificios destinados a la vivienda unifamiliar.

B.2 Viviendas.

Se admite el uso de viviendas en sus tres modalidades de vivienda; aislada, pareada o agrupada. Se establece para las viviendas pareadas o agrupadas la obligatoriedad de efectuar simultáneamente las construcciones, y en el caso de las agrupadas se establece además la limitación de no ser seriadas o repetitivas, debiendo proyectarse obligatoriamente una edificación donde cada vivienda agrupada del conjunto será de planta, superficie y alzado diferente de las demás, siguiendo las pautas constructivas iniciadas en otros valles pirenaicos conocidas como «pletas» en las que prima el conjunto sobre la unidad individual seriada.

B.3 Industrial y Agropecuario, Comercial.

No se admiten los usos industrial, agropecuario y comercial.

B.4 - Uso de Carácter Colectivo.

Se admite el uso hotelero, con características de pequeños establecimientos, con las condiciones mínimas de parcela que se señala para la vivienda agrupada a efectos de determinar la densidad de viviendas que permita mediante la equivalencia con plazas hoteleras expuesta en el apartado 6 «Usos de Vivienda y Hotelero» determinar el nº de plazas posible. Se admiten el uso artesanal y de oficina en planta baja.

B.5 - Garajes.

Todo edificio de vivienda dispondrá de garaje particular cubierto con capacidad mínima para una plaza de aparcamiento de 5 x 2,50 m por vivienda o cada 100 m2 construidos o fracción. Si el edificio se destina a uso hotelero, la capacidad mínima será de una plaza cada 3 camas. El garaje o aparcamiento deberá resolverse en el interior de la propia parcela. La superficie de garaje ubicada en Planta de Sótano no será computable a efectos de edificabilidad. Las pendientes, radios de giro anchura de calles de paso etc... se regirán por la normativa de VPO.

B.6 - Edificabilidad.

Sobre parcela neta: 0,50 m2/m2

B. 7 Altura.

La altura máxima será de baja y una más aprovechamiento de entrecubierta en la que computará a efectos de edificabilidad la superficie que disponga de una altura libre superior a 1,50 m; a cornisa la altura máxima será de 7 m y de 11 m a cumbre.

B.8 -Parcela mínima.

A efectos de determinación de la densidad y superficie de parcela se establecen 600 m2 por vivienda en los casos de vivienda unifamiliar aislada, con una dimensión mínima de parcela de 12m.

Se excluye expresamente de las condiciones expuestas en el párrafo anterior la llamada parcela CD «Casa del Director» por su especial situación próxima al Casco Histórico de Cerler; así, no le es de aplicación ni la condición de parcela mínima ni la correspondiente a dimensión mínima de parcela, si bien esta parcela no podrá parcelarse o subdividirse en parcelas de menor dimensión, y solo tendrá posibilidad de una única tipología; la correspondiente a vivienda aislada, estableciéndose un régimen especial de protección ambiental para la edificación existente, que impedirá transformar exteriormente las condiciones estéticas y tipológicas actuales, permitiéndose únicamente las labores de reforma interior y mantenimiento

A efectos de determinación de la densidad se establecen 300 m2 por vivienda en los casos de vivienda pareada, por tanto entendiendo por tipología pareada un mínimo de dos viviendas, la parcela matriz debe de ser de una superficie mínima de 600 m2 con límite de dimensión mínima de 11 m, dejándose libre la facultad de dar o no parcela individual a cada vivienda pareada o construirlas en

régimen común de propiedad horizontal, así como de la diferente asignación de la edificabilidad que posea el solar a cada una de las viviendas pareadas, que por tanto podrán resultar diferentes entre sí, debiéndose cumplir en todo caso el programa de vivienda mínima que se contempla en el apartado 13 «Higiene» «Programa Mínimo». Se establece la obligación de que cada vivienda pareada debe constituir una entidad en proyección vertical no estando superpuesta sobre o bajo ninguna otra, de modo que solamente podrán superponerse espacios destinados a viviendas sobre espacios destinados a usos comunes como por ejemplo garajes o cuartos de instalaciones.

A efectos de determinación de la densidad se establecen 200 m2 por vivienda en los casos de vivienda agrupada por tanto entendiendo por tipología agrupada un mínimo de tres viviendas, la parcela matriz debe de ser de una superficie mínima de 600 m2, con límite de dimensión mínima de 114,5 m, dejándose libre la facultad de dar o no parcela individual a cada vivienda agrupada en régimen común de propiedad horizontal, así como de la diferente asignación de la edificabilidad que posea el solar a cada vivienda agrupada, que deberán resultar obligatoriamente diferentes entre sí, debiéndose cumplir en todo caso el programa de vivienda mínima que se contempla en el apartado 13 «Higiene» «Programa Mínimo». Se establece la obligación de que cada vivienda agrupada debe constituir una entidad en proyección vertical no estando superpuesta sobre o bajo ninguna otra, de modo que solamente podrán superponerse espacios destinados a viviendas sobre espacios destinados a usos comunes como por ejemplo garajes o cuartos de instalaciones.

B.9 - Retranqueos.

El retranqueo mínimo de la edificación en plantas alzadas a los lindes del solar se establece en 3 m y se reduce hasta 2 m en las separaciones entre edificaciones pertenecientes al mismo solar. No se exige retranqueo mínimo en plantas de sótano.

B.10 -Ocupación.

En planta de sótano se admite una ocupación sobre parcela neta del 50% para vivienda aislada y el 100% para los demás casos, y en plantas alzadas se permite un máximo del 50% en todos los casos.

C. ZONA COMERCIAL HOTELERA**C.1 Características.**

La tipología edificatoria es de edificio aislado en cada parcela. En las parcelas edificadas de la zona urbana consolidada se mantiene conforme a ordenación toda la edificación existente hasta su sustitución.

C.2 - Usos.

El uso característico es Hotelero y Residencial; son usos compatibles el Comercial, de Oficinas, Artesanal y es uso obligado el de Garaje Aparcamiento.

C.3 - Condiciones de la Parcelación.

La parcela mínima será de 500 m2 de superficie, con un lado mínimo de 20 m y poseerá una forma que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m. Se exceptúa de esta condición la parcela nº 42 de una superficie de 176 m2 y forma circular con un diámetro de 15,20 m, ya que se mantiene la condición que posee en el Plan Parcial vigente.

C.4. - Retranqueo.

La distancia mínima de la edificación a los lindes del solar se establece en 3 m, y en 5 m en frentes a viarios rodados. En las parcelas que tengan frente a aparcamiento delimitado en el plano de vialidad nº 19, el retranqueo se reducirá a 3 m en la zona confrontante con el aparcamiento. Se exceptúa de esta condición la parcela nº 42 que podrá no retranquearse.

C.5 Ocupación máxima de parcela.

No se limita la ocupación bajo rasante, y sobre rasante deberá ser inferior al 60% sobre parcela neta. Se exceptúa de esta condición la parcela nº 42 que podrá ocupar el 100% de la parcela neta.

C.6 Edificabilidad.

Sobre parcela neta la edificabilidad será de 1,35 m2/m2 para la Unidad de Ejecución 2. En los suelos sitos en la zona urbana consolidada (Unidad de Ejecución 1) con esta zonificación que actualmente todavía no están edificados y que no procedan del Plan Parcial vigente, la edificabilidad será de 1,50 m2/m2. Las parcelas sitas en la zona urbana consolidada (Unidad de Ejecución 1) con esta zonificación que actualmente todavía no están edificadas y que procedan del Plan Parcial vigente, mantendrán la edificabilidad que les fija el vigente Plan Parcial. Las parcelas ya edificadas mantienen la edificabilidad que fija el vigente Plan Parcial hasta que se produzca la sustitución de la edificación.

C.7 Densidad máxima de viviendas.

Sobre parcela neta, un máximo de 175 viv/Ha para la Unidad de Ejecución 2. En los suelos sitos en la zona urbana consolidada (Unidad de Ejecución 1) con esta zonificación que actualmente todavía no están edificados y que no procedan del Plan Parcial vigente, se admitirá un máximo de 200 viv/Ha. Las parcelas sitas en la zona urbana consolidada (Unidad de Ejecución 1) con esta zonificación que actualmente todavía no están edificadas y que procedan del Plan Parcial vigente, se mantienen las condiciones del vigente Plan Parcial (1m2 edificado / 2,7 m3 y 1 vivienda/189 m3).

C.8 Alturas de edificación.

La altura máxima será de Baja y dos con aprovechamiento bajo cubierta, contará con 10,50 m en el punto medio de la fachada a la cornisa. La altura máxima a cumbre será de 15,00 m. Se exceptúa de esta condición la parcela nº

42 en la que se que podrá edificar un máximo de Baja y una con aprovechamiento del bajo cubierta, que deberá ser inclinada terminada en pizarra o laja de piedra y podrá arrancar desde un murete en el plano de fachada que deje una altura libre interior de 1,60 m de altura entre el suelo terminado de la entrecubierta y la cara interior de la cubierta.

C.9 - Fachada.

La longitud de fachada máxima se establece en 20 m.

C.10 - Espacios libres de la parcela.

Los espacios no ocupados por la edificación a nivel de planta baja se acondicionarán debidamente ajardinados, utilizando cubiertas ajardinadas sobre las zonas de edificio bajo la rasante. Se exceptúa de esta condición la parcela nº 42.

C.11 - Garajes.

Todo edificio dispondrá de garaje particular cubierto con capacidad mínima para una plaza de aparcamiento de 5 x 2,50 m por vivienda o cada 75 m2 construidos o fracción. Si el edificio se destina a uso hotelero, la capacidad mínima será de una plaza cada 3 camas. El garaje o aparcamiento deberá resolverse en el interior de la propia parcela. La superficie de garaje ubicada en Planta de Sótano no será computable a efectos de edificabilidad. Se exceptúa de esta condición la parcela nº 42 que estará exenta de esta obligación.

Las pendientes, radios de giro anchura de calles de paso etc... se regirán por la normativa de VPO. Las rampas de acceso a garajes de más de un 5% estarán incluidas en el volumen del edificio no pudiendo quedar descubiertas, salvo justificación de imposibilidad debidamente justificada.

D. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA.

D.1 - Características.

La tipología edificatoria es de edificio aislado en cada parcela.

D.2 - Usos

El uso característico es el Residencial. Son compatibles los usos Comercial y Hotelero. Es uso obligado el de Garaje Aparcamiento.

D.3 - Condiciones de Parcelación.

La parcela mínima será de 500 m2 de superficie, con un lado mínimo de 20 m y poseerá una forma que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

D.4 - Retranqueo

La distancia mínima de la edificación a los lindes del solar se establece en 3 m, y en 5 m en frentes a viarios rodados. En las parcelas que tengan frente a aparcamiento delimitado en el plano de vialidad nº 19, el retranqueo se reducirá a 3 m en la zona confrontante con el aparcamiento.

D.5 Ocupación máxima de parcela.

No se limita la ocupación bajo rasante, y sobre rasante deberá ser inferior al 60% sobre parcela neta.

D.6 - Edificabilidad.

Sobre parcela neta: 1,15 m2/m2.

D.7 Densidad máxima de viviendas.

Sobre parcela neta un máximo de 125 viv/Ha.

D.8 Alturas de edificación.

El 70% de la edificación de la parcela tendrá una altura máxima de Baja y dos con aprovechamiento bajo cubierta, contará con 10,50 m desde el punto medio de la calle a cornisa y 15,00 m a cumbre. El 30% de la edificación tendrá una altura máxima de Baja y una con aprovechamiento bajo cubierta, contará con 7,50 m desde el punto medio de la calle a cornisa y 12,00 m a cumbre.

D.9 - Fachada.

La longitud de fachada máxima se establece en 20 m.

D.10 - Espacios libres de la parcela.

Los espacios no ocupados por la edificación a nivel de planta baja se acondicionarán debidamente ajardinados, utilizando cubiertas ajardinadas sobre las zonas de edificio bajo la rasante.

D.11 - Garajes.

Todo edificio dispondrá de garaje particular cubierto con capacidad mínima para una plaza de aparcamiento de 5 x 2,50 m por vivienda o cada 75 m2 construidos o fracción. Si el edificio se destina a uso hotelero, la capacidad mínima será de una plaza cada 3 camas. El garaje o aparcamiento deberá resolverse en el interior de la propia parcela. La superficie de garaje ubicada en Planta de Sótano no será computable a efectos de edificabilidad.

Las pendientes, radios de giro anchura de calles de paso etc. ... se regirán por la normativa de VPO. Las rampas de acceso a garajes de más de un 5% estarán incluidas en el volumen del edificio no pudiendo quedar descubiertas, salvo justificación de imposibilidad debidamente justificada.

E. ZONA DE EQUIPAMIENTO Y ZONA DE SERVICIOS PRIVADOS.

E.1 -Ámbito y características.

Comprende varias parcelas señaladas en el plano de zonificación destinadas a satisfacer las necesidades de dotaciones de uso y/o servicios privados de la estación de esquí. El destino de Equipamiento no implica cesión o propiedad pública de las parcelas afectadas, que pueden seguir siendo de propiedad privada.

E.2 Edificabilidad.

Sobre parcela neta: 1,50 m2/m2.

E.3 Altura de edificación.

Baja y dos con una altura máxima visible de 10,50 m.

E.4 Condiciones especiales.

Las previsiones respecto a edificaciones deberán ser respetuosas con el medio natural y se limitarán al mínimo aprovechamiento necesario para su función, circunstancia que se justificará en función del uso a que se destine la dotación o servicio privado concretos. Con estos mismos criterios no se establecen otros parámetros de edificación, salvo la ocupación de la edificación que podrá ser del 70% sobre parcela neta y los retranqueos que serán de un mínimo de 3 m a todos los linderos.

La resolución de la dotación de aparcamientos que se precise en función del uso específico a que sea destinada la parcela, se fijará por los Servicios Técnicos municipales, y deberá resolverse en el interior de la misma.

F. ZONA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (PUBLICO Y PRIVADO).

F.1 Ámbito y características.

Se trata de una zona destinada a equipamiento deportivo.

Se arbitrarán fórmulas de gestión de uso del mismo.

F.2 Edificabilidad.

Sobre parcela neta: 1,5 m2/m2.

F.3 Altura.

Baja y aprovechamiento bajo cubierta con altura máxima visible de 10,50 m.

F.4 Ocupación.

Ocupación máxima del 70% de parcela neta.

E.5 Condiciones especiales.

La resolución de la dotación de aparcamientos que se precise e función del uso específico a que sea destinada la parcela, se fijará por los Servicios Técnicos municipales, y deberá resolverse en el interior de la misma.

G. SUELO NO URBANIZABLE DE LA ZONA ESQUIABLE

Comprende el espacio calificado «Zona de Pistas» en el plano 1. Se permiten las instalaciones funcionales, hosteleras, de servicios y de ocio necesarias para el buen funcionamiento de la estación de esquí, tanto nórdico como de fondo y deportes de montaña. En cualquier caso la implantación de estos usos habrá de ser respetuosa con el medio y, según su entidad, el Ayuntamiento de Benasque podrá requerir estudio de impacto previo.

La aprobación del presente Plan Parcial conlleva implícitamente la declaración de interés público y/o social de las instalaciones anteriormente referidas.

EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN

En este apartado se describen los costes a prever en relación a la ejecución material de las obras de urbanización, la parte correspondiente de honorarios técnicos, jurídicos y de gestión que dimanen de la redacción de los documentos técnicos y urbanísticos que son necesarios para el desarrollo y gestión del planeamiento, así como los costes financieros a considerar para la ejecución de las obras de urbanización, tasas, etc.

La estimación de costes se distribuyen entre las distintas unidades de ejecución, a pesar de la alta interrelación existente entre las mismas, pero cuyo desarrollo se debe acomodar al plan de etapas establecido.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

-Movimiento de tierras y vialidad	1.142.000,-Euros
-Saneamiento (aguas negras, pluviales y drenajes)	1.310.000,-Euros
-Depuración (p.p.)	1.106.000,-Euros
-Abastecimiento aguas y riego	499.000,-Euros
-Depósito agua potable (p.p.)	408.000,-Euros
-Electrificación	1.025.000,-Euros
-Alumbrado público	406.000,-Euros
-Telecomunicaciones	304.000,-Euros
-Acondicionamiento zonas verdes y caminos	321.000,-Euros
-Varios	55.000,-Euros
TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN	6.576.000,-Euros
Gastos Generales 15 % (honorarios, tasas...)	986.400,-Euros
TOTAL SERVICIOS Y OBRAS URBANIZACIÓN	7.562.400,-Euros
I.V.A. 16 %	1.209.984,-Euros
TOTAL COSTOS IMPLANTACIÓN URBANÍST.	8.772.384,-Euros

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

-Movimiento de tierras y vialidad	2.252.00,-Euros
-Saneamiento (aguas negras, pluviales y drenajes)	1.026.500,-Euros
-Depuración (p.p.)	1.056.000,-Euros
-Abastecimiento aguas y riego	462.000,-Euros
-Depósito agua potable (p.p.)	496.000,-Euros
-Electrificación	1.138.000,-Euros
-Alumbrado público	899.000,-Euros
-Telecomunicaciones	396.000,-Euros
-Acondicionamiento zonas verdes y caminos	241.000,-Euros
-Varios	86.000,-Euros
TOTAL OBRAS URBANIZACIÓN	8.052.500,-Euros
Gastos Generales 15 % (honorarios, tasas...)	1.207.875,-Euros
TOTAL SERVICIOS Y OBRAS URBANIZACIÓN	9.260.375,-Euros
I.V.A. 16 %	1.481.660,-Euros
TOTAL COSTOS IMPLANTACIÓN URBANÍST.	10.742.035,-Euros

PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS**4126****PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

El distinto grado de consolidación de la edificación y la implantación de servicios obliga a distinguir un espacio de suelo urbano consolidado, integrado por la Unidad de Ejecución nº 1, y otro de suelo urbano no consolidado constituido por la Unidad de Ejecución nº 2.

La Unidad de Ejecución nº 1 de 305.096,01 m² –suelo urbano consolidado– comprende la zona urbana ejecutada tanto por urbanización como por implantación de edificaciones– que incorpora, además, la zona deportiva pública en ejecución con piscina y pabellón polideportivo–; se trata del espacio sobre el que se ha desarrollado hasta ahora toda la actividad constructiva, urbanizadora y de servicios. Se presenta consolidada y, por ello, pendiente únicamente de formalizar la cesión de los espacios y dotaciones públicas –vialidad, servicios y espacios libres–. Con la finalidad de concluir la obra de urbanización de esta Unidad de Ejecución nº 1 y de legalizar las obras ya ejecutadas, conforme se ha exigido en la prescripción 1 del Acuerdo de aprobación definitiva de este Proyecto adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 24 de Febrero de 2005, Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. formulará a la mayor brevedad, dentro de los plazos fijados por el Ayuntamiento con esta finalidad, un Proyecto de legalización de la Urbanización que contenga como Anexos el Proyecto de Captación, Almacenamiento, Regulación y Distribución de Agua Potable y el Proyecto de Saneamiento, Depuración y Vertido correspondientes a las 900 viviendas ya construidas y en servicio y al resto de la capacidad de esa UE-1, procediendo a la inmediata ejecución de los mismos.

La Unidad de Ejecución nº 2 de 183.344,58 m², que se corresponde con el suelo urbano no consolidado, integra los espacios sin urbanizar ni consolidar.

PLAN DE ETAPAS

El Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 deberá presentarse a los ocho meses de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan Parcial, mientras que para la presentación del Proyecto de Urbanización y el de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2, que se gestionará por el sistema de Compensación, se dispondrá de un año a partir de la misma fecha.

La urbanización se ejecutará dentro de los dos años siguientes a la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización.

Con independencia de todo lo anterior, Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. asumirá el coste económico o de cualquier índole de la obtención de los suelos exteriores al ámbito del Plan Parcial precisos para implantar la red de abastecimiento de agua potable y la red de saneamiento, depuración y vertido, sin perjuicio de que pueda repercutir la parte que proceda a la Junta de Compensación de la UE-2.

CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las obras de urbanización de ambas unidades de ejecución, una vez concluidas, serán recibidas por el Ayuntamiento dada su condición de bienes de dominio público, sin perjuicio de que su conservación y mantenimiento se encomiende a la oportuna Entidad Urbanística de Conservación, cuyo Proyecto de Estatutos se formulará por Fomento y Desarrollo del Valle de Benasque S.A. al tiempo en que se presenten los Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación de la UE-2. En éstos deberán incluirse como competencias de la E.U.C. el mantenimiento y conservación de la vialidad, zonas verdes, redes de abastecimiento, saneamiento y alumbrado público, y en general de todas aquellas dotaciones locales al servicio del área.

La pertenencia a la E.U.C. será obligatoria para todos los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial exceptuando el Casco Histórico.

DISPOSICIÓN FINAL

El presente proyecto, una vez aprobado definitivamente en sus propios términos, sustituye al Plan Parcial del Centro de Interés Turístico Nacional de Cerler. Benasque, a 29 de junio de 2005.- El alcalde, José Ignacio Abadías Mora.

COMARCAS**COMARCA DE LA LITERA****4125****EDICTO**

Aprobado inicialmente por el Consejo Comarcal en sesión de fecha 4 de Julio de 2005 el expediente N.º 8/2005 de Modificación de Créditos, por crédito extraordinario, a tenor de lo establecido en el art 177 en relación con el 169 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, se expone a información pública durante quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el órgano que lo aprobó.

El expediente quedará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones.

Binéfar, a 5 de julio de 2005.-El presidente, Salvador Plana Marsal.

EDICTO

El Consejo Comarcal de la Comarca de la Litera/la Llitera, en sesión ordinaria celebrada el día 4 de Julio de 2005 acordó, por unanimidad de los miembros asistentes, aprobar provisionalmente el establecimiento del Precio Público por Venta de Libros y su respectiva Ordenanza Reguladora.

De conformidad con lo que previenen los art 140 de la Ley de Administración Local de Aragón, el art 17.1 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo el acuerdo provisional y la ordenanza fiscal, estarán expuestos al público durante treinta días contados a partir del siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia para su examen y reclamación.

Binéfar, 5 de julio de 2005.-El presidente, Salvador Plana Marsal.

4127**EDICTO**

Aprobado inicialmente por el Consejo Comarcal en sesión de fecha 4 de Julio de 2005 el expediente N.º 9/2005 de Modificación de Créditos, por suplemento, a tenor de lo establecido en el art 177 en relación con el 169 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, se expone a información pública durante quince días, durante el cual los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el órgano que lo aprobó.

El expediente quedará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se hubiesen presentado reclamaciones.

Binéfar, a 5 de julio de 2005.-El presidente, Salvador Plana Marsal.

4128**EDICTO**

La Comarca de la Litera/la Llitera, en sesión ordinaria celebrada por el Consejo Comarcal el día 4 de Julio de 2005 acordó, por unanimidad de los miembros asistentes, aprobar provisionalmente la aprobación de la Modificación de la Ordenanza Fiscal N.º 2 reguladora de la tasa por el servicio de Ayuda a Domicilio.

De conformidad con lo que previenen los art 140 de la Ley de Administración Local de Aragón, el art 17.1 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo el acuerdo provisional y la ordenanza fiscal, estarán expuestos al público durante treinta días contados a partir del siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia para su examen y reclamación.

Binéfar, 5 de julio de 2005.-El presidente, Salvador Plana Marsal.

Administración Autónoma**GOBIERNO DE ARAGÓN****DEPARTAMENTO DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO****SERVICIO PROVINCIAL****3823****AUTORIZACIÓN ADMINISTRATIVA****INSTALACIÓN ELÉCTRICA - EXPEDIENTE AT-78/2005**

RESOLUCIÓN del Director del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo de Huesca, autorizando el establecimiento de la instalación eléctrica que se cita.

Visto el expediente incoado en este Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo, a petición de MONASTERIO DE BOLTAÑA, S.L., con domicilio en AV/ ORDESA, N.º 61 de BOLTAÑA, solicitando autorización para el establecimiento de Soterramiento de línea de MT de 15 kV para alimentación de Centro de Transformación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 54/97, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico

Este Servicio Provincial ha resuelto:

AUTORIZAR y APROBAR EL PROYECTO DE EJECUCIÓN redactado por D. Pedro Ruiz Fuente, Ingeniero Técnico Industrial, colegiado n.º 9060, visado n.º 8124/05, para MONASTERIO DE BOLTAÑA, S.L. de la instalación eléctrica emplazada en BOLTAÑA, cuyas características son las que a continuación se citan:

Línea subterránea M.T., de 15 kV, con origen en Entronque aéreo-subterráneo en apoyo n.º 15 de línea aérea de Endesa y final en Entronque subterráneo-aéreo en apoyo PGC-4500 de línea aérea de Endesa, de 0,6 km de longitud, conductores DHZ-1 12/20 3x1x240 mm² AI.

Finalidad de la instalación: Atender la demanda de energía eléctrica para Hotel del Sector 19 de Boltaña (Huesca).

Huesca, 17 de julio de 2005.-El director del Servicio Provincial, Tomás Peñuelas Ruiz.