

COSTES DE URBANIZACIÓN. GASTOS DE GESTIÓN Y DE URBANIZACIÓN

El artículo 100.3 del Reglamento de Gestión Urbanística establece que el coste de las obras de urbanización se calculará con arreglo a los presupuestos aprobados y, en su defecto, mediante una cifra estimativa, que establecerá razonablemente el propio proyecto

Igualmente se dice que esta regla se aplicará a los gastos de proyecto

En el caso que nos ocupa existe el presupuesto calculado en el Plan Parcial redactado para el ámbito, que abarca incluso los costes la inflación correspondientes a los plazos previstos. De él tomaremos como referencia tanto en lo que se refiere a los costes de urbanización como a los costes propiamente de gestión, según se aprecia a continuación:

OBRAS DE IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS Y

URBANIZACIÓN	59.097,63 •
GASTOS TÉCNICOS	3.545,86 •
TOTAL GASTOS DE URBANIZACIÓN	62.643,49 •

Zaragoza, septiembre de 2004.-El Arquitecto, José Joaquín Gómez Pitarch

V.- INFORMACION FOTOGRAFICA

Vistas de los terrenos que conforman el ámbito desde el interior de la Unidad Vistas de los terrenos que conforman el ámbito desde el Norte (antigua carretera N-330-a)

VI.- CERTIFICACIONES REGISTRALES Y OTROS DOCUMENTOS**VII.- PLANOS**

- R-1.- Situación E 1/1.000
- R-2.- Delimitación e Información de fincas aportadas E 1/200
- R-3.- Copia del Plano de Ordenación del Plan Especial E 1/200
- R-4.- Clasificación y Adjudicación de fincas resultantes E 1/200
- R-5.- Superpuesto de Información y Adjudicación E 1/200

AYUNTAMIENTO DE ALCOLEA DE CINCA

6691

ANUNCIO

Por D. FIDEL SANT RIBA, en representación de SANT JUAN SCP, se ha solicitado de este Ayuntamiento licencia de actividad de «IMPLANTACION DE GRANJA DE VACUNO EN REGIMEN EXTENSIVO», ubicada en el polígono nº. 5, parcela nº. 115 de este término municipal, de conformidad al proyecto técnico que consta en expediente.

En cumplimiento del artículo 30.2 apartado a) del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, se abre información pública, por término de diez días hábiles, contados a partir del siguiente día al de la publicación del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, para que quienes se consideren afectados de algún modo por la actividad que se pretende establecer, puedan hacer las observaciones pertinentes.

El expediente se halla de manifiesto y puede consultarse durante las horas de oficina en la Secretaría de este Ayuntamiento.

En Alcolea de Cinca, a 10 de octubre de 2006.- La alcaldesa, Mónica Lanaspá Ollés.

AYUNTAMIENTO DE BENABARRE

6692

ANUNCIO

El Pleno del Ayuntamiento de Benabarre, en sesión ordinaria celebrada el día 20 de julio de 2.006, acordó aprobar definitivamente el Plan Especial de la Unidad de Actuación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Benabarre, con las prescripciones señaladas en el Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca.

En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente, se procede a la publicación del texto del Plan Especial:

PLAN ESPECIAL DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BENABARRE**MEMORIA****1.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN**

El encargo del presente Plan Especial de la Unidad de Actuación nº 5 del P.G.O.U. de Benabarre ha sido realizado por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. con C.I.F. número B-50907328 y domicilio en Zaragoza, Plaza Antonio Beltrán Martínez, 1, 8º J-K, C.P. 50002, siendo los redactores del mismo los arquitectos que suscriben José Mª Torrecilla Monter y Esther Martí Tierz, con residencia profesional en la Demarcación de Huesca del Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, y número de colegiados nº 715 y nº 3148, respectivamente.

El ámbito del presente Plan Especial son los suelos incluidos en la Unidad de Actuación número 5, UA-5.

El objeto del Plan Especial es, según lo establecido en el artículo 170 del P.G.O.U. de Benabarre, concretar la zonificación y la regulación detallada de los suelos incluidos en la UA-5.

En el plano nº 1 se recoge la documentación gráfica que aparece en el Plan General de Ordenación Urbana de Benabarre que ha sido modificado de acuerdo a la Modificación Puntual de PGOU de Benabarre del ámbito de la UA-5, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 17-02-2006.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA**2.1.- Usos del suelo.**

En la actualidad el suelo comprendido en el ámbito del presente Plan Especial es un terreno de cultivo con pendiente ascendente en sentido Este-Oeste. En el plano nº 2 se representa la topografía del sector.

2.2.- Edificaciones existentes.

No existe ninguna edificación dentro de los límites del ámbito de actuación del presente Plan Especial.

2.3.- Infraestructuras existentes.

Actualmente no existe ningún tipo de infraestructura en lo que se refiere al abastecimiento de agua y saneamiento. Hay un caz de recogida de pluviales y escorrentías de la ladera del castillo a lo largo del linde este paralela a la carretera.

En cuanto a energía eléctrica, la única infraestructura existente es una línea que cruza en diagonal la esquina sur-este de la Unidad de Actuación.

(Se señalan en el plano nº 2.- Topográfico)

2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.

Los terrenos comprendidos dentro del ámbito de la UA-5 de Benabarre corresponden a la siguiente parcela y propietario único:

PROPIETARIO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRO	FINCA REGISTRAL	SUPERFICIE TOPOGRÁFICO	SUPERFICIE PGOU
María del Carmen Rivera Zurita	1750520BG9615S0001EP	23.033 m2	512	22.749,18 m2	20.701 m2

La propietaria de la parcela es Dña. María del Carmen Rivera Zurita, si bien, Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U. ha suscrito un contrato de opción de compra sobre la misma.

Se adjunta en el Anexo nº1 a la Memoria la documentación copia de la certificación catastral y de la nota simple de Registro de la Propiedad.

3. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN**3.1.- Adecuación de la ordenación a las directrices de rango superior.**

El presente Plan Especial desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Benabarre en el ámbito de la UA-5. Las determinaciones del P.G.O.U. de Benabarre en el citado ámbito de actuación han sido modificadas mediante la redacción de la Modificación Puntual de P.G.O.U. de Benabarre del ámbito de la UA-5, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 17-02-2006, resultando como siguen:

Artículo 170. Unidad de actuación número 5, UA-5.

1.- Objeto.

Tiene por objeto completar la trama urbana de una zona abierta del núcleo con una edificación de baja densidad.

2.- Superficie.

Comprende una superficie de 20.701 m2.

3.- Instrumento de planeamiento derivado.

Se precisa de la tramitación de un Plan Especial que concrete la zonificación y la regulación detallada.

Deberá definirse a lo largo del linde este, dando frente a la carretera de acceso al núcleo, una franja de zona verde.

Dado que el extremo nor-este invade zona de policía de barranco, requerirá informe favorable del Organismo de Cuenca.

4.- Zonificación de los espacios aptos para el aprovechamiento privado:

Se corresponderá a los de la zona de bloques plurifamiliares, clave 4. Subzona bloques alineados a vial o fachada, clave 4a.

5.- Techo y densidad máxima.

El techo edificable máximo no superará en ningún caso los 8.280 m2. El máximo de unidades de vivienda no superará en ningún caso el número de 45 (cuarenta y cinco).

Estos valores son máximos. En ningún caso podrán aumentarse aunque en su gestión, al realizar topográfico detallado, resultase una superficie real superior.

De los citados parámetros resultan los siguientes valores:

Índice de edificabilidad bruta: 0,4 m2 t / m2 s

Densidad bruta de viviendas: 22 viviendas / Ha

6.- Cesiones.

El Plan Especial deberá prever para dotaciones, respecto al total de superficie de la unidad de ejecución, un mínimo del:

- 12,0 % para zonas verdes.

- 5,0 % para equipamientos.

- El total de cesiones mínimas para sistemas urbanísticos será del 30 % de la superficie de la unidad de ejecución, debiendo destinarse obligatoriamente a sistema viario la calle cuyo trazado se apunta en los planos de ordenación.

- El 10 % del aprovechamiento medio al Ayuntamiento.

7.- Urbanización.

Deberá urbanizarse el 100% del ámbito.

8.- Sistema de actuación.

Se establece como sistema de actuación el de compensación o cooperación. Se modifica el trazado del vial previsto en los planos de ordenación del P.G.O.U. de Benabarre situado en el interior de la UA-5. El nuevo trazado se refleja en la documentación gráfica de esta Modificación Puntual de Benabarre, plano n.º 3)

3.2.- Objetivos y criterios de la ordenación.

Los criterios básicos con que se han ordenado los espacios propuestos en el Plan Especial son:

- ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS DESTINADAS AL USO RESIDENCIAL:

Las parcelas destinadas al uso residencial se agrupan en la zona norte de la Unidad de actuación dando frente al vial a urbanizar, obteniendo, de este modo, la mayor separación posible de las edificaciones respecto al ámbito del Castillo. Así mismo, este área es la de menor cota dentro del sector y el emplazamiento de las edificaciones ocasionará el menor impacto posible para la visión del Castillo.

- AGRUPACIÓN DE LAS ZONAS VERDES:

Se cumple la indicación recogida en el artículo 170. Unidad de actuación número 5, UA-5 del P.G.O.U. de Benabarre: «Deberá definirse a lo largo del linde este, dando frente a la carretera de acceso al núcleo, una franja de zona verde.»

Se proyectan los espacios libres de dominio y uso público (zona verde) como prolongación de la zona verde circundante al Castillo. Además se genera un espacio libre de dominio y uso público en el lindero norte de la Unidad de Actuación, frente al uso residencial. Este espacio se destinará a área de juego.

- AGRUPACIÓN DEL EQUIPAMIENTO:

El equipamiento se ordena próximo al acceso al municipio. Será destinado a aparcamiento público con el objeto de favorecer la visita turística al Castillo y al resto del núcleo. Se realizará una franja arbolada perimetral al área del equipamiento para reducir el impacto visual.

- CESIONES:

Se cumple con las cesiones previstas en la Modificación Puntual de P.G.O.U. de Benabarre del ámbito de la UA-5, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 17-02-2006, que son las que siguen:

- 12,0 % para zonas verdes.

- 5,0 % para equipamientos.

- El total de cesiones mínimas para sistemas urbanísticos será del 30 % de la superficie de la unidad de ejecución, debiendo destinarse obligatoriamente a sistema viario la calle cuyo trazado se apunta en los planos de ordenación.

- El 10 % del aprovechamiento medio al ayuntamiento.

A continuación se justifica el cumplimiento de estos parámetros en el cuadro n.º 1.

3.3.- Usos pormenorizados y delimitaciones de zonas.

El suelo de toda la Unidad de Actuación n.º 5 del P.G.O.U. de Benabarre queda clasificado como SUELO URBANO.

Los usos pormenorizados del suelo quedan recogidos en el plano n.º 4.- Zonificación y se describen a continuación en el siguiente Cuadro n.º 1.

Cuadro n.º 1. Usos pormenorizados del suelo.

ZONA	USO	DESTINO	SUPERFICIE PARCELA (M2)	SUPERFICIE CONSTRUIDA (M2)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	% DE LA SUPERF. DE LA U.A-5
BLOQUES PLURIFAMILIARES	RESIDENCIAL	PRIVADO	4.150,23 m2	7.452 m2	40	18,24%
		CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (10% APROVECHAM. MEDIO)	600 m2	828 m2	5	2,64%
SISTEMA ESPACIOS LIBRES: - Zona verde: - Área de juego:	DOTACIONES	PÚBLICO	TOTAL=			44,17%
			10.048,61 m2			
			9.685,30 m2			
			363,31 m2			
EQUIPAMIENTO	DOTACIONES	PÚBLICO	4.544,18 m2			19,98%
VIARIO	INFRAESTRUCTURA	PÚBLICO	3.406,16 m2			14,97%
TOTAL			22.749,18 m2			100%

1.- Se cumple con las cesiones previstas en la Modificación Puntual de P.G.O.U. de Benabarre del ámbito de la UA-5, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 17-02-2006, que son las que siguen:

- 12,0 % para zonas verdes. En Plan Especial UA-5: 44,17%

- 5,0 % para equipamientos. En Plan Especial UA-5: 19,98%

- El total de cesiones mínimas para sistemas urbanísticos será del 30 % de la superficie de la unidad de ejecución, debiendo destinarse obligatoriamente a sistema viario la calle cuyo trazado se apunta en los planos de ordenación.

En Plan Especial UA-5: 79,12 %

- El 10 % del aprovechamiento medio al ayuntamiento. En Plan Especial UA-5: 600 m2 de superficie de parcela, 828 m2 de superficie construida y 5 viviendas.

2.- Se cumple con lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el día 26 de enero de 2006 (COT-2005/759), respecto a la Modificación del Plan General de ordenación Urbana en la UA-5. : «Emitir informe favorable para su aprobación definitiva municipal. Se recomienda un incremento de los espacios libres públicos, uniéndose estos a la zona verde cercana al Castillo». Los espacios libres públicos se han incrementado un 32,17%.

4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN.

Las normas urbanísticas y ordenanzas de la edificación son las establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Benabarre.

A continuación se transcriben las determinaciones que le corresponden, según el P.G.O.U. vigente, a la calificación Zona de Bloques plurifamiliares, Clave 4 y en concreto la de Bloques plurifamiliares alineados a vial o fachada, Clave 4a:

Sección 4. Zona de bloques plurifamiliares. Clave 4.

Artículo 139. Definición.

Esta zona recoge, regula y ordena las diferentes áreas de suelo urbano, urbanizadas o en proceso de urbanización, destinadas al uso residencial, próximas al núcleo histórico pero claramente diferenciadas de éste, al objeto de planificar una continuidad coherente de la trama urbana.

Artículo 140. Subzonas.

Se establecen las subzonas siguientes:

- Bloques alineados a vial o fachada, clave 4a.

- Bloques aislados, clave 4b

Artículo 141. Condiciones de la parcelación.

- a. Superficie mínima de parcela: 600,00 m².
- b. Frente mínimo de parcela: 15,00 m.
- c. Profundidad mínima de parcela: 20,00 m.

Artículo 142. Condiciones de la edificación.

1. PARÁMETROS GENERALES DE LA SUBZONA 4a.

- a. Forma de ordenación: Según alineación de vial o de fachada.
- b. Tipología: Plurifamiliar.
- c. Profundidad edificable planta baja: 20,00 m.
- d. Profundidad edificable plantas piso: 15,00 m.
- e. Número máximo de plantas: Planta Baja + 3 Plantas Piso.
- f. Índice de edificabilidad neta:

La superficie de techo edificable se obtendrá para cada solar realizando el siguiente ejercicio teórico:

Será el techo que corresponda al de una edificación con el número máximo de plantas admitido y de doce metros de profundidad con la añadidura de otra edificación de una planta que ocupe la mitad del resto del solar.

La franja de doce metros de profundidad se obtendrá trazando una polilínea paralela a la alineación de vial.

En el número máximo de plantas admitido, para el cálculo del techo teórico, no se tendrán en cuenta los espacios bajo cubierta.

El índice de edificabilidad neta del solar será el coeficiente resultante entre la superficie de techo edificable que resulte, - o techo teórico-, y la superficie del solar, expresado en metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo (m² t / m² s).

- g. Densidad máxima de viviendas: 1 vivienda / 100 m² de techo edificable.

3. CUBIERTAS.

a. Tipo:

Se admiten las cubiertas inclinadas y planas.

b. Cubiertas inclinadas:

Cumbrera y aleros: Deberán ser horizontales y paralelos a la alineación.

Forma: Simétrica, a dos o cuatro aguas

Material de acabado: Teja cerámica.

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

c. Cubiertas planas:

Color de acabado: Tonos marrones y rojos.

4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Además de los que se definen en el presente Plan General, se permite la redacción de Estudios de Detalle no previstos para regular específicamente las condiciones de volumen, ocupación, composición de fachada o tratamientos de acabado de edificaciones concretas, siempre y cuando el fin que se persiga sea el de enriquecer el patrimonio del núcleo aportando soluciones arquitectónicas no previstas en las normas.

En ningún caso podrán modificarse los parámetros generales del punto 1 anterior, ni aprobarse Estudios de Detalle que pretendan encontrar soluciones que permitan un mayor aprovechamiento.

Artículo 143. Condiciones de uso.

a. Uso principal Residencial.

Hotelero.

Comercial.

Garaje y aparcamiento.

b. Usos compatibles: Residencial especial.

Oficinas y servicios privados.

Sanitario asistencial.

Socio-cultural.

Docente.

Restauración.

Deportivo.

5. RED VIARIA, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En su redacción el Proyecto de Urbanización de este Plan Especial se regirá por lo estipulado sobre la materia en el P.G.O.U. de Benabarre y en su caso por lo determinado en el resto de normativa de aplicación.

El P.G.O.U. de Benabarre establece lo que a continuación se transcribe:

Artículo 24.- Proyectos de urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización se redactarán de acuerdo con la legislación urbanística vigente, y tiene como finalidad llevar a la práctica las determinaciones del Plan General y del planeamiento de desarrollo.

2. Todas las Unidades Ejecución deberán ser desarrolladas con Proyecto de Urbanización como condición previa a la edificación.

3. El Proyecto de Urbanización además de las determinaciones establecidas en la legislación urbanística vigente, incluirá las siguientes determinaciones:

A Preverán redes de saneamiento separadas en suelo urbanizable, y donde sea posible en suelo urbano.

B Enterrarán todos los servicios, excepto que razonablemente, justifiquen su imposibilidad.

C Preverán la dotación de red para las telecomunicaciones y conducción de gas.

D Diseñarán el alumbrado público con sistemas de ahorro de energía.

E Dispondrán los dispositivos necesarios para los servicios de recogida de basuras según los sistemas técnicos más adecuados, siguiendo los criterios de los Servicios Técnico Municipales.

5.1.- Red viaria.

El viario rodado previsto estará ubicado donde se señala en el plano n° 4. Zonificación y n° 5. Red Viaria.

Comprenderá doble calzada de 6 metros. En la alineación sur del viario se dispondrá de zona de aparcamiento en línea o cordón de 2,2 m de ancho y acera de 1,5 m. de ancho. En la alineación norte del viario se proyecta zona de aparcamiento en línea, de 2,2 m. de ancho, y en batería, de 5 m. de fondo. Las aceras dispondrán de anchura igual o superior a 1,5 m.

5.2.- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes de incendios.

El abastecimiento de la UA-5 se efectuará desde la red general de abastecimiento municipal que discurre por la calle Marquesa de Comillas.

La red de abastecimiento de agua será única. Abastecerá los consumos de boca, las aguas de riego y las de incendios. La red de hidrantes cumplirá las prescripciones de la CPI-96.

El trazado será siempre bajo las aceras, y en los cruces de las calles se reforzarán los conductos para evitar roturas por pasos de vehículos.

El consumo diario previsto es de 250 litros por habitante. Considerando, para las 45 viviendas posibles, una media de 3,5 personas por vivienda resulta un consumo diario de $Q_a = 45 \times 3,5 \times 250 = 39.375$ litros/día. El volumen diario aproximado que se ha previsto consumir es de 40 m³ diarios.

Considerando un consumo para zonas verdes de 1 litro/ m² al día, el consumo diario sería de 10 m³. Resultando un CONSUMO DIARIO TOTAL ESTIMADO DE 50 M³.

El esquema de la red de abastecimiento de agua se representa en el plano n°

6. Red de abastecimiento, riego e hidrantes contra incendios.

5.3.- Red de alcantarillado.

Se proyecta una red de carácter unitario de recogida de pluviales y fecales situada en el eje del vial a urbanizar que verterá la colector de la calle Marquesa de Comillas. La red se completará con pozos de registro y sumideros sifónicos para pluviales a ambos lados de la calzada.

El esquema de la red de alcantarillado se representa en el plano n° 6. Red de alcantarillado.

5.4.- Red de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

Para el cálculo de la potencia se considera el nivel de electrificación básico (5,75 kW) que establece el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002. Para las 45 viviendas previstas y teniendo en cuenta los coeficientes de simultaneidad se precisa una potencia total de 223 kW.

$$n > 21, 15,3 + (45-21) \times 0,5 = 27,7$$

$5,75 \times 27,3 = 156,975$ kW (viviendas) 5 bloques x 13,3 = 66,00 kW (servicios generales)

Para locales comerciales se prevé una potencia de 100 W/m², teniendo en cuenta que la superficie construida estimada de planta baja es 2070 m² y considerando la posibilidad que se destinara a local se obtiene una potencia de 207 kW.

Respecto al alumbrado público se estima una potencia de 100 p/l x 250 x 1,8 = 45 kW

LAS NECESIDADES ESTIMADAS PARA LA UA-5 SERÁN DE 475 KW.

Las redes de baja tensión se realizarán subterráneas bajo las aceras. Cuando crucen calzadas o discurren bajo las mismas se reforzarán debidamente.

El alumbrado público se realizará mediante luminarias colocadas en báculos sobre las aceras.

El proyecto de urbanización incluirá la canalización de las conducciones de telefonía.

El esquema de estas redes se representan en el plano n° 6.- Distribución de energía eléctrica, alumbrado público y telecomunicaciones.

5.5.- Red de gas.

En estos momentos Benabarre no dispone en general de red de gas natural, si bien está previsto su implantación en el municipio a corto-medio plazo.

Previendo que las parcelas sean consumidoras de gas, deberá disponerse una red de gas bajo el vial a urbanizar.

5.6.- Recogida de basuras.

Se dispondrán los dispositivos necesarios para los servicios de recogida de basuras.

Lo que se publica para general conocimiento, señalando que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente o recurso de reposición potestativo, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponerse recurso contencioso administrativo hasta que aquél sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Benabarre, 9 de octubre de 2006.- El alcalde, Alfredo Sancho Guardia.