

**TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE BINEFAR (HUESCA)**

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BINEFAR (HUESCA)

TITULO I	2
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL	2
CAPITULO I	2
APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.....	2
- ART. 1.- Base legal.....	2
- ART. 2.- Ámbito, vigencia, revisión y modificación.	2
- ART. 3.- Interpretación del P.G.O.U.....	3
- ART. 4.- Publicidad y acción pública.....	3
- ART. 5.- Obligatoriedad.	4
CAPITULO II	5
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	5
- ART. 6.- Disposiciones Generales.....	5
- ART. 7.- Estudios de Detalle.	5
- ART. 8.- Tramitación y documentación de los Estudios de Detalle.	6
- ART. 9.- Tramitación, documentación y determinaciones de los Planes Especiales.....	6
- ART. 10.- Contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización.....	8
- ART. 11.- Planes Parciales.....	11
- ART. 12.- Contenido de los Planes Parciales.....	11
- ART. 13.- Planes Parciales de iniciativa particular.	12
- ART. 14.- Aprobación de los Planes Parciales de iniciativa particular.	12
- ART. 15.- Consecuencias del incumplimiento en los Planes Parciales de iniciativa particular.	13
CAPITULO III	14
EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.....	14
- ART. 16.- Disposiciones generales.....	14
- ART. 17.- Transmisión del suelo de cesión obligatoria.	15
CAPITULO IV	17
DE LAS LICENCIAS Y LA CÉDULA URBANÍSTICA	17
- ART. 18.- Actos sujetos a licencias municipales obligatorias.	17
- ART. 19.- Actos del estado o de entidades de derecho público.....	18
- ART. 20.- Contenido normal de la solicitud de licencia.	18
- ART. 21.- Licencias de parcelación.....	19
- ART. 22.- Planos de situación.....	20

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

- ART. 23.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.	20
- ART. 24.- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.	21
- ART. 25.- Licencias en zonas de protección arqueológica.	21
- ART. 26.- Licencias en zonas de dominio público hidráulico o de su protección.....	21
- ART. 27.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.	22
- ART. 28.- Estudio de seguridad y salud.	22
- ART. 29.- Contenido de las licencias.....	22
- ART. 30.- Condiciones de otorgamiento.....	23
- ART. 31.- Licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización en suelo urbano consolidado.....	23
- ART. 32.- La cédula urbanística.	24
- ART. 33.-Solicitud y modelo de expedición de la cédula.....	24
CAPITULO V	27
DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA	27
- ART. 34.-Deber de conservación.....	27
- ART. 35.- Procedimiento.....	27
- ART. 36.- Subvenciones.	29
- ART. 37.- Peligro inminente.	29
- ART. 38.- Ordenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.....	29
- ART. 39.- Supuestos de declaración de ruina.	30
- ART. 40.- Ruina técnica.	30
- ART, 41.-Ruina económica.	30
- ART. 42.- Ruina urbanística.	31
- ART. 43.- Ruina inminente.	31
- ART. 44.- Ruina parcial.....	31
- ART. 45.- Compatibilidad del estado ruinoso y la realización de obras.	32
- ART. 46.- Carácter reglado de la declaración de ruina.	32
- ART. 47.- Procedimiento ordinario de la declaración de ruina.....	32
- ART. 48.- Procedimiento extraordinario.....	35
- ART. 49.- Responsabilidad de los propietarios.....	35
- ART. 50.- Reintegro de gastos hechos por el Ayuntamiento.	36
TITULO II	38
PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL	38
CAPITULO I.....	38
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL	38
- ART. 51.- Patrimonio catalogado.	38
- ART. 52.- Intervenciones en edificios catalogados.	40
- ART. 53.- Intervenciones en edificios de protección integral.	45

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

- ART. 54.- Intervenciones de edificios de protección estructural.....	46
- ART. 55.- Intervenciones en edificios de protección ambiental.....	46
- ART. 56.- Intervenciones en edificios de protección singular.....	46
CAPITULO II.....	47
CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO.....	47
- ART. 57.- Conservación de elementos visibles.....	47
- ART. 58.- Protección del patrimonio arbóreo.....	47
- ART. 59.- Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual en el casco antiguo.....	47
- ART. 60.- Otras medidas de protección del medio urbano.....	49
TITULO III.....	51
REGIMEN DEL SUELO.....	51
CAPITULO I.....	51
DISPOSICIONES GENERALES.....	51
- ART. 61.- Clasificación del suelo.....	51
- ART. 62.- Suelo urbano.....	51
- ART. 63.- Categorías del suelo urbano.....	51
- ART. 64.- Suelo no urbanizable.....	52
- ART. 65.- Categorías del suelo no urbanizable.....	52
- ART. 66.- Suelo urbanizable.....	52
- ART. 67.- Categorías del suelo urbanizable.....	52
- ART. 68.- Estructura General del Territorio.....	53
CAPITULO II.....	54
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (S.U.).....	54
- ART. 69.-Suelo Urbano.....	54
- ART. 70.- Obligaciones en suelo urbano.....	54
- ART. 71.- Derechos en suelo urbano.....	55
CAPITULO III.....	56
RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.....	56
- ART. 72.- Suelo urbanizable.....	56
- ART. 73.- Obligaciones en suelo urbanizable.....	57
- ART. 74.- Derechos en suelo urbanizable.....	57
CAPITULO IV.....	58
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.).....	58
- ART. 75.- Clasificación del suelo.....	58
- ART. 76.- Derechos de los propietarios en suelo no urbanizable.....	58
CAPITULO V.....	59
DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.....	59

- ART. 77.- Edificios fuera de ordenación.	59
- ART. 78.- Valoración de terrenos.	60
- ART. 79.- Núcleo de población.	60
CAPITULO VI	62
SISTEMAS	62
SECCIÓN Iª DISPOSICIONES GENERALES	62
- ART. 80.- Sistemas.	62
- ART. 81.- Titularidad y afectación del suelo.	62
- ART. 82.- Adquisición.	62
SECCIÓN IIª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	63
- ART. 83.- Composición.	63
- ART. 84.- Identificación.	63
- ART. 85.- El sistema general viario.	63
- ART. 86.- Carreteras.	64
- ART. 87.- Red de caminos vecinales.	65
- ART. 88.- Vías pecuarias.	66
- ART. 89.- Viales urbanos.	69
- ART. 90.- Accesibilidad de las vías públicas.	70
- ART. 91.- Sistema ferroviario.	71
SECCIÓN IIIª. SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES	71
- ART. 92.- Identificación.	71
- ART. 93.- Diseño y ocupaciones.	72
- ART. 94.- Planes Parciales y Estudios de detalle.	72
- ART. 95.- Espacios libres privados.	73
- ART. 96.- Accesibilidad de los espacios libres.	73
SECCIÓN IVª. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES	73
- ART. 97.- Identificación.	73
ART. 97 Bis.- Sistemas de servicios técnicos y ambientales, clave ST.	75
- ART. 98.- Edificación en suelo urbano y suelo urbanizable.	76
- ART. 99.- Equipamientos existentes.	77
- ART. 100.- Equipamientos sujetos a Planes Parciales.	77
- ART. 101.- Cambio de destino de los equipamientos.	77
SECCION Vª.- SISTEMA GENERAL FLUVIAL	78
- ART. 102.- Sistema General Fluvial.	78
TITULO IV	81
CONCEPTOS, BASES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA	81
CAPITULO I	81
CONCEPTOS DE LA ORDENACIÓN	81

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

- ART. 103.- Zona.....	81
- ART. 104.- Sector.....	81
- ART. 105.- Aprovechamiento.....	81
- ART. 106.- Unidades de ejecución.....	82
CAPITULO II.....	83
DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	83
- ART. 107.- Parcela.....	83
- ART. 108.- Superficie Neta de la Parcela.....	83
- ART. 109.- Alineaciones.....	83
- ART. 110.- Rasantes.....	83
- ART. 111.- Definición de plantas de la edificación.....	84
- ART. 112.- Definiciones de alturas.....	85
- ART. 113.- Edificabilidad.....	85
- ART. 114.- Superficie útil y construida.....	85
- ART. 115.- Altura libre de plantas.....	86
- ART. 116.- Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.....	86
- ART. 117.- Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.....	86
- ART. 118.- Vuelos.....	87
CAPITULO III.....	88
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	88
- ART. 119.- Edificación.....	88
- ART. 120.- Cimientos.....	88
- ART. 121.- Planta Sótano.....	88
- ART. 122.- Planta Semisótano.....	89
- ART. 123.- Planta Baja.....	89
- ART. 124.- Plantas Piso.....	91
- ART. 125.- Patios de Luces.....	91
- ART. 126.- Patinejos.....	91
- ART. 127.- Cumbreira.....	92
- ART. 128.- Alturas.....	92
- ART. 129.- Vuelos.....	92
- ART. 130.- Parcela mínima.....	93
- ART. 131.- Relación entre altura reguladora y número de plantas.....	93
- ART. 132.- Altura reguladora de la edificación y número máximo de plantas.....	94
- ART. 133.- Reglas para la aplicación de la altura reguladora máxima.....	94
- ART. 134.- Profundidad edificable.....	95
- ART. 135.- Retranqueos.....	95
- ART. 136.- Condiciones de la vivienda.....	96

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

- ART. 137.- Aparcamientos.	96
CAPITULO IV	99
TIPOS DE ORDENACIÓN.....	99
- ART. 138.- Edificación con alineación al vial.....	99
- ART. 139.- Edificación de Viviendas Unifamiliares sin alineación al vial.....	101
TITULO V.....	105
RÉGIMEN DE LAS ZONAS.....	105
CAPITULO I.....	105
ZONAS EN SUELO URBANO.....	105
- ART. 140.- Clasificación del suelo urbano.	105
ZONA CASCO ANTIGUO CLAVE 1	105
- ART. 141.- Identificación y objetivos.	105
- ART. 142.- Tipo de Ordenación y condiciones de la edificación.	106
- ART. 143.- Usos permitidos.....	108
- ART. 144.- Estudios de Detalle.	108
- ART. 145.- Condiciones de la edificación.	108
- ART. 146.- Plaza de la Litera y Plaza del Padre Llanas.	112
- ART. 147.- Condiciones urbanísticas de los espacios libres privados fijados en el P.G.O.U.112	
ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO CLAVE 2.....	113
- ART. 148.- Identificación y objetivos.	113
- ART. 149.- Usos permitidos.....	113
ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO URBANO CLAVE 3.....	114
- ART. 150.- Identificación y objetivos.	114
- ART. 151.- Tipos de ordenación.	114
- ART. 152.- Usos permitidos.....	114
- ART. 153.- Condiciones de la edificación.	115
ZONA DE CIUDAD JARDÍN CLAVE 4	115
- ART. 154.- Identificación y objetivos.	115
- ART. 155.- Altura.....	115
- ART. 156.- Usos permitidos.....	116
- ART. 157.- Condiciones de la edificación.	116
ZONA TRANSITORIO INDUSTRIAL CLAVE 5.....	117
- ART. 158.- Identificación y objetivos.	117
- ART. 159.- Industrias existentes.	117
ZONA INDUSTRIAL CLAVE 6	118
- ART. 160.- Identificación y objetivos.	118
- ART. 161.- Posibilidades de desarrollo.....	118
- ART. 162.- Parámetros Urbanísticos y tipos de ordenación.....	118

- ART. 163.- Alturas	119
- ART. 164.- Condiciones de la ordenación y de la edificación. (Suprimido)	119
- ART. 165.- Usos permitidos.....	119
SECCION II SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	119
A) ZONAS RESIDENCIALES.- CLAVE 7	119
B) ZONA INDUSTRIAL.- CLAVE 8.	119
C) ZONA EQUIPAMIENTOS.- CLAVE S.G.E.	119
ZONAS RESIDENCIALES.- CLAVE 7.	120
ZONA EXTENSIÓN DE CASCO ANTIGUO.- CLAVE 7.1.....	120
- ART. 166.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado extensión de casco antiguo.....	120
- ART. 167.- Unidades de Ejecución en zona de extensión del casco antiguo.	120
- ART. 168.- Aprovechamiento medio y número de viviendas.....	120
ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 7.2.....	121
- ART. 169.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado extensión del casco urbano.....	121
- ART. 170.- Unidades de ejecución en zona de extensión del casco urbano.....	121
- ART. 171.- Aprovechamiento medio, número de viviendas y cesiones.	122
ART. 171 bis.- Unidad de ejecución nº 29.....	123
ZONA TRANSITORIO INDUSTRIAL.- CLAVE 7.3.....	124
- ART. 172.- Identificación y objetivos.	124
- ART. 173.- Industrias existentes.	125
- ART. 174.- Unidades de ejecución.	125
- ART. 175.- Aprovechamiento medio, número de viviendas y cesiones.	126
ZONA INDUSTRIAL.- CLAVE 8.....	127
- ART. 176.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado industrial.	127
- ART. 177.- Unidades de Ejecución en zona industrial.....	127
- ART. 178.- Aprovechamiento medio.....	127
ZONA DE EQUIPAMIENTOS.- CLAVE S.G.E.....	128
- ART. 178.Bis 1- Aplicación de la normativa establecida para los SGE en el suelo urbano consolidado.	128
- ART. 178.Bis 2- Unidades de ejecución en Clave S.G.E.	128
- ART. 178.Bis 3- Aprovechamiento medio y condiciones para su desarrollo:	129
CAPITULO II	131
ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.....	131
- ART. 179.- Clasificación del suelo urbanizable.....	131
URBANIZABLE DELIMITADO. CLAVE 9.....	131

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

- ART. 180.- Identificación.	131
- ART. 181.- Parámetros urbanísticos.....	131
- ART. 182.- Condiciones de uso.	133
- ART. 183.- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.....	133
- ART. 183 Bis.- Licencia para usos y obras de carácter provisional.....	133
- ART. 183 Ter.- Condiciones para el desarrollo del sector "Sosal III"	134
- Art. 183 Cuarto. Condiciones para el desarrollo del ámbito Primera Ampliación Polígono El Sosal (SUZ-D/I).	141
B.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. CLAVE 10.	145
- ART. 184.- Identificación.	145
- ART. 185- Condiciones para su desarrollo.....	146
- ART. 186 - Régimen urbanístico.	147
- ART. 186 Bis.- Usos preferentes del suelo urbanizable no delimitado.	147
- Art.186.Ter. Condiciones para el desarrollo del ámbito Segunda Ampliación Polígono (SUZ-ND/I).....	147
- ART. 187.- Identificación.	151
- ART. 188.- Finalidades.....	151
- ART. 189.- Desarrollo mediante Planes Especiales.....	151
- ART. 190.- Definición de núcleo de población.	152
- ART. 191.- Parcelación del suelo no urbanizable.....	153
SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.- CLAVE 11.	153
- ART. 192.- Construcciones autorizables.....	154
- ART. 193.- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.....	154
- ART. 194.- Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.	156
- ART. 195.- Edificios destinados a vivienda unifamiliar.	156
- ART. 196.- Construcciones e instalaciones de interés público.	157
- ART. 197.- Construcciones sujetas a autorización especial. Procedimiento.....	159
- ART. 198.- Áreas de especial protección.....	161
- ART. 199- Área de la sierra de San Quilez.	161
- ART. 200.- Área próxima al perímetro de la ciudad.....	162
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 12.	162
- ART. 201.- Identificación.	162
- ART. 202.- Área protegida por la legislación de carreteras.....	162
- ART. 203.- Área protegida por la legislación de protección de las vías de ferrocarril..	164
- ART. 204- Área de protección de la red de energía eléctrica.	165
- ART. 205.- Área de protección de las vías pecuarias.	165

- ART. 206.- Área protegida por la legislación de aguas.....	166
- ART. 207 .- Parámetros urbanísticos en el suelo no urbanizable especial.	167
TITULO VI.....	169
REGIMEN DE USOS.....	169
CAPITULO I.....	169
USOS DE LA EDIFICACION.....	169
- ART. 208.- Clases.....	169
- ART. 209.- Concepto.	169
CAPITULO II.....	172
USOS INDUSTRIALES.....	172
- ART. 210.- Concepto.	172
- ART. 211.- Categorías.	172
CAPITULO III.....	173
USO GANADERO.....	173
- ART. 212.- Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.....	173
- ART. 213.- Edificios destinados a explotaciones ganaderas.....	173
CAPITULO III- BIS.....	174
USO HOTELERO.....	174
ART. 213 Bis.- Uso hotelero.....	174
CAPITULO IV.....	177
- ART. 214.- Normativa sobre actividades.	177
TITULO VII.....	179
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	179
CAPITULO I.....	179
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES... ..	179
- ART. 215.- Disposiciones generales.....	179
- ART. 216.- Niveles de perturbación por ruidos.	179
- ART. 217.- Normas de protección del ambiente interior.	179
- ART. 218.- Vehículos de motor.	180
- ART. 219.- Otras actividades.	181
- ART. 220.- Régimen jurídico.	181
CAPITULO II.....	182
PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS.....	182
- ART. 221.- Gestión de residuos.....	182
- ART. 222.- Animales muertos.	183
CAPITULO III.....	184
PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA	

MATERIA	184
- ART. 223.- Focos de origen industrial.....	184
- ART. 224.- Instalaciones de combustión.....	184
- ART. 225.- Dispositivos de evacuación.	185
- ART. 226.- Acondicionamiento de locales.	185
- ART. 227.- Garajes, aparcamientos y talleres.....	186
- ART. 228.- Otras instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas..	186
- ART. 229.- Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías.	186
CAPITULO IV	187
PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR VERTIDO	187
- ART. 230.- Vertidos a la red de alcantarillado.....	187
- ART. 231.- Vertidos permitidos.	188
- ART. 232.- Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.	188
TITULO VIII	191
ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y OTRAS INSTALACIONES.....	191
CAPITULO I.....	191
- ART. 233.- Letreros y carteles.	191
- ART. 234.- Toldos.	191
- ART. 235.- Vallas.....	191
- ART. 236.- Colocación de materiales durante las obras	192
- ART. 237.- Andamios y medios auxiliares.....	192
- ART. 238.- Zanjas en vías públicas.	192
- ART. 239.- Rebaje en aceras para entrada a garajes.....	192
- ART. 240.- Líneas de alta tensión.	193
- ART. 241.- Pararrayos.	193

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

- ART. 1.- Base legal.

Se redacta el presente Plan General de Ordenación Urbana de conformidad con lo establecido por el Art. 32 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística (En adelante L.U.).

- ART. 2.- Ámbito, vigencia, revisión y modificación.

1.- El presente P.G.O.U., regula la ordenación urbanística en todo el término municipal de Binéfar, determinado en los planos de ordenación.

Su vigencia se iniciará el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de Aragón del acuerdo de su aprobación definitiva, así como de las normas urbanísticas y ordenanzas (Art. 68 y disposición adicional 6ª L.U.).

A partir del momento de su entrada en vigor, quedarán derogadas cuantas disposiciones de Ordenanzas o Reglamentos de carácter local, aprobados con anterioridad por el Ayuntamiento de Binéfar, se opongán a lo dispuesto en este P.G.O.U.

2.- El P.G.O.U. del Municipio de Binéfar tendrán vigencia indefinida, en tanto no concurren las circunstancias previstas que justifiquen su revisión.

3.- Deberá procederse obligatoriamente a su revisión en los siguientes supuestos:

3.1.- Si se hubiese agotado el 80 por 100 del suelo urbano o el urbanizable delimitado.

3.2.- Al cabo de 12 años contados desde la fecha de aprobación definitiva de este P.G.O.U.

3.3.- Si se aprobasen planes y/o normas de rango superior cuyas determinaciones fuesen contradictorias con este P.G.O.U., deberá revisarse en el plazo de un año contado desde la entrada en vigor del mismo.

3.4.- Si se realizaran actuaciones infraestructurales en el territorio afectado por este P.G.O.U. que estuvieran en contradicción con el mismo, en el caso de

que implicasen una alteración de tal naturaleza que exigiese su revisión, conforme a lo dispuesto en el art. 72 L.U.

4.- Las modificaciones que se introduzcan en este P.G.O.U. se registrarán por lo dispuesto en los artículos 71, 73 y 74 L.U.

- ART. 3.- Interpretación del P.G.O.U.

1.- En la aplicación de este P.G.O.U., si existe alguna duda, se optará por la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y a mayores espacios para zonas de uso y destino público o zonas de equipamiento.

En el supuesto de discordancia entre el texto escrito de este P.G.O.U. y las prescripciones dibujadas en los planos, se consideran vinculantes las primeras.

2.- En el desarrollo de este P.G.O.U. se pueden precisar los límites en los sectores de planeamiento y en las unidades de actuación, sin que suponga modificación del P.G.O.U., de acuerdo con los siguientes criterios:

a) No comportará distorsiones de forma, ni aumentos o disminuciones de superficies de más de un 5% respecto a los planos de ordenación.

b) Estas precisiones responderán a dudas sobre:

- Alineaciones y líneas de edificación existentes.
- Límites de propiedad.
- Elementos topográficos naturales.

c) La interpretación gráfica que suponga los ajustes y las precisiones de los apartados a y b, tendrán que justificarse en las Memorias de los Planes Parciales, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

- ART. 4.- Publicidad y acción pública.

1.- Este P.G.O.U., sus Normas, Ordenanzas y cualquier otro documento que lo integre son públicos y cualquier persona puede consultarlos e informarse en el Ayuntamiento.

2.- Es pública la acción para exigir al Ayuntamiento, Órganos Administrativos y a los Tribunales la observancia de la legislación urbanística y las normas, programas, proyectos y ordenanzas del P.G.O.U. y del planeamiento de desarrollo regulador de la actividad urbanística, conforme a lo dispuesto en el art. 10 L.U.

3.- Los carteles de publicidad relativos a urbanizaciones de iniciativa particular,

harán constar la fecha de aprobación del Plan correspondiente y no contendrán indicaciones contrarias al mismo.

- ART. 5.- Obligatoriedad.

De acuerdo con lo dispuesto por el art. 67 L.U., las determinaciones contenidas en este P.G.O.U. obligan y vinculan tanto a la Administración como a los particulares; no limitando, no obstante, las competencias institucionales de los Organos de la Administración Central y de la Diputación General de Aragón.

CAPITULO II

DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ART. 6.- Disposiciones Generales.

1.- Los Planes Parciales, Especiales, Estudios de Detalle y todos los planes que se aprueben después de la entrada en vigor de este P.G.O.U., tendrán que cumplir las previsiones del mismo.

2.- Los particulares podrán redactar cualquiera de los planeamientos indicados o previstos en la Ley o en estas Normas, para la ejecución y desarrollo de las previsiones del presente P.G.O.U.

3.- La Corporación Municipal adoptará las medidas necesarias para facilitar a las corporaciones públicas, asociaciones y particulares la participación en los procedimientos y actuaciones urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto por el art. 6 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (En adelante L.S.-98).

4.- Los planes específicos que desarrollen el Plan General deberán contener la aplicación de la ordenanza del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de junio de 2001.

- ART. 7.- Estudios de Detalle.

1.- Para completar y adaptar las determinaciones de este P.G.O.U., los particulares o en su defecto el Ayuntamiento podrá redactar los siguientes Estudios de Detalle:

- a) Para señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.
- b) Las condiciones estéticas y de composición de fachada.
- c) Los señalados en los planos de ordenación.

2.- De acuerdo con lo previsto por el art. 60.3 L.U. podrán formularse Estudios de Detalle con la finalidad de establecer los viales interiores de carácter privado y crear los nuevos viales o suelos dotacionales públicos que precise la remodelación del volumen ordenado. En caso de viales o suelos dotacionales públicos su cuantificación y criterios serán los siguientes:

- Se deberá justificar en el Estudio de Detalle que la ordenación

volumétrica proyectada precisa la creación de nuevos viales.

- La anchura mínima de los viales que se establezcan se regulará en función de la altura de los volúmenes que den frente al vial, de conformidad con la siguiente desglose:

PB+1 PP: 6 m.

PB+ 2 PP: 10 m.

PB+ 3 PP: 10 m.

PB+ 4 PP: 12 m.

Más de 4 PP: 12 m.

- Los viales que se establezcan habrán de disponer de las características previstas en los artículos 89.2 y 90 de este P.G.O.U.

- No se establecen límites cuantitativos ni para la creación de viales públicos o privados ni para la creación de suelos dotacionales públicos.

- ART. 8.- Tramitación y documentación de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle que se redacten para el desarrollo de este P.G.O.U., tendrán que ajustarse a lo que determinen los arts. 60 y 61 L.U..

- ART. 9.- Tramitación, documentación y determinaciones de los Planes Especiales.

1- Los Planes Especiales se ajustarán a lo que disponga la Ley Urbanística de Aragón vigente y legislación vigente.

2- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad.

3.- Específicamente podrán redactarse Planes Especiales para:

a) la protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico y rural.

b) la ordenación alternativa o de volumetría específica **para los equipamientos** en suelo urbano determinando su ordenación de acuerdo con el entorno en **el** que se **deban** integrar.

c) la ordenación alternativa o de volumetría específica para edificios en suelo urbano destinados exclusivamente al uso hotelero (excluyendo siempre la modalidad de **aparthotel**) de acuerdo con las determinaciones del PGOU en relación a este uso y con la obligatoriedad de delimitar

previamente un área afectada a tal finalidad.

4.- Cuando se desarrolle un Plan Especial para cualquier tipo de Equipamiento o uso Hotelero se deberán concretar como mínimo los siguiente puntos:

- El área afectado por el Plan Especial y los objetivos para los que se afecta (uso y destino).
- El techo edificable resultante y la justificación de su necesidad en función del programa del edificio que con posterioridad se va a desarrollar.
- Las condiciones de volumen previsto y su normativa de aplicación una vez desarrollado el suelo, teniendo en cuenta el entorno, su adaptación a nivel de concordancia en la composición, acabados y ordenación.
- La vialidad, los sistemas y las alineaciones se deberán graficar en los planos, así como las infraestructuras que puedan resultar necesarias para su correcto funcionamiento.
- El Plan de Etapas y los plazos de ejecución y la viabilidad de la edificación a los que quedará sujeto el Plan Especial admitido en estos casos.
- En caso de que a consecuencia del desarrollo y ejecución de este tipo de Planes Especiales en suelo urbano pudieran resultar medianerías y paramentos al descubierto de edificaciones existentes se prescriben las siguientes condiciones:
 - a) Todos los elementos esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de las fachadas del edificio del que forman parte.
 - b) Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada a plaza o vía pública, deberán tratarse como tales fachadas. Se podrán abrir huecos y balcones, previo proyecto de reforma aprobado por el M.I. Ayuntamiento.
 - c) Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán tratarse como las fachadas.

5.- En el supuesto de que se quiera obtener una licencia de obras y/o urbanización directa a través del desarrollo de un Plan Especial para el uso y

determinaciones de Equipamiento o Hotelero, el correspondiente Plan Especial, a parte del contenido del apartado 4 de este mismo artículo deberá contener:

- Las obras de urbanización precisas para garantizar la condición de solar en el emplazamiento, mediante la dotación de los servicios necesarios para el uso y función que se determine, justificando estos aspectos con el grado de precisión adecuado y el contenido mínimo de un Proyecto de Obras de Urbanización.
- El contenido obligatorio de un Proyecto Ejecutivo con las debidas justificaciones y el cumplimiento de la normativa vigente y de aplicación tanto sectorial como general en función del uso y destino del edificio, justificando estos aspectos con el grado de precisión adecuado y el contenido para poder proceder a su edificación y ejecución directa.
- La justificación del acceso rodado al edificio, así como la movilidad que se pueda generar en función de la capacidad y destino del edificio.

- ART. 10.- Contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización.

Cuando se actúe mediante unidades de ejecución o cuando se trate de la ejecución directa de los sistemas generales, se deberán redactar proyectos de urbanización, que tendrán que programarse con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por un técnico diferente que el autor del proyecto. Se redactarán de acuerdo a lo especificado en el art. 97 L.U.

Para la redacción de los Proyectos de Urbanización deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

1.- SUMINISTRO DE AGUA

1.1.- Dotaciones

Para el cálculo y distribución de agua en las redes municipales y derivadas de ellas se consideran una dotación de 375 litros por habitante y día, distribuidos en un periodo de consumo de 10 horas.

Este módulo es el que debe ser utilizado en la confección de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

1.2.- Calidad de las aguas

El agua corresponderá a la calificación de potable de acuerdo con las Normas de la Dirección General de Sanidad.

En el caso de planes parciales en suelo urbanizable delimitado, proyectos de urbanización y actuaciones en suelo urbano, la procedencia de las aguas será en todo caso la red municipal.

1.3.- Condiciones técnicas de la red

Las redes de distribución de agua, cumplirán las condiciones que para las mismas se fijan en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Abastecimiento del M.O.P.U. (O.M. de 28 de Julio de 1974).

1.4.- Contadores de agua

Los aparatos medidores de consumo de agua se instalarán en una caja que estéticamente se integre en la fachada.

En los bloques de viviendas, estos aparatos se instalarán en el interior de la Planta Baja de la edificación.

2.- SANEAMIENTO

2.1.- Dotaciones

Las dotaciones a prevenir en el saneamiento serán las correspondientes al abastecimiento en lo relativo a aguas negras.

Las aguas pluviales se calcularán con el módulo de 60 litros por segundo y Ha, aplicando el coeficiente de admisión correspondiente al tipo de urbanización y pavimentos.

2.2.- Condiciones técnicas de la red

Las redes se proyectarán con tuberías circulares que cumplan las Prescripciones Técnicas del Pliego General de Tuberías para Saneamiento del M.O.P.U. (O.M. de 15 de septiembre de 1986).

2.3.- Requisitos de la red.

Se adoptará preferentemente una red unitaria, conduciendo las aguas pluviales y residuales conjuntamente. Esta red unitaria debe admitir las aguas pluviales y residuales procedentes del suelo urbano, prohibiéndose que capte aguas limpias de otras procedencias, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, sobraderos, escorrederos, barrancos u otros cauces de cualquier tipo.

Además se exige que los nuevos ramales de alcantarillado que se construyan en las zonas de ampliación, se conecten y viertan al alcantarillado existente. Se evitará en las zonas próximas a los ríos y barrancos la construcción de pequeños tramos de alcantarilla con vertido directo e independiente al cauce, con lo que supone de proliferación de puntos de vertido y de dificultad de recogida y tratamiento posterior de las aguas residuales. Se prohíbe toda interferencia del alcantarillado con acequias, barrancos, cauces canalizados etc., que elevarían los caudales afluentes al sistema posterior de tratamientos de aguas residuales, dificultando y encareciendo su tratamiento.

3.- ELECTRICIDAD

3.1.- Dotaciones

El suministro de energía eléctrica se efectuará con arreglo a las dotaciones previstas en el Reglamento Electro Técnico de Baja Tensión, Instrucciones Complementarias y normas sectoriales vigentes en la materia que resulten de aplicación.

3.2.- Condiciones técnicas de la red

Las redes de A.T. y M.T. en las zonas urbanas se resolverán con canalizaciones subterráneas, cumpliendo en todo momento sus reglamentaciones específicas y las normativas en vigor de la Compañía Suministradora.

3.3.- Centros de transformación

Se prohíben los centros de transformación a la intemperie dentro del suelo urbano. En estos casos, se realizarán centros de transformación interiores, que deben quedar integrados dentro de la edificación o bien subterráneos.

4.- MOBILIARIO URBANO

4.1.- Recogida de residuos

Se proveerán las zonas de nueva urbanización con equipos destinados al soterrado de contenedores de recogida selectiva para usos residenciales, salvo imposibilidad por razones de índole técnica apreciada mediante informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales. La capacidad y el número irán en función de las necesidades de cada zona

5.- ZONAS VERDES Y ESPACIO LIBRES PÚBLICOS

5.1.- Para el tratamiento de estos espacios se deberán cumplir las prescripciones del PGOU en relación a las condiciones técnicas, de diseño y de funcionalidad se refiere.

5.2.- Se deberán tener en cuenta las directrices que se establezcan en relación a la sostenibilidad, ecoeficiencia y garantías de un futuro y correcto mantenimiento de estos espacios mediante la adecuada selección de especies y el máximo respeto por las preexistencias de acuerdo con los valores naturales que puedan poseer.

5.3.- Las superficies destinadas a vialidad deberán prever y contemplar espacios para el aparcamiento de bicicletas y la continuidad del carril bici que seguirá la implantación que los servicios técnicos determinen con el fin de promover una movilidad sostenible sobre todo en las zonas de equipamientos a modo de enlace entre éstos.

- ART. 11.- Planes Parciales.

Para el desarrollo del suelo urbanizable del presente P.G.O.U. se redactarán Planes Parciales, los cuales no podrán modificar las previsiones del P.G.O.U. Los límites del suelo urbanizable se establecen en los planos de clasificación del suelo, recogiendo este P.G.O.U para el suelo urbanizable delimitado la división en sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales, sin perjuicio de lo que determina el art. 3 del P.G.O.U.

- ART. 12.- Contenido de los Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones, además de las establecidas en el artículo 34 L.U. para el Plan General en el suelo urbano consolidado:

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
- Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, aprovechamiento medio de

cada sector.

- Sistemas generales incluidos o adscritos
- En su caso, sistema o sistemas de actuación previstos en las unidades de ejecución que delimite.

2.- Los Planes Parciales se desarrollarán en la memoria, los planos de información, ordenación y proyecto, los catálogos, las normas urbanísticas, el plan de etapas y la evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

- ART. 13.- Planes Parciales de iniciativa particular.

- Los Planes Parciales de iniciativa particular, además de la documentación general, deberán contener los siguientes datos:
- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa.
- Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas.
- Tratándose de suelo urbanizable no delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.
- Compromisos que se hubieren de contraer entre el promotor y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de solares, con la garantía del exacto cumplimiento de los mismos.
- Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor para llevar a cabo la actuación.

- ART. 14.- Aprobación de los Planes Parciales de iniciativa particular.

El procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa privada será el mismo establecido para los de iniciativa municipal en el art. 50 L.U., con las siguientes variantes:

- El Ayuntamiento sólo podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales y en casos de ilegalidad manifiesta.
- En caso de inactividad municipal, una vez transcurridos tres meses desde la

presentación de la documentación completa en el Registro Municipal, podrá observarse el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional quinta de la L.U., y remitir directamente la documentación acreditativa de tal trámite y del Plan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, que dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento y notificar al promotor su eventual informe negativo.

- Siempre que la Comisión Provincial no hubiera notificado informe negativo dentro del plazo establecido en el párrafo anterior, el promotor podrá solicitar al Ayuntamiento la aprobación definitiva del Plan, conforme a las siguientes reglas:

- a) El Ayuntamiento sólo podrá denegarla con fundamento en el mismo tipo de motivos que los establecidos en el artículo 42, párrafo 2 de la L.U., para permitir la denegación de la aprobación definitiva de la Ley.

- b) Se entenderá producida la aprobación definitiva en caso de silencio municipal, una vez transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de aprobación definitiva en el Registro Municipal. En tal caso, la aprobación se acreditará mediante la correspondiente certificación, en los términos establecidos por la legislación del procedimiento administrativo común.

- ART. 15.- Consecuencias del incumplimiento en los Planes Parciales de iniciativa particular.

Si el propietario incumple las obligaciones indicadas en el acuerdo de aprobación, el Ayuntamiento está facultado para dictar todas o algunas de las siguientes determinaciones:

- 1.- Imposición de sanciones económicas.
- 2.- Realización de las garantías establecidas.
- 3.- Sustitución del sistema previsto de gestión urbanística.

CAPITULO III

EJECUCION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

- ART. 16.- Disposiciones generales.

1.- Las actuaciones, las obras y los servicios que establece el presente P.G.O.U., son operaciones de ejecución de las mismas y las realizará el Estado, la Provincia, el Municipio o la Comunidad Autónoma conforme a la normativa urbanística vigente y las otras previsiones de la ordenación jurídica.

2.- El Estado, la D.G.A. y las entidades locales podrán constituir entre sí o con los administrados Sociedades Anónimas o Empresas de economía mixta, para la ejecución parcial del P.G.O.U. o de los planes que se aprueben en su ejecución.

3.- Sistema de actuación.

- Para la ejecución del P.G.O.U. a través de unidades de ejecución, se utilizará alguno de los sistemas de ejecución previstos en la L.U. Es decir,

a) Sistemas de actuación directa:

- Expropiación.

- Cooperación.

b) Sistemas de actuación indirecta:

- Compensación.

- Ejecución forzosa.

- Concesión de obra urbanizadora.

En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 4 L.S.-98 y art. 7 L.U.; es decir, la gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la participación privada.

Cuando un sistema de actuación indirecta no estuviese siendo desarrollado conforme a los plazos fijados en el planeamiento para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, se considerará justificada su sustitución, que se acordará por el Ayuntamiento Pleno, previo sometimiento a información pública y audiencia de interesados por plazo común de veinte días.

4.- Unidades de ejecución en suelo urbano.

Para la ejecución del Planeamiento en suelo urbano, se podrán delimitar unidades de ejecución, salvo en los supuestos de obras aisladas y de

remodelación en suelo urbano consolidado y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos, de acuerdo con lo dispuesto por el art. 99 L.U.

En suelo urbano las unidades de ejecución podrán ser discontinuas.

- ART. 17.- Transmisión del suelo de cesión obligatoria.

A) Sistemas generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias. En tal caso, si las compensaciones no se realizan en el ámbito de un sector o del suelo urbanizable delimitado, el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

B) Dotaciones locales.

Los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

C) Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias. En este caso el valor de los terrenos y de los aprovechamientos se fijará pericialmente, conforme a los criterios de valoración aplicables.

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

En suelo urbano consolidado los propietarios están obligados a ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca, conforme determina el art. 17, apartado b), L.U.

CAPITULO IV

DE LAS LICENCIAS Y LA CÉDULA URBANÍSTICA

- ART. 18.- Actos sujetos a licencias municipales obligatorias.

1.- Están sujetos a la obligatoria obtención de licencias municipales todos los actos de edificación y uso del suelo, señalados en el art. 72 L.U. y preceptos concordantes de otra normativa vigente, y en este P.G.O.U.

En particular, con carácter informativo y no exhaustivo se exige la obtención de la licencia previa, en los siguientes actos:

- Actos de edificación de nueva planta o de instalaciones.
- Actos de ampliación o reforma de las edificaciones.
- Parcelaciones en suelo urbano y no urbanizable.
- Movimientos de tierras.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles visibles desde la vía pública.
- Actividades industriales.
- Cerramientos de parcelas.

Estos actos dan lugar a los siguientes tipos de licencias:

- a) Licencia urbanística.
- b) Licencia de actividad clasificada.
- c) Licencia de apertura.
- d) Licencia de ocupación.
- e) Licencia de instalación.

2.- En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la normativa y planeamiento urbanístico vigente.

3.- Se considerarán obras menores aquellas de sencilla técnica y escasa

entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios e instalaciones de toda clase.

4.- Se considerarán obras mayores todas aquellas no contempladas en el apartado anterior.

- ART. 19.- Actos del estado o de entidades de derecho público.

También estarán sujetos a la licencia municipal los actos relacionados en el artículo anterior, que se promuevan por órganos del Estado, de la Comunidad Autónoma de Aragón, o de Entidades de Derecho Público, sin perjuicio de lo que dispone el art. 177 L.U.

El órgano de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma o la Entidad de Derecho Público que pretenda realizar alguno de los actos que se relacionan en el artículo anterior, solicitará la licencia municipal con sujeción a las reglas de competencia y procedimientos generales de esta materia.

- ART. 20.- Contenido normal de la solicitud de licencia.

La solicitud de licencia deberá contener, al menos las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, y domicilio de los interesados y en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

c) Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se consideren necesarias para concretar con claridad la solicitud.

d) Lugar, fecha y firma.

e) Órgano a la que se dirige.

Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

a) Proyecto Técnico, adecuado a la operación, obra o instalación e integrado por:

a.1.) Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar,

juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.

a.2.) Planos de situación y de emplazamiento a escalas respectivamente 1/2000 y 1/500, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.3.) Plano de información a escala 1/500, o excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

a.4.) Plano o planos que representen lo que se pretende realizar a escala no inferior a 1/100, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.

Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico, será suficiente la petición del interesado con una breve descripción de la obra a realizar, su cuantía prevista y un croquis relativo a la actuación.

Será siempre exigible proyecto suscrito por técnico competente para la concesión de licencia para edificaciones prefabricadas, por considerarse obra mayor.

b) Cédula urbanística si se hubiese implantado.

c) Análisis de Impacto Territorial, proyecto de medidas correctoras o cualquier otro documento de naturaleza similar que sea exigible de conformidad con lo dispuesto en este P.G.O.U. o en la normativa de protección de medio ambiente que resulte aplicable.

d) Los demás documentos que según la índole de la obra, instalaciones u operaciones se establecen en los artículos siguientes.

- ART. 21.- Licencias de parcelación.

Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:

a) Referencia al Planeamiento que establece las condiciones de la Parcelación.

b) Características de la parcelación pretendida, con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

Deberá presentarse un proyecto de Parcelación que estará integrado, como

mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, los objetivos de la parcelación, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Plano de situación a escala no inferior a 1/2000, o excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.

c) Plano de información a la misma escala.

d) Plano de parcelación a escala 1/500 ó 1/200.

e) Los demás documentos exigidos por el art. 183 L.U.

- ART. 22.- Planos de situación.

Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos o demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos, deberán reflejar las determinaciones gráficas de los planos del planeamiento que afecten a la finca dónde se proyecta realizar la operación u obra.

Cuando se tratase de licencias de obras y existiera aprobado un Estudio de Detalle, se cumplirá también lo dispuesto en el párrafo anterior.

- ART. 23.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo previsto en la legislación de régimen local.

Los actos de otorgamiento de licencias, indicarán los siguientes datos:

a) Nombre y domicilio del petitionerario de la licencia.

b) Situación de la finca.

c) Índole de la operación, obra o instalación autorizada con expresión, cuando se tratase de obras de edificación de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y además, que se estimen procedentes).

d) Si se hubiese presentado proyecto, nombre del Técnico autor del mismo y fecha de visado por el Colegio Oficial correspondiente.

e) Fecha de las autorizaciones de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y Comisión Provincial de Ordenación del Territorio,

cuando proceda.

f) Recursos procedentes contra el acto de resolución de la solicitud de licencia.

- ART. 24.- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Cuando se desee actuar sobre alguno de los bienes declarados como bien de interés cultural o de conjunto de interés cultural de acuerdo con lo establecido en la Ley de patrimonio cultural aragonés (Ley 3/1999, de 10 de marzo) incluidos o no en el actual catálogo de bienes del PGOU, no podrá otorgarse ninguna licencia sin que previamente haya sido emitido el preceptivo informe por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de acuerdo con los efectos de la declaración de este tipo de bienes.

- ART. 25.- Licencias en zonas de protección arqueológica.

En las áreas de interés arqueológico y/o paleontológico, es decir aquellas susceptibles de contener yacimientos arqueológicos o paleontológicos a proteger, previamente a la concesión de cualquier licencia de obras, deberá realizarse una investigación. En función de los restos, deberá plantearse, previo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de la D.G.A., la necesidad o no de su conservación. (protección preventiva).

- ART. 26.- Licencias en zonas de dominio público hidráulico o de su protección.

1.- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 22.a) de la Ley 29/1985, de 29 de agosto, de Aguas.

2.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, siempre que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y al régimen de las corrientes.

3.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. en toda longitud de la zona colindante con el cauce, con el objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de D.P.H. de la Ley de Aguas de 1985, destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

4.- Las construcciones que se realicen dentro de la zona inundable definida en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico no deberán quedar

afectadas por las aguas.

5.- Deberá requerirse autorización expresa del Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

6.- Al final de los trabajos, tanto el cauce como los terrenos adyacentes deberán dejarse en condiciones semejantes a como se encontraban antes de ejecutar las obras.

- ART. 27.- Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Será requisito previo para la concesión de licencias y autorizaciones municipales, acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, así como Decreto 19/1999, de 9 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se regula la Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.

- ART. 28.- Estudio de seguridad y salud.

La inclusión en el proyecto de ejecución de obra del estudio de seguridad y salud o, en su caso, del estudio básico, será requisito necesario para la expedición de la licencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

- ART. 29.- Contenido de las licencias

Cuanto se disponga en el P.G.O.U. respecto a condiciones de edificabilidad y uso y en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de licencias. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y además el contenido implícito, que es el definido en este P.G.O.U. según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

No podrán justificarse las vulneraciones de este P.G.O.U. en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras, podrán dirigirse por escrito a la Administración concedente de la licencia en solicitud de información sobre el contenido de la licencia.

La caducidad de la licencia se producirá por el transcurso de un año desde la notificación de la concesión sin que se hubiere comenzado la obra o instalación, o por el transcurso de tres años sin haberla finalizado.

No obstante, la Corporación Municipal podrá conceder hasta un máximo de dos prórrogas, previa petición debidamente justificada del interesado.

La declaración de caducidad se realizará mediante resolución, previo expediente instruido al efecto.

- ART. 30.- Condiciones de otorgamiento.

Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el P.G.O.U. respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstos en las mismas.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 16.2 y 128.2 L.U.

Cuando la obra, edificación o urbanización requiera una garantía para la correcta reposición de servicios que se puedan ver afectados durante la ejecución, no podrá otorgarse ninguna licencia hasta acreditar mediante el correspondiente documento, que ha sido depositado el correspondiente documento, que ha sido depositado el aval por el importe de la fianza, la cuantía de la cual se determina en el informe técnico previo a la concesión de las licencias.

- ART. 31.- Licencia condicionada a la ejecución simultánea de la urbanización en suelo urbano consolidado.

Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna la condición de solar.

Sin embargo, se otorgará la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización pendientes cuando concurren las circunstancias siguientes:

- 1.- Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización mediante la constitución de caución en metálico o aval. La garantía será del 50% del importe calculado de las obras de urbanización pendientes, imputables al solicitante y a este fin en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los técnicos municipales informarán sobre estos extremos.

Mientras la garantía no esté constituida, no se procederá a la concesión de la licencia.

2.- Que en la solicitud de licencia, el peticionario se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

3.- Que el proyecto para el que se solicita licencia, incluya obligatoriamente las obras de urbanización pendientes.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 16.2 L.U.

4.- Que se cedan al Ayuntamiento gratuitamente los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas.

- ART. 32.- La cédula urbanística.

Se establece la Cédula Urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

La implantación de la Cédula se hará de forma inmediata una vez que sea aprobado definitivamente este P.G.O.U. La Cédula Urbanística reflejará literaria y gráficamente el régimen de edificación y uso del suelo de la finca, y deberá presentarse para la obtención de la licencia.

- ART. 33.-Solicitud y modelo de expedición de la cédula.

La expedición de la Cédula se efectuará a instancia del interesado.

El peticionario describirá detalladamente la finca, con la indicación de los datos necesarios para su localización. Si fuera preciso deberá adjuntar un croquis, o un plano de situación a escala 1/2000 como máximo, o bien la ficha catastral.

El modelo de la Cédula urbanística que se expedirá se ajustará al modelo adjunto a este P.G.O.U., si bien el Ayuntamiento podrá modificarlo en cualquier caso, mediante justificación razonada de los motivos.

La expedición de la cédula se efectuará previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CÉDULA URBANÍSTICA

Nº CEDULA.....

FECHA EXPEDICION.....

PETICIONARIO.....DOMICILIO.....

PROPIETARIO.....DOMICILIO.....

SITUACION TERRENO.....

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO
SUELO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE

CATEGORIA

SUELO URBANO CONSOLIDADO.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.
SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO
SUELO NO URBANIZABLE GENERICO
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL.

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ZONA.(CLAVE).....
SISTEMA.....

SECTOR DE PLANEAMIENTO
O UNIDAD DE EJECUCION

SOMETIDO A: ESTUDIO DE DETALLE
PLAN ESPECIAL
PLAN PARCIAL

NORMAS
URBANÍSTICAS EN CASO DE SECTORES O UNIDADES DE EJECUCION.

DENSIDAD VIVIENDA..... TECHO POR M².....
APROVECHAMIENTO URBANISTICO.....

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

CESIONES OBLIGATORIAS	1.- ZONAS VERDES.....	...%
Y GRATUITAS:	2.- EQUIPAMIENTOS.....	...%
	3.- VIALIDAD Y APARCAMIENTOS.....%
	4.- 10% APROVECHAMIENTO URBANISTICO.	

% SUPERFICIE USOS PRIVADOS.....

% OCUPACION DE LA EDIFICACION.....

CONDICIONES ESPECIALES:

NORMAS

EDIFICACIÓN

TIPO ORDENACION.....

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE..... FRENTE..... FONDO.....

ALTURA REGULADORA MAXIMA..... Nº MAXIMO PLANTAS.....

..... PROFUNDIDAD EDIFICABLE.....

VUELOS PERMITIDOS..... ALTURA MÍNIMA PB..... P.PISO.....

OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA PARCELA.....

EDIFICABILIDAD NETA.....

DISTANCIAS A LINDES MINIMO: FRENTE..... LATERALES.....

FONDO.....

DISTANCIA MÍNIMA ENTRE EDIFICACIONES.....

CONDICIONES

SOLAR

	SI	NO
--	----	----

ACCESO RODADO

ABASTECIMIENTO AGUAS

EVACUACIÓN AGUAS

SUMINISTRO BAJA TENSION

ALUMBRADO PUBLICO

PAVIMENTADA LA CALZADA

ENCINTADO ACERAS

ALINEACIONES Y RASANTES

TECNICO

EL SECRETARIO

Vº B

EL ALCALDE

SELLO

CAPITULO V

DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

- ART. 34.-Deber de conservación.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.(Art. 19 L.S.-98 y 184 L.U.).

2.- Este deber urbanístico de conservación se configura como parte integrante del derecho de propiedad inmobiliaria, delimitado bajo el prisma de la función social a que hace referencia el artículo 33 de la Constitución Española.

3.- El deber de conservación así configurado tendrá un doble objetivo: la necesidad de mantener los edificios en buenas condiciones y, adicionalmente, proteger la llamada "imagen urbana".

4.- La vigilancia y control del deber de conservación corresponde al Ayuntamiento, asistido directamente de los Servicios Municipales en el área de sus competencias.

5.- El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo primero, de acuerdo con la actividad de policía y seguridad que la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, así como la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón, encomienda a los municipios.

Las ordenes de ejecución sólo podrán imponer las realización de las obras estrictamente necesarias para mantener las indicadas condiciones, y deberán responder a los principios de proporcionalidad y congruencia que presiden la actividad de intervención administrativa.

- ART. 35.- Procedimiento.

1.- El procedimiento para exigir el deber de conservación podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2.- Si se formulase denuncia, los Servicios Técnicos Municipales practicarán la inspección del edificio, terreno o instalación y emitirán un informe que constará de los siguientes apartados:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse

en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados, así como su presupuesto.

c) Determinación del plazo de comienzo de las obras, que estará en relación con el carácter de las mismas, el de ejecución a ritmo normal y estimación de su carácter urgente si lo existe.

3.- Idénticos apartados contendrá el informe de los Servicios Técnicos Municipales si el procedimiento se iniciase de oficio.

4.- Instruido el procedimiento, se concederá a los interesados un plazo, no inferior a diez días ni superior a quince días, a efectos de que puedan presentar las alegaciones, documentos y justificaciones que estimen pertinentes, salvo en los casos de urgencia y peligro.

En todo caso, se cumplirá lo dispuesto en el art. 185.2 L.U. respecto al contenido del expediente en el que se dé audiencia a los interesados.

5.- El Ayuntamiento concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en función de las obras ordenadas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, el Ayuntamiento podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponder.

La imposición de multas coercitivas tendrá los límites fijados en el art. 189.1 L.U.

6.- La orden de ejecución no eximirá del deber de presentar la documentación técnica o proyecto, en su caso, de las obras, a fin de que el Ayuntamiento compruebe su adecuación a lo ordenado.

7.- En caso de optar por la ejecución subsidiaria, los Servicios Técnicos Municipales emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto si la naturaleza de la obra así lo exigiese, llevándose a cabo la ejecución por el propio Ayuntamiento, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme al procedimiento previsto en las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía ejecutiva, pudiendo dicho importe liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

- ART. 36.- Subvenciones.

1.- De conformidad con el artículo 186 L.U., cuando el presupuesto de las obras y actuaciones exigidas por una orden de ejecución supere la cuarta parte del valor de las edificaciones, excluido el suelo, el Ayuntamiento podrá subvencionar hasta el diez por ciento de dicho presupuesto.

2.- En todo caso, el Ayuntamiento deberá subvencionar íntegramente la parte del presupuesto de la orden de ejecución que supere la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

3.- La supervisión de las obras subvencionadas corresponderá al propio Ayuntamiento, que exigirá en toda caso la debida justificación de su exacta realización.

4.- Si los propietarios interesados en los expedientes de las órdenes de ejecución consideran que las obras y actuaciones que el Ayuntamiento pretende ordenar exceden del límite de su deber de conservación, podrán solicitar las subvenciones establecidas en este artículo o la previa declaración del estado de ruina de las edificaciones.

- ART. 37.- Peligro inminente.

Si existiera urgencia y peligro en la demora, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía-Presidentencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

La Alcaldía-Presidentencia podrá igualmente adoptar las medidas de seguridad que estime pertinentes, sin necesidad de requerimiento a la propiedad, cuando las circunstancias de peligrosidad inminente así lo aconsejasen, de conformidad con el informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales.

- ART. 38.- Ordenes de ejecución por motivos de interés turístico o estético.

Igualmente, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras que se ordenen por motivos de interés turístico o estético se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el artículo

34 de este P.G.O.U. o supusieren un aumento de valor para el inmueble y hasta donde este alcance, y con cargo a los fondos del Ayuntamiento cuando se rebasaren estos límites para obtener mejoras de interés general.

- ART. 39.- Supuestos de declaración de ruina.

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario, y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales. (Ruina técnica).
- b) Coste de la reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas. (Ruina económica).
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación. (Ruina urbanística).

- ART. 40.- Ruina técnica.

Se considerará como supuesto de ruina técnica cuando exista un daño no reparable técnicamente por los medios normales, identificándose este supuesto con aquellos de verdadero agotamiento de las estructuras y elementos básicos del edificio que imponen demoliciones generalizadas e importantes.

- ART. 41.- Ruina económica.

1.- Se considerará que existe ruina económica cuando el coste de la reparación sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas.

2.- Para calcular el coste de las obras habrá que valorar las que necesita un inmueble para obtener unas normales condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, incluyendo los costes que suponen el beneficio industrial, los honorarios profesionales y las cargas fiscales, pero no partidas propias de obras de ornato y embellecimiento.

3.- Para tasar la edificación, se tendrán en cuenta dos criterios:

- Fijar el valor actual del inmueble, excluyendo el valor del solar.

- El valor de la construcción es el denominado "valor actual", producto resultante de la estimación del valor de reemplazamiento, no de reconstrucción, afectado de la correspondiente amortización.

4.- La determinación de la ruina económica supondrá contrastar el valor actual del edificio con el coste de las obras de reparación que habrán de ejecutarse en el inmueble.

- ART. 42.- Ruina urbanística.

La ruina urbanística se producirá cuando conjuntamente concurren las siguientes circunstancias:

- Que se trate de un edificio en situación de fuera de ordenación.
- El edificio ha de presentar un grado de deterioro que haga necesarias obras que excedan de las autorizadas en edificios fuera de ordenación.

- ART. 43.- Ruina inminente.

1.- La ruina inminente no se trata de un supuesto de ruina, sino que se caracteriza por que el deterioro es de tal gravedad que obliga a adoptar medidas basadas en la seguridad.

2.- Este caso es el recogido en el artículo 191.4 L.U.: si existiera peligro y urgencia en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

3.- La ruina inminente tendrá carácter de medida de excepción, caracterizándose por las notas accidentales de urgencia y peligro por razón de la seguridad pública, derivándose el carácter inminente de la ruina de que el estado de un edificio haga razonablemente previsible que una demora en la demolición pueda dar lugar a un derrumbamiento inmediato, debiéndose ajustar la actuación municipal a los principios de proporcionalidad y congruencia.

- ART. 44.- Ruina parcial.

1.- La declaración de ruina de una parte del inmueble tendrá carácter excepcional, aplicando como regla general el principio de unidad predial, por lo que todo intento de fragmentación o división deberá ser objeto de una suficiente justificación.

2.- Existirá la posibilidad de declarar un inmueble en ruina parcial si éste se compone de elementos independientes, tanto desde el punto de vista constructivo como desde el funcional, de tal forma que el derribo de una de sus partes no impida el normal desarrollo o la entera utilidad del resto.

- ART. 45.- Compatibilidad del estado ruinoso y la realización de obras.

1.- Con carácter general, el estado de ruina de un edificio extinguirá el deber de conservar el inmueble, haciendo incompatible cualquier actuación administrativa tendente a que al particular se le obligue a realizar obras de conservación.

2.- Como excepción a la regla general establecida en el párrafo anterior, serán compatibles las ordenes de ejecución que tengan por finalidad la realización de obras de carácter urgente y provisional, que tendrán la consideración de medidas de seguridad, bien entendido que dichas obras serán las adecuadas a conseguir un estado de seguridad para impedir posibles daños a las personas o bienes, y no aquellas que intenten una consolidación del edificio.

3.- No obstante lo dispuesto en el apartado 1º de este artículo, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo. En este caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

- ART. 46.- Carácter reglado de la declaración de ruina.

La declaración de ruina tendrá en todo caso carácter reglado, toda vez que se trata de una verificación de la pura situación física de un inmueble en un tiempo determinado, siendo un hecho objetivo independientemente de la causa que haya llevado al edificio a tal situación.

- ART. 47.- Procedimiento ordinario de la declaración de ruina.

1.- El procedimiento podrá incoarse de oficio o a instancia de cualquier interesado.

2.- La iniciación de oficio del procedimiento de declaración de ruina se acordará por el Ayuntamiento como consecuencia del correspondiente informe emitido por los servicios técnicos.

También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las

comprobaciones efectuadas por la Administración, en virtud de las denuncias formuladas.

3.- Cuando se inicie el procedimiento de declaración de ruina a instancia de los interesados, se deberá hacer constar en el escrito que presenten los datos de identificación relativos al inmueble, el motivo o motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de moradores, así como los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.

Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble y se acredite, asimismo, si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.

4.- Incoado el expediente, los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe, previa visita de inspección, sobre el estado del inmueble y demás datos y circunstancias de interés en relación con el edificio objeto del expediente de ruina.

5.- Se estimará interesado en la iniciación del expediente cualquier persona que considere de interés el denunciar un hecho para que se pueda evitar un daño que se prevé se va a producir.

Se considerará interesado en la resolución del expediente cualquier persona que tenga directa relación con el caso que se suscita, encontrándose entre ellos, también, los arrendatarios, moradores y propietarios, en general, de los predios colindantes.

6.- Iniciado el expediente se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presente por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.

7.- Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que constará de los siguientes apartados:

- Descripción del edificio.
- Descripción del sistema constructivo y estructural.

- Descripción de los daños que presenta el edificio y las posibles causas de los mismos.
- Valoración del edificio. El valor de la construcción es el denominado "valor actual", producto resultante de la estimación del valor de reemplazamiento, no de reconstrucción, afectado de la correspondiente amortización.
- Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- Plazo razonable de ejecución de las obras necesarias.
- Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- Conclusión.

8.- Instruido el procedimiento, el Ayuntamiento evacuará el trámite de audiencia a que se refiere el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

9.- Concluido el expediente, los servicios técnicos municipales elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva

10.- La resolución del expediente habrá de contener alguno de los pronunciamientos siguientes:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.
- c) Declarar que, aun existiendo ruina en una parte del inmueble, ésta no alcanza a cubrir los requisitos para una declaración general, ordenando la ejecución de las obras de reparación necesarias.
- d) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate.

En estos dos últimos casos, el acuerdo determinará las obras necesarias que deba realizar el propietario.

11.- La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a todos los moradores del inmueble, aunque no se hubieren

personado.

12.- Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo, y de no llevarse a cabo las obras a ritmo normal, la Administración las ejecutará, pasando al obligado el cargo correspondiente.

13.- Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo en que haya de iniciarse. Si, además, hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

14.- Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste podrá optar entre la ejecución subsidiaria o la imposición de multas coercitivas, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponder.

- ART. 48.- Procedimiento extraordinario.

1.- Cuando como consecuencia de comprobaciones realizadas por los servicios de la Administración, de oficio o en virtud de denuncia de particulares, o como consecuencia del escrito de iniciación del expediente de ruina, se estime que la situación de un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que es urgente la demolición y existe peligro para las personas o bienes en la demora que supone la tramitación del expediente, el Ayuntamiento o el Alcalde acordarán el desalojo de los ocupantes y adoptarán las medidas referidas a la seguridad de la construcción.

2.- A tal efecto, recibida la instancia solicitando la declaración de ruina o la denuncia de cualquier persona, se dispondrá con carácter de urgencia una visita de inspección, emitiéndose informe por los técnicos municipales sobre las condiciones de seguridad y habitabilidad del inmueble, proponiendo, en su caso, la adopción de medidas excepcionales de protección, tales como apeos o apuntalamientos, que hayan de aplicarse con carácter inmediato.

3.- El Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán la resolución en el plazo de veinticuatro horas desde la recepción de los informes, sin que sea obligatorio el trámite de audiencia de los interesados.

- ART. 49.- Responsabilidad de los propietarios.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por el Ayuntamiento no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación

que les correspondan.

- ART. 50.- Reintegro de gastos hechos por el Ayuntamiento.

Para el reintegro de los gastos hechos por el Ayuntamiento en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de demolición, órdenes de conservación, o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

El importe de los gastos podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

TITULO II

PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

TITULO II

PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL

- ART. 51.- Patrimonio catalogado.

1.- Se entiende por Patrimonio catalogado, al conjunto de inmuebles sometido a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos incluidos, según los siguientes criterios de clasificación:

- Grado I, protección integral, incluye aquellos inmuebles de excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico, o típico que, con independencia de su estado de conservación deben mantenerse en su total integridad, con especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen, procurándose su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

- Grado II, protección estructural, incluye aquellos inmuebles de especial valor artístico, arquitectónico, pintoresco, típico o ambiental, que por sus características objetivas y por conformar el ambiente urbano en que se hallan, deben ser conservados con tratamientos específicos para mantener sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales; sin perjuicio de obras interiores o exteriores de adaptación compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbanas.

- Grado III, protección ambiental: incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular, pintoresco, típico y ambiental que por las características de su fachada o tipología y por ser piezas de un escenario urbano concreto, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos que los caracterizan.

- Grado IV, protección singular, incluye aquellos inmuebles que no estando en ninguno de los grados anteriores, contiene algún elemento digno de ser conservado.

2.- De acuerdo con el art. 40 L.U. y 86 del Reglamento de Planeamiento, se crea el Catálogo de inmuebles a conservar como documento complementario de las determinaciones del P.G.O.U. de Binéfar, a todos sus efectos administrativos y fiscales.

3.- Las obras de Intervención posible en todos los edificios se sujetarán al siguiente procedimiento:

a) Presentación de los documentos e información completa del inmueble, y el destino que se pretende darle, con las obras propuestas, incluyendo como mínimo el siguiente contenido:

- Planos de información del estado actual del edificio.
- Documentación histórica.
- Documentación fotográfica.

b) Examinada la información aportada e inspeccionado el edificio o solar en cuestión, los Servicios Técnicos Municipales podrán, o bien proceder al informe de la letra c) siguiente; o bien con carácter previo si el caso lo requiere, recabar informes técnicos de especialistas designados por la Comisión Municipal de Obras (historiadores, arqueólogos, peritajes de ruina o instalaciones) a propuesta de la Comisión Local del Patrimonio si existiera, o la realización de obras de inspección, excavación o examen científico del inmueble o solar, para que aprecien su interés histórico o tipológico y se propongan las obras, recomendaciones o determinaciones que procedan, corriendo por cuenta del propietario los gastos de dichos especialistas y de las obras que se realizaren, cuando entren dentro de la esfera de sus obligaciones como propietarios, y por cuenta de la Administración Municipal en la medida que excedan de los deberes de los propietarios. En todo caso, podrá solicitarse informe a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

c) Los Servicios Técnicos emitirán la cédula de calificación urbanística y, en su caso, informe proponiendo, en todo caso, las obras necesarias o admisibles y el destino o usos pormenorizados, así como las aportaciones de aprovechamiento precisas, en su caso.

d) Con estos informes y determinaciones se podrá proceder a la formulación del anteproyecto o proyecto básico de las obras o intervenciones que se pretenden realizar, con señalamiento de las partes que se conservan y las que se modifican, sustituyen o crean de nueva planta; o bien directamente, a la elaboración del proyecto definitivo para la solicitud de licencia y su tramitación habitual. La licencia no podrá concederse sin el preceptivo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

4.- En la fase a) del número anterior de este artículo podrá hacerse coincidir la solicitud de la cédula urbanística, sin que ésta, en caso de haberse emitido con anterioridad, condicione las determinaciones que se impusieran con arreglo a las sucesivas fases antes mencionadas.

5.- Desde la presentación de la documentación y propuesta de destino y obras a que se refiere la fase a) del número 3 precedente, hasta la notificación de la necesidad de obras de investigación de la fase b) o, en defecto de ésta, del informe y cédula a que se refiere la fase c) del número 2, no podrán transcurrir más de 30 días.

6.- En la determinación municipal de las obras de intervención en cada edificio concreto, referidas en la fase c) del núm. 3, se expresarán aquellas que son necesarias para cada parte o elemento del edificio, distinguiéndolas de las que sean admisibles.

- ART. 52.- Intervenciones en edificios catalogados.

Las obras de que son susceptibles, los edificios concebidos en su totalidad, puede variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio original, según la siguiente jerarquía:

1º CONSERVACIÓN

- a) Mantenimiento
- b) Consolidación

2º RESTAURACIÓN

- a) Restauración Arqueológica
- b) Restauración con recuperación

3º REHABILITACIÓN

- a) Modernización
- b) Reforma

4º REESTRUCTURACIÓN

- a) Reestructuración integral
- b) Reestructuración esencial
- c) Sustitución con vaciado interior

CONSERVACIÓN

- 1.- Obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la

propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios.

2.- Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a) Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Comprende las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento. Incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedente de etapas anteriores de utilización, congruentes con la categoría del un edificio o elemento. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

b) Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, de quedar reconocibles, en el caso de los monumentos, las obras sustituciones o refuerzos realizados. No se admitirán nuevas instalaciones mayores.

3.- En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

RESTAURACIÓN

1.- Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas

2.- Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio

para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) ("ripristino" en la terminología arqueológica).

b) Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de vigerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen o alterar la tipología, para su utilización interior adecuada a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral.

3.- Las únicas aportaciones admisibles serán las de los auxiliares de acabado, propios de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

REHABILITACIÓN

1.- Obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior.

2.- Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse

dos tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original, según su incidencia menor o mayor en él, y aproximándose a las técnicas de la restauración con recuperación o a la simple reestructuración:

a) Modernización que, además de las obras propias de la restauración, permite las siguientes intervenciones combinadas:

I.- Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II.- Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afectan a la estructura portante.

III.- Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interior y exterior del inmueble, con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV.- En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales que revistan interés arquitectónico o histórico, dejando testigos, cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservados y restaurados las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b) Reforma, que además de las obras anteriores permite:

I.- Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase.

II.- Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología especial del inmueble, ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivo no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III.- Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujeas, volúmenes, tipo cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcelas (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso se autorizase por las Ordenanzas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

REESTRUCTURACIÓN

1.- Obras cuya finalidad es la reconstrucción, modificación o transformación del espacio y volúmenes interiores existentes, incluyéndose la posibilidad de demolición o sustitución parcial de las estructuras internas, sin afectar en ningún caso a las fachadas exteriores y a sus remates, cuando las condiciones de seguridad estructural existentes sean precarias.

2.- Dentro de las obras de reestructuración se pueden distinguir:

a) Reconstrucción integral, caso extremo de edificio en categorías de I o II grado pero en ruina inminente o de hecho que, debiendo ser o habiendo sido demolido en parte o en la totalidad, deberá reconstruirse fidedignamente en todos sus extremos o elementos estructurales, tipológicos y decorativos, tanto interiores como exteriores, aplicándose para su reconstrucción:

I.- O bien las técnicas científicas de la restauración arqueológica o recuperación integral, en caso de ser conocido documentalmente o haberse levantado el plano de obra para su despiece o demolición cautelar.

II.- O bien las técnicas de reproducción y construcción normales con materiales modernos que permitan reproducir fielmente todos los espacios y elementos decorativos conocidos exteriores e interiores o suplir las partes y elementos presumibles del edificio original, sin aumento de volúmenes y superficies ni modificación de su tipología, si bien con las condiciones de habitabilidad modernas.

b) Reconstrucción esencial, similar al anterior tipo de intervención con reconstrucción integral, pero cuando afecta a edificios

catalogados de III grado, al que se refiere el art. 51.1 de estas Ordenanzas y su interior no reviste esencial interés; debiéndose realizar una reedificación aproximada o sustancialmente igual a la preexistente y demolida total o parcialmente, pero reproduciendo cuando el planeamiento no permita una edificación aproximada o sustancialmente igual a la preexistente, aceptándose mayor libertad de distribución interior; y en caso de que el Plan lo autorizase, con aumento de aprovechamiento interior o ampliaciones, según el grado y determinaciones señalados para cada edificio en concreto.

c) Sustitución o vaciado interior, cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, y su estado sea semiruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada, conservando ésta y sus remates o aleros y restaurándola; se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Ordenanzas lo autoricen, con total libertad interior como si de obra nueva se tratase a partir de la fachada.

- ART. 53.- Intervenciones en edificios de protección integral.

1.- Las obras necesarias serán las precisas de conservación (mantenimiento y consolidación) y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

2.- Sólo se permitirán como admisibles obras sociales justificadas de recuperación, modernización o incluso reconstrucción integral, según cada edificio y estado de sus elementos o partes; siendo recomendable estas últimas intervenciones y el uso activo del mismo cuando su mal estado y función urbana lo requieran para garantizar su conservación.

3.- Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias especiales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

4.- Los documentos exigidos serán todos los indicados en el artículo 51.3, extremando su elaboración y su obtención historiográfica en archivos, bibliotecas y museos.

- ART. 54.- Intervenciones de edificios de protección estructural.

1.- Las obras necesarias serán las precisas de conservación y restauración.

2.- Sólo se permitirán como admisibles obras parciales, según cada edificio y el estado concreto de sus elementos o partes, tendentes a la rehabilitación y a la reconstrucción integral del edificio.

3.- Los usos admisibles serán como mínimo los contenidos en el artículo precedente.

- ART. 55.- Intervenciones en edificios de protección ambiental.

1.- Las obras necesarias serán las imprescindibles de conservación de los elementos visibles (fachadas, cubiertas, patios, etc..) que han motivado su catalogación, sin perjuicio de que la inspección del inmueble aconsejara la restauración o rehabilitación de sus elementos más significativos.

No obstante, cuando técnicamente no sea posible el mantenimiento de los elementos a proteger podrá autorizarse el derribo de dichos elementos, con la obligación de que la nueva edificación que se construya mantenga sustancialmente las características fundamentales de los elementos que eran objeto de la protección

2.- Serán obras admisibles todas las demás, sometidas a su previa autorización en cada caso.

- ART. 56.- Intervenciones en edificios de protección singular.

Se permite el derribo, pero en su reconstrucción deberá de respetar los elementos singulares protegidos.

CAPITULO II

CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

- ART. 57.- Conservación de elementos visibles.

En aplicación del art.184 L.U., el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, especialmente en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde vía pública, tanto por su mal estado de conservación como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultaren medianerías al descubierto o fachadas posteriores. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

- ART. 58.- Protección del patrimonio arbóreo.

1.- El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia del Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

2.- El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar cinco nuevos árboles de igual especie por cada uno talado, dejado secar o arrancado sin licencia.

- ART. 59.- Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual en el casco antiguo.

1.- En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

- a) Conservación del dibujo y materiales de los pavimentos originales si los hubiere y su reconstrucción arqueológica.
- b) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de calles con aceras.
- c) Tender la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados, que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.
- d) Donde el pavimento anterior no fuese conocido, pavimentar por igual calzada y aceras, como el medio más económico, eficaz y duradero.
- e) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.
- f) En las áreas destinadas a aparcamiento, tanto en serie como en batería, deberán plantarse árboles entre cada dos espacios de aparcamiento o al tresbolillo en áreas grandes.
- g) El proyecto de diseño de las plazas públicas deberá someterse a información pública por plazo de veinte días.

2.- Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3.- No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 0,50 m; las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicos, buzones, cabinas telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para la colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

4.- Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras, ni pasos urbanos utilizables).

5.- Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de plaza, disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

- ART. 60.- Otras medidas de protección del medio urbano.

1.- Es obligatorio el enterramiento de todas las instalaciones en general, entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultanén las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas etc., por cuenta de las Compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2.- Toda obra nueva o de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo, en su momento oportuno, según el número anterior.

3.- Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y de los espacios específicos para juegos infantiles.

TITULO III

REGIMEN DEL SUELO

TITULO III

REGIMEN DEL SUELO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 61.- Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7 L.S.-98 y 12 L.U., se clasifica el suelo comprendido en el término municipal de Binéfar en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

- ART. 62.- Suelo urbano

Tendrá la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los terrenos que el P.G.O.U. incluye en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo

- ART. 63.- Categorías del suelo urbano.

El P.G.O.U. distingue las categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado:

- a) Suelo urbano no consolidado: terrenos del suelo urbano que este P.G.O.U. define expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior.
- b) Suelo urbano consolidado: todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de consolidado.

- ART. 64.- Suelo no urbanizable.

Tendrá la condición de suelo no urbanizable:

- a) Los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- b) Los terrenos que este P.G.O.U. considera necesario preservar por los valores a los que se ha hecho referencia en el artículo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que este P.G.O.U. considera inadecuados para el desarrollo urbano.

- ART. 65.- Categorías del suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable se distinguirán las siguientes categorías de suelo:

- a) Suelo no urbanizable especial: son los terrenos del suelo no urbanizable a los que el P.G.O.U. reconoce este carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes.
- b) Suelo no urbanizable genérico: los restantes terrenos del suelo no urbanizable se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

- ART. 66.- Suelo urbanizable.

Tendrá la condición de suelo urbanizable los terrenos que no tengan la consideración de suelo urbano o no urbanizable y sean clasificados como tales por el P.G.O.U. por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

- ART. 67.- Categorías del suelo urbanizable.

El P.G.O.U. distingue en suelo urbanizable las siguientes categorías:

- a) Suelo urbanizable delimitado: tendrán la consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por

el P.G.O.U. para garantizar un desarrollo urbano racional.

b) Suelo urbanizable no delimitado: todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de no delimitado.

- ART. 68.- Estructura General del Territorio.

1. La Estructura General y Orgánica del territorio está integrada por los elementos siguientes, determinantes del proceso urbano:

- a) Sistema general de comunicaciones.
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamientos comunitarios.
- d) Sistema general fluvial.

2. La estructura orgánica del territorio se complementa a nivel local, por los siguientes elementos determinantes del proceso urbano:

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos.
- c) Estacionamientos.
- d) Dotaciones comunitarias.

La previsión de estos elementos designados genéricamente en este P.G.O.U. con el nombre de sistemas locales, completa a nivel local los sistemas generales y prolonga a este nivel, en una ordenación coherente, la continuidad de los objetivos asignados a los sistemas generales.

CAPITULO II

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO (S.U.)

- ART. 69.-Suelo Urbano.

1.- La delimitación del suelo urbano se ha realizado de acuerdo con el art. 8 L.S.-98 y art. 13 L.U.

2.- Este P.G.O.U. define en el suelo urbano los terrenos consolidados por la urbanización y los que carezcan de urbanización consolidada, las diferentes zonas, sistemas generales y/o locales, así como su estructura viaria y usos permitidos.

- ART. 70.- Obligaciones en suelo urbano.

a) Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

- Completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieron- la condición de solar y edificarlos, debiendo completar el proceso de urbanización y edificación en el plazo de dos años desde la entrada en vigor de este P.G.O.U.

- Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos afectados por alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

- Proceder a la regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento cuando fuere preciso por ser su superficie inferior a la parcela mínima, o su forma inadecuada para la edificación.

b) Los propietarios de terrenos en suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio de la unidad de ejecución en el que sus terrenos resulten incluidos.

- Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que este P.G.O.U. incluya en la unidad de ejecución correspondiente o adscritos a la misma.

- Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento de la unidad de ejecución. El Ayuntamiento no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

- Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- Iniciar las obras de urbanización correspondientes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de urbanización y finalizarlas en plazo de cinco desde la misma fecha.
- Los proyectos de urbanización correspondientes se deberán presentar en un plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- Edificar los solares en el plazo de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar.

- ART. 71.- Derechos en suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y por este P.G.O.U.

Se establece genéricamente para el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado la gestión indirecta por compensación, salvo disposiciones específicas.

CAPITULO III

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

- ART. 72.- Suelo urbanizable.

1.- La delimitación del suelo urbanizable consta en los Planos, diferenciándose dos clases de suelo urbanizable:

- a) Suelo urbanizable delimitado.
- b) Suelo urbanizable no delimitado.

2.- En suelo urbanizable delimitado, el P.G.O.U. contiene las siguientes determinaciones:

- División en sectores para su desarrollo en Planes Parciales.
- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.
- Desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.
- Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.
- Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.
- Aprovechamiento medio de cada sector y de todo el suelo urbanizable delimitado.
- Sistema de actuación previsto para la ejecución de los diferentes sectores.

En este caso, el derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento de la entrada en vigor del P.G.O.U.

En todo caso, este P.G.O.U. establece las siguientes condiciones para su transformación:

- a) Que como mínimo disponga de una superficie no discontinua de 4 Has.
- b) Que se ejecuten las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
- c) El número máximo de viviendas por hectárea será de 20.

d) La red eléctrica será siempre subterránea.

- ART. 73.- Obligaciones en suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo urbanizable tienen las mismas obligaciones que los propietarios de suelo urbano no consolidado, si bien la cesión del 10% del aprovechamiento se referirá al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. El Ayuntamiento no participará en los costes de urbanización correspondientes a dicho suelo.

- ART. 74.- Derechos en suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística y este P.G.O.U.

No obstante, la transformación del suelo urbanizable podrá ser también promovida por las Administraciones Públicas, sean o no competentes para la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo

CAPITULO IV

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

- ART. 75.- Clasificación del suelo.

En el suelo clasificado como no urbanizable se fijan los siguientes tipos de suelo:

a) Suelo no urbanizable especial: son aquellos terrenos que se encuentran sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de su valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

b) Suelo no urbanizable genérico: son aquellos terrenos que este P.G.O.U. considera necesario preservar por los valores a los que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos que este P.G.O.U. considera inadecuados para el desarrollo urbano.

- ART. 76.- Derechos de los propietarios en suelo no urbanizable.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 20 L.S.-98 y 21 L.U., en el suelo clasificado como no urbanizable los propietarios tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites establecidos por las leyes y el planeamiento. Únicamente con carácter excepcional podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística.

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

CAPITULO V

DISPOSICIONES COMUNES A SUELO URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE

- ART. 77.- Edificios fuera de ordenación.

Con carácter general, se distinguen dos casos:

1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes o espacios libres.

Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- En este supuesto están el resto de edificios (afecciones de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Se entiende por obras parciales y circunstanciales de consolidación aquellas que no supongan un derribo del volumen existente a consolidar, ni un aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.

Será posible el cambio de uso en estos edificios, siempre que se trate de uno de los usos permitidos en este PGOU en la zona en la que se sitúe el edificio.

No obstante, se establece un régimen específico de fuera de ordenación para las industrias existentes en la zona urbana de " transitorio industrial ", así como para las instalaciones ganaderas en situación de fuera de ordenación, que se regulan en los capítulos correspondientes.

3.- En las construcciones y las instalaciones que tengan una situación de edificación disconforme con los parámetros del PGOU afectados por alineaciones nuevas que:

- Supongan una superficie de afección como máximo de un 20% de la parcela original.

- No se encuentren en ninguna de las situaciones previstas para la declaración de ruina y disponga de un buen estado de conservación.
- A) Se autorizan, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento y cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas:
- Las obras de consolidación y rehabilitación (como son las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación y el aumento de volumen siempre que éste quede fuera de la zona de afección).
 - Los cambios de uso siempre que sean compatibles con las determinaciones del PGOU.
- B) Condiciones:
- Las obras planteadas no pueden suponer un derribo del volumen existente a consolidar.
 - Las obras que se autoricen no comportan un aumento del valor de expropiación.

- ART. 78.- Valoración de terrenos.

La valoración de los terrenos que sea necesario expropiar para la ejecución de este P.G.O.U. se determinará de acuerdo con el Título III de la L.S.-98.

- ART. 79.- Núcleo de población.

1- Se considerará núcleo de población cualquier agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

2- A los efectos de obtención de licencia urbanística municipal para construir edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población en cualquiera de los siguiente casos:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de

captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.

c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.

d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.

e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.

f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en número igual o mayor de dos, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

h) Cuando concurren las circunstancias objetivas que puedan indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población de conformidad con lo que establezcan las Directrices de Ordenación Territorial y los planes de Ordenación de Recursos Naturales.

CAPITULO VI

SISTEMAS

SECCIÓN Iª DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 80.- Sistemas.

En función de su carácter se dividen en sistemas generales y sistemas locales.

1.- Los sistemas generales son los que determinan la estructura general del territorio y están constituidos por el sistema general de comunicaciones, el sistema general de espacios libres públicos, el sistema general de equipamientos y el sistema general fluvial. Se encuentran al servicio de toda o gran parte de la población.

2.- Los sistemas locales son los que complementan la estructura general a nivel de barrio y está constituido por el sistema de espacios libres y jardines públicos, el sistema de equipamiento a nivel de barrio, el sistema viario y el sistema de estacionamientos.

- ART. 81.- Titularidad y afectación del suelo

El suelo que en este P.G.O.U. queda afectados por sistemas generales queda vinculado a este destino jurídico, pero la titularidad del uso y el dominio público nacerá con la adquisición del suelo por la Administración. Mientras tanto continuará siendo de propiedad privada pero afectado al destino indicado.

- ART. 82.- Adquisición.

A) Sistemas Generales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán:

- a) Mediante cesión obligatoria derivada de su inclusión o adscripción en una unidad de ejecución, cuando ello sea posible.
- b) Cuando la modalidad anterior no fuera practicable, mediante ocupación directa, asignando aprovechamientos subjetivos en unidades de ejecución excedentarias.
- c) Cuando las modalidades anteriores no resultaren posibles o convenientes, mediante expropiación forzosa.

B) Dotaciones locales.

Los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de dotaciones locales fuera del suelo urbano consolidado se obtendrán mediante cesión obligatoria y gratuita derivada de la gestión sistemática de las unidades de ejecución en que se incluyan.

C) Suelo urbano consolidado.

En suelo urbano consolidado, los terrenos destinados por el planeamiento al establecimiento de sistemas generales o dotaciones locales se obtendrán mediante expropiación u ocupación directa, asignando terrenos edificables en unidades de ejecución excedentarias.

SECCIÓN IIª. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- ART. 83.- Composición.

El sistema general de comunicaciones está compuesto por:

- a) El sistema general viario.
- b) El sistema ferroviario.

- ART. 84.- Identificación.

Se determina la red primaria en los planos de este P.G.O.U., para todo el ámbito municipal, con independencia de la competencia específica que corresponde a cada Administración en cada categoría y clase de sistema de comunicaciones. En los mismos planos se determinan los caminos en suelo no urbanizable y urbanizable no delimitado primordialmente destinados a funciones agrícolas, así como las vías pecuarias y el sistema ferroviario.

- ART. 85.- El sistema general viario.

1.- El sistema general viario está compuesto por:

- a) Las carreteras, que comprende las siguientes:
 - La N-240, de Tarragona a San Sebastián.
 - La A-133, de Binefar a Estada.
 - A-140, de Tárrega a Pomar de Cinca por Binéfar.

- A-1239, de Albalate de Cinca a Binéfar.

b) La red de caminos municipales y vías pecuarias.

d) Los viales existentes y los proyectados en los suelos urbanos y aptos para urbanizar.

2.- Se identifica con la clave S.G.V.

- ART. 86.- Carreteras.

Tramos que recorren íntegramente por el suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado.

Los tramos que recorren íntegramente por suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado, se les aplicará el capítulo IV Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón B.O.A. 16 Abril 1.993, para las carreteras de titularidad de D.G.A., y la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 para las carreteras de titularidad estatal y quedan por tanto definidas las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de la forma siguiente:

Zonas de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación, siendo esta arista la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

Zona de servidumbre.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores, a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Líneas de edificación.

a) Para carreteras de titularidad estatal la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

No obstante, en las variantes o carreteras de circunvalación la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

b) Para las carreteras de titularidad de la D.G.A. la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho metros en las carreteras que integren la Red Regional y a quince metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

No obstante, en las variantes o carreteras de circunvalación, la línea de edificación se situará a 50 m, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Tramos que recorren suelos urbanos y urbanizables delimitados.

Este P.G.O.U. define las alineaciones en función de las edificaciones existentes y del artículo 55 de la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, para las carreteras de titularidad de la D.G.A., y arts. 36 y siguientes de la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988, para las carreteras de titularidad del Estado.

El régimen de estas travesías será el general del Reglamento de Carreteras, aprobado por Real Decreto de 2 de Septiembre de 1.994, así como la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, con las determinaciones adicionales de este P.G.O.U.

Licencias.

Las licencias de obras e instalaciones próximas a las carreteras localizadas dentro de las zonas de dominio público, de servicio o afección tendrán que ser informadas previamente a su concesión por el Ministerio de Fomento o por el Servicio Provincial de Carreteras cuando se trate de carreteras de titularidad de la D.G.A.

- ART. 87.- Red de caminos vecinales.

1.- Está constituida por los caminos y vías pecuarias, dedicados básicamente a tráfico agrícola que en forma radial confluyen en Binefar y lo unen con su entorno comarcal.

2.- Protección.

En todos los caminos del Municipio no podrá realizarse ninguna edificación a menos de 10 metros de la arista exterior del camino, siendo ésta arista la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

Así mismo, no podrá realizarse ningún vallado a menos de 3 metros del límite exterior de la calzada, cumpliendo también la condición de que se sitúen a 5 metros del eje del camino.

Los vallados se realizarán de material calado o con setos, con una altura máxima de 2 metros, pudiendo tener la parte inferior de obra opaca de 0,40 m de altura máxima.

- ART. 88.- Vías pecuarias.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de las vías pecuarias, sobre los terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de diez metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público que sean autorizadas por el Ayuntamiento, previo informe del órgano competente de la D.G.A. para la vigilancia y protección de las vías pecuarias, así como de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, el órgano competente de la D.G.A. podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal de Binéfar son las siguientes:

1.- Vereda de Monzón a Esplús.

Procedente del término municipal de Monzón penetra en el de Binéfar teniendo como eje el camino viejo de Monzón a Binéfar, cruza el camino de "Los Contrabandistas" y deja a su derecha el paraje denominado "Las Mozas", más adelante deja también a esta misma mano una charca y la Torre de Riberola. Atraviesa el paraje de "Los Burales" y toma contacto con la Crta. Nacional 240 aproximadamente en el p.k. 134, continuando, a partir de este punto, y durante unos 300 m., por la carretera vieja que tiene por su derecha la citada N-240. Toma de nuevo el antiguo camino de Monzón a Binéfar, deja a su derecha la Torre de E. Martíun y cruza el F.F.C.C. Zaragoza-Barcelona aproximadamente en el p.k. 137,750, donde actualmente queda interrumpido el paso.

Continúa por el camino que llevaba hasta llegar al casco urbano de Binéfar. Pasa por las calles: El Segalar, Monzón, Arrabal, Tamarite, sin nombre (paralela a la de Lepanto) y Calle Buenavista.

Sale del casco urbano tomando al antiguo camino de Lérida. Deja la torre de Frasquico a la izquierda, se une por esta misma mano la vía pecuaria denominada Colada de Altorricon y a unos 350 m. de este punto cruza la carretera N-240, se acerca al F.F.C.C., continúa paralela a la vía durante unos 300 m., atraviesa el F.F.C.C. y una acequia del Sindicato de Riegos. Se anota por su derecha el paraje de El Colmenar, cruza la acequia de "La Grallera", se une por su derecha la vía pecuaria denominada "Colada de la Grallera" y sale al término municipal de Esplús.

La anchura legal de esta vía pecuaria es de 20 m. en todo su recorrido.

2.- Colada de San Esteban.

Parte de la vía pecuaria descrita anteriormente en la Calle Arrabal y en su cruce con la carretera de Binéfar a San Esteban de Litera (HU-9030). Continúa por esta carretera hasta el camino de acceso al Cementerio de la localidad o camino viejo de San Esteban, deja el cementerio a su izquierda, se une también por esta mano el camino de "La Chubera", más adelante deja a su derecha la Torre de Ferretero y siguiendo su recorrido cruza en diagonal la carretera de San Esteban de Litera en p.k. 2,4 saliendo, unos 200 m. más adelante, al término de San Esteban de Litera.

Esta vía pecuaria se clasifica con una anchura de 8 m. en todo su recorrido.

3.- Colada de Algayon.

Parte del casco urbano de Binéfar en la C/ Tamarite toma como eje la carretera vieja de Binéfar a Tamarite de Litera hasta la caseta de Baso, en p.k. 1,6, que la deja a su izquierda tomando el camino de Algayón donde a unos 150 m. se divide en dos ramales: uno que sigue el camino que traía en dirección a Algayón y otro que dejando a su derecha la "Torre de la Morena" va en dirección a la bóbila de San Quilez que la deja a su izquierda y unos 200 m. más adelante cruza la carretera de Tamarite de Litera, ya en término municipal de San Esteban de Litera.

Esta vía pecuaria se clasifica con una anchura de 8 m. en todo su recorrido.

4.- Colada de Altorricon.

Parte de la Vereda de Monzón a Esplús, en su conexión con el camino de "Sosal", al que toma como eje de su recorrido atraviesa la Torre de Copas, coge más adelante el camino de "La Torre", deja una balsa a su derecha, atraviesa las acequia del "Tozal" y de la "Cova" saliendo más adelante al término municipal de San Esteban de Litera por el mojón divisorio de éste último con el de Esplús y Binéfar.

Se clasifica con una anchura de 12 m. en todo su recorrido por el camino del "Sosal" y de 8 m. en el camino de la Torre.

5.- Colada de Balcarca

Parte de la población de Binéfar en el punto denominado "La Alcantarilla Pequeña", cruza el F.F.C.C. Zaragoza-Barcelona por debajo de ésta, tiene por su izquierda la Harinera de Binéfar, deja también por esta mano el camino de Albalate y toma como eje de su recorrido el antiguo camino de Binéfar a Balcarca. A unos 700 m se une por su derecha el camino de Fobet, continúa por el camino que traía dejando la finca de Fobet a su derecha en dirección al "Canal de Aragón y Cataluña" donde se le une la "Colada de la Grallera" por su izquierda, atraviesa el canal, más adelante atraviesa también la sierra de San Quilez y penetra en el término de Binaced en su anejo Balcarca.

Esta vía pecuaria se clasifica con una anchura de 8 m. en todo su recorrido.

6.- Colada de la Figuera

Parte del mismo punto que la Colada anteriormente descrita en el punto

denominado "Alcantarilla Pequeña" dejando la harinera a su derecha y la línea férrea a su izquierda, cruza la carretera de Binaced justo en el empalme de esta con la carretera de Albalate de Cinca y toma el camino de "Las Puebas" o de la "La Figuera". Cruza las acequias de "La Carpina" y de "La Grallera", 600 m. más adelante cruza la vía pecuaria denominada "Colada de la Grallera", cruza otra acequia de riego y sale al término de Esplús en dirección al poblado de Las Puebas.

La anchura con que se clasifica esta vía pecuaria es de 8 m. en todo su recorrido.

7.- Colada de la Grallera

Parte de la vía pecuaria denominada Vereda de Monzón a Esplús y en la divisoria de este último con Binéfar. Toma, en dirección Oeste, un camino que se denomina "La Figuera" y que discurre teniendo por su izquierda la acequia de "La Grallera" cruza el camino de Binéfar a la Figuera, cruza la carretera de Albalate, sigue teniendo por su izquierda la acequia de La Grallera hasta que toma el camino de Albalate en dirección Norte, discurre por él durante aproximadamente 500 m. y cogiendo dirección Oeste toma el camino de "La Grallera", cruza la carretera de Binéfar a Ripoll, deja la Torre de la Sacristane a la derecha, llega hasta el Canal de Aragón y Cataluña donde toma dirección Norte, discurre por la banqueta de servicio del Canal hasta encontrarse con la Colada de Balcarca donde termina su recorrido.

Se clasifica con una anchura de 8 m. en todo su recorrido.

- ART. 89.- Viales urbanos.

1.- Este P.G.O.U. determina la totalidad de los viales en suelo urbano y los generales en suelo urbanizable delimitado.

Los viales en el suelo urbano no consolidado serán de cesión obligatoria y gratuita, sin perjuicio de las compensaciones a las que pueda dar lugar.

En suelo urbano consolidado los propietarios de terrenos afectados por alineaciones y rasantes deberán ceder al Ayuntamiento gratuitamente dichos terrenos en proporción no superior al 15 por 100 de la superficie de la finca.

2.- La anchura mínima de aceras de nueva proyección será de 1,50 m., de uso exclusivo peatonal, siempre que el ancho de la calle lo permita y no suponga una discontinuidad o salto respecto a las existentes.

No obstante en la zona de chafalán deberá resolverse la acera de tal forma que la vertical del elemento más saliente del edificio que permita este P.G.O.U., se

encuentre dentro de la acera.

Los elementos de mobiliario urbano, instalaciones de servicios, arbolado u otros elementos deberán colocarse respetando la anchura mínima peatonal (1,50 m.), sin posibilidad de invadirla.

3.- Las aceras en cruces de calles se resolverán de forma circular, evitando la formación de ángulos.

4.- Deberá reservarse dentro de los viales espacios destinados a los contenedores u otros elementos de recogida de residuos urbanos.

Estos espacios deberán integrarse en la acera, pero sin invadir la anchura mínima peatonal (1,50 m.).

5.- No obstante lo dispuesto en los números anteriores se permitirán excepciones al régimen de la anchura de las aceras previsto, en aquellos casos en los que la anchura del vial previsto, o por la existencia de edificación consolidada, no se puedan conseguir los objetivos señalados.

6.- En el caso que la documentación gráfica defina chaflanes y no pueda establecerse su dimensión estos se definirán por aquella línea que una los puntos de tangencia de un círculo de 3 m. de radio inscrito en el ángulo que definan las alineaciones.

7.- Se contempla específicamente la posibilidad de la ocupación de dominio público viario, cuando técnica y económicamente, así se justifique para facilitar la accesibilidad a los edificios en que residan personas con discapacidad de acuerdo con las determinaciones del RDL 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- ART. 90.- Accesibilidad de las vías públicas.

La planificación, urbanización y construcción de las vías públicas, de los itinerarios peatonales, de los vados, rampas y escaleras, de mobiliario urbano, incluida la señalización, se efectuarán de forma que resulten accesibles para personas con movilidad reducida o con capacidad sensorial disminuida. (Art. 4.1 de la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación), y artículo 7 de su Reglamento, aprobado por Decreto 19/1999, de 9 de febrero.

- ART. 91.- Sistema ferroviario.

1.- Está formado por las vías de la línea y su zona de protección determinada por este P.G.O.U, la Estación y demás edificaciones al servicio del ferrocarril. Se identifica con la clave S.G.F.C.

2.- En los planos de ordenación se fija la zona de protección de las vías del ferrocarril. Las zonas de protección son dos zonas a ambos lados de la vía, determinadas por dos líneas paralelas a las mismas.

3.- En la zona de la Estación y alrededores, se prescribe para su desarrollo un Plan Especial de Reforma Interior, de adecuación del entorno de la Estación y vías de servicio. dada la degradación que presenta y con la finalidad de conectar adecuadamente este espacio con el resto de la ciudad

4.- En las zonas de protección de las vías y sin perjuicio de las competencias del Estado y de la Comunidad Autónoma de Aragón, no se permiten edificaciones excepto las ligadas a la explotación y mantenimiento del ferrocarril.

En todo caso, regirá lo dispuesto en el Real Decreto 1.211/1.990 de 28 de Septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

SECCIÓN IIIª. SISTEMA DE PARQUES Y JARDINES

- ART. 92.- Identificación.

1.- El sistema de parques y jardines públicos consta señalado en la indicación E.L. (S.G.E.L cuando se trate de sistemas generales de espacios libres públicos) en los planos de situación o documentos gráficos, e igualmente formarán parte de este sistema los parques y jardines públicos que provengan de los Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales, que desarrollen el P.G.O.U.

2.- Todos los terrenos indicados en el apartado 1 anterior tendrán que convertirse en terrenos de dominio y uso público, y ser destinados a utilización y uso totalmente libres y gratuitos, ordenarse con árboles, jardinería y elementos accesorios (bancos, juegos infantiles, etc.). Estos terrenos no podrán ocuparse con instalaciones de ningún tipo, ni siquiera deportivas, que comporten limitación al uso y disfrute del público, no exigiéndose pago alguno a excepción de las instalaciones al servicio público.

- ART. 93.- Diseño y ocupaciones.

1.- Los parques y jardines públicos habrán de ser acondicionados de acuerdo con su finalidad funcional y las características de su entorno, ya sea urbana o geográfica.

En todos ellos se escogerán los tipos de árboles y demás vegetación de las variedades que sean de probada resistencia a nuestro clima; en función de sus especiales características ambientales se habrá de prever el mobiliario urbano (luces, bancos, fuentes, papeleras, bocas de riego, etc.) de acuerdo con su dimensión.

2.- No se permitirán otras edificaciones que las provisionales (kioscos, lugares de venta) al servicio de los usuarios sin que en ningún caso puedan superar en una zona concreta de un 1% del total de la zona verde y una superficie por unidad de 10 m².

La colocación de estas instalaciones provisionales no podrán interrumpir los recorridos de los visitantes ni los accesos de los inmuebles situados frente a la zona verde.

3.- Se permiten para el ámbito de la UE25 aparcamientos de uso público y titularidad pública bajo rasante con un 100% de la ocupación de la superficie destinada a SGEL.

- ART. 94.- Planes Parciales y Estudios de detalle

1.- En los sectores a desarrollar por Planes Parciales, Estudios de Detalle o Planes Especiales, se dispondrán los espacios verdes con una concentración superficial que sea la máxima posible para que los espacios verdes sean funcionales en superficie y en las proporciones de sus dimensiones de acuerdo con las prescripciones de los servicios técnicos municipales y la valoración particular que se efectúe en cada caso para garantizar una funcionalidad del global de estos espacios.

Las superficies destinadas a vialidad en los sectores de nuevo desarrollo deberán respetar y mantener un ancho mínimo de 15 m.

2.- No obstante cuando este P.G.O.U. ya determine sus emplazamientos, dimensiones y formas será necesario respetarlos.

3.- En los casos en que el P.G.O.U. determine las zonas verdes y/o la vialidad de manera vinculante en un sector del Planeamiento tendrán el carácter de mínimo. Cuando su dimensión sea inferior a la resultante de la aplicación del estándar de la zona, la diferencia tendrá que ser localizada por el correspondiente Plan Parcial.

- ART. 95.- Espacios libres privados.

1.- La existencia o previsión de zonas verdes o libres de propiedad privada no edificables, quedan identificadas con Clave E.L.P. en los planos. No disminuirán las superficies de parques o jardines públicos exigibles conforme a la normativa urbanística vigente y a este P.G.O.U.

2.- En el subsuelo de espacios verdes privados ligados a la parcela podrán ubicarse instalaciones de servicio de la vivienda, siendo admisible igualmente el uso de garaje.

3.- Los espacios ajardinados comunitarios privados entre edificaciones plurifamiliares serán visibles desde la vía pública y bien conservados, y si se desea vallarlos tendrá que hacerse con cierre opaco hasta 0,60 m. de altura y calada o vegetal, hasta unos 1,70 m. como máximo y estos jardines no contabilizarán en el cálculo de la superficie de espacios verdes del sector, ni de la L.U., ni de este P.G.O.U.

4.- Se tendrán que mantener en las adecuadas condiciones de limpieza.

5.- Los espacios libres privados de uso público en ningún caso serán susceptibles de uso privado que limite, menoscabe o impida el uso general al que están vinculados, debiendo garantizarse en todo momento el uso común de los mismos, sin que resulte de aplicación a estos espacios lo previsto en el apartado 2 de este mismo artículo sobre utilización del subsuelo de los espacios libres privados.

- ART. 96.- Accesibilidad de los espacios libres.

La planificación, urbanización y construcción de los parques y demás espacios libres de uso público, se efectuarán de forma que resulten accesibles para personas con movilidad reducida o con capacidad sensorial disminuida (Art. 4.1 de la Ley 3/1.997, de 7 de Abril, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación).

SECCIÓN IVª. EQUIPAMIENTOS Y DOTACIONES

- ART. 97.- Identificación.

1.- Comprende los suelos de propiedad pública o privada, que soporten o que estén destinados a soportar edificios e instalaciones que cumplen funciones públicas,

colectivas o de interés general, las cuales quedan señaladas con la indicación "E" en los planos de este P.G.O.U. (§.G.E. cuando se trate de sistema general de equipamientos).

Los usos permitidos a las zonas de equipamiento serán el educativo, el sanitario asistencial, el recreativo, el público, administrativo, de servicios, el deportivo, religioso, cultural, de hospedaje social, benéfico, el destinado a albergue de servicios para los ciudadanos, tales como instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, etc, así como todos aquellos que cumplan funciones públicas, colectivas o de interés general y el comercial con las siguientes condiciones según la titularidad del equipamiento:

- En el caso de ser de titularidad pública, únicamente se admite el comercial como un uso complementario ligado al uso dotacional principal y sin que pueda desarrollarse de forma independiente de éste.
- En los equipamientos de titularidad privada, se admiten los usos terciarios cuando sean complementarios al uso dotacional como uso principal, en una proporción inferior al 40% de la edificabilidad y sin que pueda desarrollarse de forma independiente de éste.

Cuando se trate de equipamientos resultantes del desarrollo de un polígono, sector o unidad de ejecución, al tratarse de un uso lucrativo deberá tenerse en cuenta a los efectos de cálculo del aprovechamiento del ámbito.

2.- Los equipamientos nuevos que se proyecten no tienen asignación de uso concreto y este P.G.O.U. deja libertad para la definitiva utilización.

3.- Los equipamientos y dotaciones hoy existentes, quedan afectados a su utilización actual de equipamientos, lo cual este P.G.O.U. conserva, excepto en aquellos supuestos en que se afecten a otra finalidad o que se delimite un ámbito para desarrollar un Plan Especial de acuerdo a las determinaciones del PGOU.

Las reservas de suelo que el P.G.O.U. establezca con indicación concreta de fines específicos, se afectará a esta finalidad ya sea de manera directa o a través de un Plan Especial.

4.- El equipamiento destinado a Casa Consistorial, situado en Plaza de España, nº 1, queda unido como equipamiento al inmueble de titularidad municipal situado entre la Calle Comercio y la Calle San Pedro, realizándose esta unión mediante edificación, en Planta Piso, en el vuelo sobre el vial existente.

5.- Todas las dotaciones, equipamientos y servicios que constituyan infraestructura de carácter general que presten servicio a una parte importante de la población, se considerarán sistemas generales quedando identificados en los planos

con la Clave S.G.E.

6.- En esta Clave queda incluida la Unidad de Ejecución nº 28 con las prescripciones para su desarrollo que se indican en el artículo 178-Bis 1,2 y 3 del PGOU.

ART. 97 Bis.- Sistemas de servicios técnicos y ambientales, clave ST.

1. El sistema de servicios técnicos comprende los suelos destinados a las dotaciones de infraestructuras de servicios siguientes:

- Agua: servicios de suministro de aguas potables y análogos.
- Energía: centrales generadoras de energía, estaciones transformadoras, red eléctrica, red de gas, parques Eólicos, las instalaciones vinculadas al ahorro energético y análogas.
- Depuración: redes de aguas residuales, pluviales, depuradoras y análogos.
- Residuos: plantas de selección, compostaje, depósitos controlados de residuos, incineradora, y otros potenciales servicios de carácter ambiental y análogo.
- Comunicaciones: centro de comunicaciones, antenas radioeléctricas, de telefonía, georreferenciación, redes de cableado y centros de distribución y análogos.
- Infraestructuras de canales de riego y análogos.
- Estación de servicios. También se incluyen todos los elementos necesarios para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

2. Son suelos preferentemente de titularidad pública aunque pueden ser gestionados por empresas privadas.

3. Sólo se admiten los usos directamente vinculados con la instalación o servicio técnico ambiental de que se trate, con las condiciones de funcionamiento y seguridad específicamente reguladas por la legislación técnica en la materia.

4. La edificación y las instalaciones deben adaptarse a las necesidades del programa del servicio técnicoambiental que contienen, se debe evitar la formación de superficies de contraste con el entorno, dotándolas de una tonalidad cromática que amenice líneas y relieves a su alrededor; y se debe disminuir el impacto visual producido desde los caminos, la autopista o las poblaciones contiguas, mediante la instalación de barreras vegetales.

Los espacios libres de edificación o instalación que constituyen el entorno de

estos servicios se consideran como espacios abiertos y deben recibir un tratamiento con vegetación autóctona y compatible con las servidumbres derivadas del servicio.

En el entorno de los pozos de abastecimiento o extracción pública de agua potables establece una protección de 50m de radio en el que no se permite ningún tipo de edificación de nueva construcción, desmonte o movimiento de tierras que represente variaciones morfológicas o paisajísticas y que altere las actuales condiciones del medio.

5. Cuando el desarrollo urbanístico municipal exija la instalación de alguno de los servicios antes señalados y no haya una reserva específica de suelo, se pueden situar en suelo no urbanizable, en los tipos de suelo que así lo permitan.

6. Las servidumbres generadas por las instalaciones son todas aquellas que se derivan del cumplimiento de las legislaciones vigentes en el ámbito de cada Servicio.

7. Si la posición de las estaciones transformadoras (ET) existentes en el suelo urbano actualmente ocasionan problemas de integración en el contexto donde se ubican, se podrán desplazar justificadamente en otra área calificada de sistema siempre que supongan una mejora del espacio que se libera.

8. En el suelo urbano consolidado, la ubicación de estos sistemas para los casos en los que el PGOU no haya calificado el suelo con esta finalidad, será admisible en cualquier clave de las existentes, siempre que se precise ocupar una superficie inferior a la parcela mínima del ámbito en el que se tengan que emplazar de manera justificada, analizando su correcta integración, viabilidad y necesidad.

- ART. 98.- Edificación en suelo urbano y suelo urbanizable.

1.- El tipo de ordenación podrá ser de edificación aislada, entre medianeras o de volumetría específica en aquellos casos en los que se determine como preceptivo la redacción de un plan especial.

2.- No se establece el índice de edificabilidad máxima, aunque la edificación habrá de adaptarse a la de su entorno. En edificaciones según alineación a vial o de volumetría específica, la altura no podrá sobrepasar la máxima permitida en la manzana correspondiente. Las alturas máximas y mínimas de plantas así como la profundidad máxima edificable podrán ser distintas a las indicadas con carácter general, siempre que el uso de las mismas así lo requiera y se justifique el mantenimiento de los parámetros determinados por el PGOU de modo que no se incremente la edificabilidad, excepto en aquellos casos determinados en los que se admite una ordenación específica mediante la reacción de un plan especial..

3.- Los espacios no ocupados por edificaciones dentro de las zonas de

equipamiento tendrán que estar urbanizadas con todos los servicios necesarios y las zonas restantes ajardinadas, procurando en los casos en que sean colindantes con zonas verdes utilizar especies de vegetación similares.

A los efectos previstos en este apartado, en el proyecto de ejecución del equipamiento correspondiente se tendrá que definir toda la urbanización, su coste, así como las etapas de realización, si las hubiere.

4.- La ordenación para los usos de Equipamiento y Hotelero se detallará mediante un Plan Especial que definirá su volumetría específica de acuerdo con el entorno inmediato respetando al máximo las alturas existentes con la finalidad de obtener una correcta integración.

- ART. 99.- Equipamientos existentes.

1.- Los equipamientos existentes que no cumplan la normativa anterior no serán considerados fuera de ordenación y podrán ser autorizadas obras de ampliación aunque sobrepasen la anterior normativa.

2.- En caso de sustitución de la edificación hoy construida deberán de adaptarse al art. 98 de este P.G.O.U.

3.- En caso de precisar de una ordenación volumétrica específica para ampliar la edificación existente, rehabilitarla, reconstruirla totalmente o edificarla de nuevo será preceptiva la redacción de un plan especial.

- ART. 100.- Equipamientos sujetos a Planes Parciales.

Además de cumplir las determinaciones de los anteriores apartados, cumplirán con las determinaciones de la LU y del Anexo al Reglamento de Planamiento.

El Plan Parcial tendrá que asignar los usos concretos para los cuales están destinados o bien dejar la delimitación de la superficie destinada a tal fin para poder desarrollar a posteriori un Plan Especial que determine su ordenación detallando uso, edificabilidad, volumetría, cotas, alineaciones, rasantes y proyecto de obras si se considera conveniente, así como la justificación de la relación del edificio con el entorno más inmediato.

- ART. 101.- Cambio de destino de los equipamientos.

Podrá modificarse el destino de los suelos reservados para equipamientos, por acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento y con los requisitos y tramitación

establecidos por el Art. 75 L.U.

Mediante la tramitación de un Plan Especial con las condiciones establecidas en este PGOU y siempre que sea de manera justificada, podrá variarse el destino de los terrenos reservados para equipamiento siempre que sea para destinarlos a dotaciones y equipamientos dentro de las categorías sanitaria, religiosa, educativa, deportiva, cultural, asistencial o para servicios de interés social.

SECCION Vª.- SISTEMA GENERAL FLUVIAL

- ART. 102.- Sistema General Fluvial.

1.- Se identifica con la CLAVE S.G.F. en los planos de ordenación, comprendiendo los cauces públicos y canales de riego principales que discurren por el término municipal de Binéfar.

2.- Su régimen jurídico es el siguiente:

2.1.- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el art. 22.a) de la Ley 29/1985, de 29 de agosto, de Aguas.

2.2.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, siempre que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y al régimen de las corrientes.

2.3.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. en toda longitud de la zona colindante con el cauce, con el objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de D.P.H. de la Ley de Aguas de 1985, destinada al paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

2.4.- Las construcciones que se realicen dentro de la zona inundable definida en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico no deberán quedar afectadas por las aguas.

2.5.- Deberá requerirse autorización expresa del Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

2.6.- Al final de los trabajos, tanto el cauce como los terrenos

adyacentes deberán dejarse en condiciones semejantes a como se encontraban antes de ejecutar las obras.

TITULO IV

CONCEPTOS, BASES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

TITULO IV

CONCEPTOS, BASES Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPITULO I

CONCEPTOS DE LA ORDENACIÓN

- ART. 103.- Zona.

Se define como zona, el área de terreno con calificación uniforme dentro de la cual los propietarios podrán ejercer las facultades dominicales, delimitada por terrenos con distinta calificación urbanística, ya sean otras zonas, sistemas generales y/o locales.

Las zonas vienen así mismo definidas por la extensión de suelo continua o discontinua sometida al mismo régimen urbanístico.

- ART. 104.- Sector.

El sector es el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan de Reforma Interior.

- ART. 105.- Aprovechamiento.

1.- El aprovechamiento urbanístico objetivo indica la superficie construable susceptible de apropiación privada en un terreno, homogeneizada respecto al uso y la tipología característica, resultante de las determinaciones establecidas por el planeamiento, de acuerdo con la Ley.

2.- El aprovechamiento urbanístico subjetivo indica la superficie construable de uso y tipología característicos que el titular de un terreno y la Administración Municipal, en su caso, podrá incorporar a su patrimonio, previo cumplimiento de los deberes y cargas legalmente establecidos.

3.- Aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio es el resultado de calcular el promedio de los aprovechamientos urbanísticos objetivos establecidos por el planeamiento en un determinado ámbito territorial, con objeto de hacer posible la distribución equitativa entre los propietarios de los aprovechamientos subjetivos y los costes generados por el desarrollo urbano, así como, en su caso, la participación directa de la comunidad en las plusvalías urbanísticas.

- ART. 106.- Unidades de ejecución.

1.- La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, salvo en el supuesto de obras aisladas previstas por el planeamiento y para las obras de remodelación de las urbanizaciones y espacios públicos existentes.

2.- Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan, en todo caso, el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie.

3.- En aquellos casos en los que existan unidades de ejecución en los que se prevea la apertura de un vial, beneficiando parcelas o terrenos no incluidos en la unidad de ejecución (debido a las características de forma, dimensión, edificación ya existente o dificultad de reparcelar), la Corporación Municipal podrá acordar la imposición de contribuciones especiales para la urbanización de la mitad del vial, a aquellos propietarios de los terrenos o parcelas no incluidos en la unidad de ejecución, pero beneficiados por el vial, previa cesión del vial por los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución.

CAPITULO II

DEFINICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 107.- Parcela.

Se define como parcela a cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.

Se entenderán como condiciones de parcela, aquellas condiciones que afectan a las características geométricas de las parcelas

Se define como lindero, la línea que delimita las parcelas y terrenos, separando unas de otros.

Se define como línea de cerramiento de una parcela aquella en que se señala o permite la colocación de los elementos de cerramiento o vallado de una propiedad.

- ART. 108.- Superficie Neta de la Parcela.

Es la superficie que resulta de detraer de la superficie total o bruta de una parcela las superficies de los suelos destinados a viales o a otros usos de cesión obligatoria por el planeamiento vigente.

- ART. 109.- Alineaciones.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en los planos que separan los viales u otros espacios libres de uso público, de los espacios destinados a otros usos públicos o privados.

En ausencia de alineaciones se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente de hecho, o en su defecto por la línea de cerramiento de parcela.

En general son alineaciones las líneas de fachada.

- ART. 110.- Rasantes.

Son Rasantes Naturales o Rasantes del Terreno las cotas sobre un plano de referencia, que tiene el perfil del terreno natural en el paramento exterior de la edificación y en los linderos de parcela, antes de que exista transformación o por obras del terreno natural. Se considera perímetro exterior aquel que defina espacios en los que se pueda cumplir la condición de exterior definida en el artículo 136.1

Son Rasantes Oficiales las cotas establecidas por las figuras de planeamiento

urbanístico vigentes con el fin de servir de referencia para el replanteo físico de la urbanización y de las edificaciones sobre el terreno o sobre las parcelas; sobre las rasantes oficiales (salvo disposiciones en contra) se sitúa el plano de la planta baja del edificio.

Son Rasantes de Vial las magnitudes que definen la posición del mismo en cuanto a altitud, respecto a una magnitud plano de referencia.

Salvo identificación en contra, la cota se medirá en el eje del viario.

En todo caso, las rasantes de vial establecidas en el eje podrán complementarse con la definición de los perfiles longitudinales y transversales del viario.

Son rasantes de la acera las magnitudes que definen la posición del pavimento de la misma respecto a las rasantes del vial.

El punto de aplicación de la rasante de la acera, respecto al solar a que de acceso, será el mismo que el de aplicación de la altura reguladora.

El Plano de Rasante Media de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto de cota igual a la media de las cotas de rasante de los linderos de la parcela.

Esta cota se mide como media aritmética de las cotas en todos los quiebros de la línea límite de la parcela.

El plano de Rasante inferior de la parcela es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo de la parcela.

El Plano de Rasante Inferior del edificio es el plano horizontal que pasa por el punto más bajo del edificio en el que éste contacta con la rasante natural o con la rasante modificada del terreno, la más baja de las dos, en el caso de que no estén definidas rasantes oficiales, o con la rasante oficial en caso de que esté definida.

El Plano de Rasante del edificio es el plano horizontal que pasa por el suelo de la planta baja.

En ausencia de rasante oficial establecida por la figura de planeamiento vigente, que sitúe el plano de rasante del edificio, se considerará como tal el plano que pasa por el punto más bajo de los existentes o previstos en los linderos de la parcela, es decir el plano de rasante inferior de la parcela.

- ART. 111.- Definición de plantas de la edificación.

Se encuentran definidos en el capítulo III. Condiciones generales de la Edificación. Se denominará planta baja la planta de menor cota de la edificación

cuyo suelo, se sitúe como máximo a 1,30 metros por encima del plano de rasante de la acera antes definida o un máximo de 0,30 metros por debajo de la misma.

La denominación común de planta de aprovechamiento bajo cubierta, ocupando el espacio inmediato bajo los faldones de cubierta inclinados, debe considerarse a todos los efectos como habitable en cuanto deje espacios libres superiores a 1,80 metros, pero sin computar la edificabilidad, siempre que se encuentre unida en forma de duplex junto a la última planta. Tendrán una altura máxima en todas las fachadas a donde recaiga dicha planta (fachada principal, posterior, patio de luces, etc) de 1,20 metros, medidos desde la cara superior del último forjado horizontal (sin pavimento) hasta la intersección entre el plano vertical de fachada y el plano inclinado del faldón inclinado de cubierta.

- ART. 112.- Definiciones de alturas.

La altura habitable del edificio en metros es la magnitud vertical medida en metros desde el plano de rasante del edificio (antes definido), hasta la cara inferior del forjado más alto horizontal de dicho edificio.

- ART. 113.- Edificabilidad.

Se entiende por Edificabilidad al coeficiente expresado en metros cuadrados de superficie edificable por metro cuadrado de suelo, medidos ambos en proyección horizontal.

En el concepto de metros cuadrados edificables se incluyen la planta baja (no altillo), o plantas alzadas y no los aprovechamientos bajo cubierta, computando las superficies construidas.

No se incluyen en dicho cómputo los patios interiores de parcela, cerrados o abiertos, ni los porches.

Tampoco computarán los cuartos de instalaciones y cajas de escalera.

Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, computarán a efectos de edificabilidad en su totalidad y en el 50% de esta superficie si son abiertos.

Las terrazas o galerías cubiertas, cerradas por tres lados, contabilizarán en el cómputo de la superficie edificable entera.

- ART. 114.- Superficie útil y construida.

1.- Superficie útil de un local o vivienda es la que queda delimitada en su

interior por los elementos materiales de su construcción, debidamente acabados, con cerramientos exteriores, divisiones interiores, estructuras, etc. correspondientes a su trazado en planta. No podrá computarse como tal superficie aquella que no disponga de una altura mínima libre de suelo a techo de 1,80 metros.

2.- La superficie construida de un local o vivienda se medirá de acuerdo con lo previsto por la legislación de viviendas de protección oficial.

- ART. 115.- Altura libre de plantas.

Se define como altura libre de planta a la existente entre la cara alta superior del pavimento o suelo y la cara baja inferior del forjado superior o techo.

Para plantas habitables, será de aplicación lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial, con las excepciones que para la planta de aprovechamiento de cubiertas se contemplan en el P.G.O.U., y con las debidas a elementos estructurales que se limitarán a un 20% de la superficie útil total y a 2,20 m. de altura mínima. En cocinas, baños y pasillos se permitirán alturas mínimas de 2,20 m.

Excepciones a la altura libre de plantas: Los párrafos precedentes no serán de aplicación a la rehabilitación de edificios, estén o no declarados como Bienes de Interés Cultural u otra clase de declaración de protección, ni tampoco cuando exista un Plan Especial de Protección del Patrimonio que pueda fijar otras alturas de plantas distintas de las indicadas.

- ART. 116.- Fondo edificado o edificable y profundidad edificable.

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

Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior de la misma.

- ART. 117.- Coeficiente de ocupación y ocupación máxima de parcela.

Coeficiente de ocupación es la fracción de parcela o suelo que puede ser ocupada por la edificación, expresada en tanto por ciento, sin perjuicio de la aplicación de otras limitaciones que puedan incidir en dicha ocupación, como retranqueos, fondos edificables, etc. Puede referirse a distintas plantas del edificio.

- ART. 118.- Vuelos.

Vuelos: Son los elementos de la edificación que sobresalen de las líneas de fachada. En ningún caso podrán invadir las zonas determinadas como no ocupables por la edificación por retranqueo obligatorio a las alineaciones, a los linderos con otras parcelas o otras edificaciones.

Vuelos sobre vía pública: Son aquellos elementos de la edificación que sobrepasan la alineación oficial.

CAPITULO III

CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 119.- Edificación.

a) La edificación se ajustará al Proyecto Técnico presentado, por el cual se ha otorgado la preceptiva licencia de edificación.

b) Para cualquier variación que implique aumento o disminución de superficie o volumen edificado o bien cambios en el tratamiento de huecos, cuerpos salientes o voladizos en las fachadas del edificio, se deberá solicitar licencia. Los Servicios Técnicos Municipales emitirán informe sobre la adecuación de las modificaciones introducidas en el proyecto a la Normativa vigente.

A la vista del informe de los Servicios Técnicos, se procede al otorgamiento o denegación de la licencia de edificación para las modificaciones introducidas en el proyecto, previo pago de los tributos correspondientes si fuera necesario, siempre antes del inicio de las mismas.

c) El incumplimiento de los artículos de este Capítulo constituirá incumplimiento de las Normas Urbanísticas y dará lugar a la incoación de expediente según el procedimiento administrativo, de oficio o a instancia de cualquier persona, en el cual se dictará la resolución y se impondrá la adopción de las medidas necesarias para cumplir los artículos infringidos, ordenándose de inmediato la paralización de la edificación.

- ART. 120.- Cimientos.

Se ajustarán a las dimensiones del solar y tendrán el paramento exterior coincidente con los límites del mismo, tanto a medianiles como aquellos que lindan a vía pública.

- ART. 121.- Planta Sótano.

Son aquellas plantas cuyo techo se encuentra por debajo de la rasante de la acera.

a) Usos: los permitidos por el P.G.O.U. Excepto vivienda

b) Altura Mínima Libre: la altura mínima cuando su uso sea el de estacionamiento será de 2,20 metros y 2,40 metros para cualquier otro uso. Altura libre medida desde la cara inferior del forjado superior a la

superficie del pavimento del forjado inferior.

c) Accesos: mediante escaleras, rampas, ascensores y de acuerdo con la normativa vigente, en especial con la C.P.I.

- ART. 122.- Planta Semisótano.

Es aquella planta situada bajo la planta baja, y que su pavimento se encuentra situado por debajo de la rasante de la acera y su techo, medido desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado que la delimita con la planta baja, hasta un máximo de un metro.

a) Usos: los permitidos por el P.G.O.U. Excepto vivienda

b) Altura mínima libre: la altura mínima cuando su uso sea el de estacionamiento será de 2,20 metros y 2,40 metros para cualquier otro uso. Altura libre medida desde la cara inferior del forjado superior hasta el pavimento del forjado inferior.

c) Accesos: mediante escaleras, rampas, ascensores y de acuerdo con la normativa vigente, en especial la C.P.I.

- ART. 123.- Planta Baja.

Es aquella planta que tiene su pavimento comprendido entre los treinta centímetros por debajo de la rasante de la acera y un metro con treinta centímetros por encima de dicha rasante.

a) Altura: la altura mínima será de 3,00 mts. y la altura máxima será de 5,50 mts. medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del forjado de la planta piso, con independencia de que exista planta semisótano.

b) Usos: los permitidos por el P.G.O.U.

c) Accesos: mediante escaleras, rampas de acuerdo con la normativa vigente, en especial la C.P.I.

Los accesos públicos para otros usos distintos de vivienda serán independientes de los accesos a éstas.

d) No se permitirá en ningún caso el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas según el sistema de Semisótano y entresuelo.

e) En Planta Baja se permitirán altillos siempre que sin tener acceso independiente desde el exterior, formen parte íntegramente del local que se encuentre en dicha planta y con las siguientes condiciones:

1º.- Se separarán un mínimo de 3 m. en toda la longitud de la fachada donde esté situado el acceso principal del local.

2º.- La altura mínima libre por debajo será de 2,50 m. y por encima 2,20 m.

3º.- La ocupación máxima permitida será la equivalente al 70% de la superficie del local en que se encuentre.

4º.- Usos: queda prohibido el uso de vivienda y se admiten aquellos regulados en cada clave con las condiciones de éstas.

5º.- Cualquier segregación o división espacial implica el cumplimiento de las condiciones anteriores.

6.- Régimen transitorio para los altillos existentes con anterioridad a la vigencia del PGOU:

1.- Solo se admite la aplicación de este régimen a aquellos altillos que estén vinculados a la planta baja y no tengan un acceso independiente desde el exterior.

2.- Uso para altillos en fuera de ordenación:

A) Situación: fuera de ordenación.

B) Régimen:

1.- Se permite:

- La continuidad del uso actual
- Los cambios de titularidad
- Las reformas y mejoras del uso existente y la realización de obras de consolidación y modernización.
- Los cambios de uso, cuando el nuevo uso sea alguno de los permitidos.

2.- Se prohíbe: la ampliación de la superficie o volumen sin adaptarse al planeamiento vigente.

3.- Se prescribe: la adopción de las medidas

correctoras que, con carácter complementario, sean necesarias.

f) En el caso de vivienda en planta baja, el pavimento se situará como mínimo 50 cm por encima del plano de rasante de la acera y la altura libre interior será como mínimo de la planta piso.

- ART. 124.- Plantas Piso.

Son aquellas situadas por encima de la planta baja.

a) Usos: Los permitidos por el Planeamiento.

b) Alturas: La altura mínima libre medida desde la cara superior del pavimento hasta la cara inferior del forjado, será de 2,50 m. La altura máxima medida igual que la anterior será de 3,00 m.

c) Accesos: Desde la vía pública mediante escaleras, rampas, ascensores que cumplirán la normativa vigente, en especial la C.P.I.

- ART. 125.- Patios de Luces.

Son aquellos a los que ventilan elementos esenciales de la vivienda (cocina y dormitorios y salón).

- Sus dimensiones serán las siguientes:

<u>Altura Patio</u>	<u>Dormitorios</u>	<u>Cocinas y Escaleras</u>
1 planta	9 m ² Ø 3	8 m ² Ø 3
2 plantas	9 m ² Ø 3	9 m ² Ø 3
3 plantas	10 m ² Ø 3	9 m ² Ø 3
4 plantas	16 m ² Ø 4	12 m ² Ø 4
5 plantas	20 m ² Ø 5	16 m ² Ø 4

En las escaleras de edificios hasta 5 plantas de altura incluida la Planta Baja, se permite la iluminación y ventilación cenital, con una superficie de 2/3 partes de la superficie de la caja de escaleras y un hueco central de la misma de diámetro 1,10 m.

- ART. 126.- Patinejos.

Son aquellos, a los cuales sólo ventilan piezas no vivideras (trasteros, baños,

etc.). Para estos no se exigen dimensiones mínimas.

- ART. 127.- Cumbreira.

La cumbreira de la cubierta tendrá una altura máxima de 3,50 m. por encima del suelo del último forjado.

- ART. 128.- Alturas.

1.- Con carácter general excepto disposiciones especiales de zona, las alturas mínimas de diferentes plantas quedarán fijadas en:

<u>P. Sótano</u>	<u>P. Baja</u>	<u>P. Piso</u>
2,20 m.	3,00 m.	2,50 m.

2.- Las alturas a que hace referencia el apartado primero de este artículo se medirán de acuerdo con la regulación que de cada una de las plantas se realiza en este capítulo.

- ART. 129.- Vuelos.

Son aquellos elementos que sobresalen del plano de fachada.

Se definen dos tipos de vuelo:

- a) Cuerpos salientes. Elementos edificados habitables u ocupables.
 - Cerrados, aquellos que están envueltos por la edificación en tres de sus caras (Tribunas , miradores).
 - Abiertos, aquellos que están envueltos por la edificación como máximo por dos de sus caras. (Balcones)

b) Elementos salientes. Elementos constructivos de carácter fijo no ocupables ni habitables. Elementos ornamentales como aleros y molduras.

1.- A los efectos de cómputo de edificabilidad, los cuerpos salientes contabilizan al 50% los abiertos y al 100% los cerrados.

2.- A los efectos de ocupación, los cuerpos cerrados contabilizan en el 100% y los abiertos no contabilizan.

3.- En la Planta Baja no se permiten cuerpos salientes, limitándose los elementos salientes a 5 centímetros hasta la cota de 2,50 m. y siempre que se deje un paso libre en la acera de 1,50m. y, excepto disposiciones especiales de la zona, se permiten los vuelos en las Plantas Piso.

4.- Se entiende como Plano Límite Lateral de vuelo, el perpendicular a la fachada que limita el vuelo de todos los tipos de cuerpos salientes en las Plantas Piso.

5.- El Plano Límite Lateral de vuelo, se sitúa respecto de la línea de medianería a un mínimo de 60 cm o una distancia igual al vuelo.

6.- En la zona del chaflán se podrá aumentar la salida del voladizo, pudiendo ir a recuperar el plano de alineación de fachada.

7.- El alero podrá sobresalir 30 cm y los elementos ornamentales 15 cm del vuelo adoptado en el edificio.

8.- El vuelo máximo permitido será de 1 m como máximo o del 10% de la anchura del vial, excepto en los chaflanes que se permitirá el establecido en el apartado 6º de este artículo.

9.- Vuelos a fachada posterior. Se permiten los cuerpos salientes abiertos en las condiciones descritas anteriormente.

- ART. 130.- Parcela mínima.

1.- Se entiende por Parcela toda pieza de suelo urbano o urbanizable, destinada a escoger la unidad mínima de edificación.

2.- Cuando en este P.G.O.U., en los Planes Parciales o Estudios de Detalle se establezca una parcela mínima o unas condiciones mínimas de medida o forma, será obligatorio para poder edificar cumplir dichos mínimos de superficie o dimensiones, excepto aquellas tolerancias que se prevén explícitamente en el presente P.G.O.U.

3.- La parcela mínima será indivisible de acuerdo con el Art. 180 L.U.

4.- Las parcelas existentes antes de la aprobación de este Plan serán edificables

- ART. 131.- Relación entre altura reguladora y número de plantas.

En ningún caso la fijación de una altura reguladora máxima, podrá dar lugar a la construcción de más plantas que las fijadas en cada caso por el propio P.G.O.U.

- ART. 132.- Altura reguladora de la edificación y número máximo de plantas.

1.- La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas, es el que se establece en las normas aplicables a cada zona, en función de la calificación de la zona y según el siguiente cuadro:

<u>Plantas</u>	<u>Altura reguladora máxima</u>
PB	5,50 m.
PB+1 PP	8,40 m
PB+2 PP	11,80 m
PB+3 PP	15,20 m
PB+4 PP	18,60 m
PB+5 PP	22,00 m

2.- La altura se medirá verticalmente al plano de la fachada; desde el plano inferior del último forjado en el caso de cubierta plana y desde la intersección del plano inferior de cubierta con el plano de fachada en los otros casos, hasta la rasante de la acera con independencia de la cota que se fije para determinar los parámetros de planta baja..

Por encima de la altura reguladora máxima tan sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio con pendientes iguales o inferiores al 35%.
 - b) El espacio bajo cubierta resultante no será habitable de forma independiente, pero se permitirá, en forma de Dúplex junto a la última planta por debajo de la altura máxima permitida.
 - c) Los elementos técnicos de instalaciones, que en caso de superficie cubierta, con un máximo de 15 m² útiles y las cajas de escaleras con una superficie útil de 25 m².
 - d) Cornisas con un máximo de 0,50 m. de altura.
- Barandillas de patios de ventilación y de separación de 1,80 m.
- Elementos decorativos en fachada con una altura máxima de 2,50 m

- ART. 133.- Reglas para la aplicación de la altura reguladora máxima.

1.- Edificios con frente en una sola calle.

1.1.- Si la diferencia de cotas entre los extremos de la línea de fachada de la parcela de que se trate es menor o igual a 60 cm., la altura reguladora se medirá desde el centro de la fachada.

1.2.- Si la diferencia de cota es más grande de 60 cm., la altura reguladora se medirá en el punto situado a 60 cm. por debajo del extremo de cota más alta.

1.3.- Si aplicando el criterio anterior, resulta que la diferencia del punto de aplicación de la altura reguladora y el punto extremo de menor cota es superior a los 2,50 m., se dividirá la fachada en tramos para que esto no suceda, y en cada tramo se aplicará la altura de la forma establecida en las reglas anteriores.

2.- Edificios en esquina.

En este caso, se considera la totalidad de las fachadas como un único plano. Por lo tanto, se regirá por las mismas reglas de los casos expuestos en este mismo artículo, apartados 1.1, 1.2 y 1.3.

3.- Edificios con frente a dos calle opuestas.

En este caso, se consideran las fachadas como independientes con un frente a cada calle y hasta la mitad del fondo de la parcela, como si fueran independientes aunque la edificación sea la misma. Por lo tanto, se regirá por las mismas reglas de los casos expuestos en este mismo artículo, apartados 1.1, 1.2, 1.3 y 2 si se dieran ambas circunstancias.

En ningún caso las referencias de intersección de plano de fachada con la rasante de la acera para medir la altura reguladora puede dar lugar a una diferencia absoluta superior a 1 metro.

- ART. 134.- Profundidad edificable.

La profundidad edificable queda delimitada por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación. En los planos de ordenación se determinan las profundidades edificables en Planta Baja y/o en planta piso.

En el caso que sea en Planta Baja, y que por aplicación de la profundidad edificable quedasen terrenos no edificables, estos quedarán como espacios libres privados y no se permitirán edificaciones de ningún tipo, aunque puede utilizarse a nivel de semisótano y sótano.

- ART. 135.- Retranqueos.

Se estará a lo dispuesto sobre retranqueos para cada tipo de Ordenación.

- ART. 136.- Condiciones de la vivienda.

1.- Las viviendas tendrán condición de exterior.

Se entiende que una vivienda tiene la condición de exterior si en la vivienda existe como mínimo una estancia (cualquier pieza de la vivienda) de superficie útil superior a 10 m² que tenga un paramento con hueco de ventilación que dé frente a calle, espacio público o patio de manzana en el que pueda inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, en una longitud de 2,70 ml.

Las calles y espacios públicos no exigirán esta condición del círculo inscribible.

El hueco será al menos de la décima parte de la superficie de la estancia.

2.- Luces enfrentadas de viviendas distintas o de edificios con distinto uso: luces rectas.

La distancia entre los huecos que den iluminación o piezas habitables o de edificios con distinto uso, será como mínimo de tres metros entre los puntos centrales de dichos huecos.

La longitud perpendicular desde el eje del hueco hasta el paramento ciego más próximo será, también, como mínimo de tres metros.

- ART. 137.- Aparcamientos.

1- Reserva de plazas de aparcamiento

En suelo urbano, en los edificios de nueva construcción será necesario garantizar que el número de plazas de aparcamiento no sea inferior a una plaza de aparcamiento cada 100 m² o fracción de superficie construida residencial o unidad residencial, si fuera de menor superficie, ó 200 m² o fracción de superficie construida industrial y de servicios.

En viviendas unifamiliares de superficie construida superior a 400 m², se fija un máximo de 4 plazas de aparcamiento

Estas plazas de aparcamiento obligatoriamente deberán situarse en el interior del edificio.

No obstante, en aquellos casos en los que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en el interior del nuevo edificio a construir, podrá autorizarse por el Ayuntamiento su ubicación en otro edificio próximo, siempre y cuando éste se halle en un radio de 200 metros del nuevo edificio de viviendas a construir al que se le exige la obligación de garantizar las plazas de aparcamiento, así como que la vinculación entre la plazas de garaje a las viviendas se efectúe en virtud de derecho real. En la

licencia que se otorgue se establecerá esta condición, de la que se extenderá nota marginal en el Registro de la Propiedad a tenor de lo dispuesto por el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Los edificios que cumplen las tres condiciones siguientes quedarán exentos de su cumplimiento:

- Superficie de parcela igual o inferior a 150 m².(u. mínima)
- Fachada igual o inferior a 12 m.
- Ser para un máximo de 2 viviendas.

En el caso de parcelas de forma irregular, quedarán exentos aquellos en los que no se pueda inscribir un círculo de 12 m de diámetro y un máximo de dos viviendas.

En suelo urbanizable, se respetarán los módulos de reserva para aparcamientos establecidos en el artículo 47 de la L.U.A. en cuanto a los exteriores y en cuanto a los interiores, lo descrito anteriormente.

2- Dimensiones de las plazas de aparcamiento

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,40 m de ancho y 4,80 m de longitud, sin ningún obstáculo en su interior.

Estas dimensiones se deberán respetar en el 20% de las plazas; permitiéndose en el 80% restante reducirse los mínimos a 2,20 m de ancho y 4,50 m de longitud, sin ningún obstáculo en su interior. Las plazas que queden adosadas junto a un muro lateral deberán incrementarse en 0,50 m la dimensión perpendicular a dicho muro.

La altura libre de la plazas en cualquier punto será de 2,20 m.

3- Accesos

El acceso desde el exterior dispondrá de una zona plana con unas dimensiones mínimas de 4,00 m de ancho y 5,00 m de fondo, con unas pendiente máximas del 4%, disponiendo de pavimento ajustado a la rasante del vial sin alterar para nada su trazado.

En el caso de sustituir la rampa por plataforma montacoches, no será necesario disponer la zona plana de espera; sirviendo para ello la misma plataforma.

En el caso de aparcamiento en planta baja, nos será necesario disponer la zona plana de espera.

Las rampas tendrán un ancho mínimo de 3,00 m con una pendiente máxima

del 20%. Los tramos en curva tendrán un radio de curvatura mínimo de 6,00 m. medidos en su eje, con una pendiente máxima del 12%.

4- Pasillos de circulación

Los pasillos de circulación de los garajes tendrán como mínimo los siguientes anchos:

- Aparcamiento en línea o en espina de ángulo menor de 45°: 3,00m
- Aparcamientos en espina de ángulo igual o menor de 60°: 3,50 m.
- Aparcamiento en batería o en espina de ángulo mayor de 60°: 4,50 m

Los anchos indicados podrán reducirse 0,50m por cada 0,50 m de sobreancho de las plazas a las que se acceda, siendo en todo caso la anchura mínima de 3,00 m.

5- Viviendas unifamiliares

Los accesos a garajes de viviendas unifamiliares tendrán las siguientes dimensiones:

- Ancho mínimo: 2,70 m
- Zona plana: 2,70x3,50 m con pendiente del 6%.

6- En altillos se permite el uso de aparcamiento, con acceso independiente desde el exterior; no siendo necesario dejar el retranqueo de 3 m en toda la longitud de la fachada donde está situado el acceso principal. La altura libre máxima será de 2,40 m.

7- Se deberá justificar que cada plaza es autónoma e independiente para entrada y salida del edificio y su cumplimiento de las condiciones expuestas en este artículo.

CAPITULO IV

TIPOS DE ORDENACIÓN

- ART. 138.- Edificación con alineación al vial.

1.- Tipo de edificación

El tipo de edificación será entre medianeras de manzana cerrada. Excepto en aquellos casos en que los planos de ordenación determinen otra disposición de los edificios.

2.- Parcela mínima

Fachada mínima..... 5 m.

Superficie mínima..... 80 m².

Las condiciones de parcela mínima llevará consigo la condición de su indivisibilidad de acuerdo a lo dispuesto en el P.G.O.U.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de este P.G.O.U., que no cumplan las condiciones de mínima, podrán ser edificadas, pero la parcela tendrá la condición de indivisible.

3.- Profundidad edificable

Se determinará por lo especificado para cada zona.

4.- Alturas de las plantas

La altura mínima y máxima de la P. Baja serán respectivamente 3,00 y 5,50 m.

La altura de las Plantas Piso será:

- Mínima: 2,50 m.

- Máxima: 3,00 m.

5.- Condiciones Arquitectónicas

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permite la arrancada de cubierta con una pendiente no superior al 35% (se permiten terrazas).

Los cuerpos de instalaciones, ascensores, conductos de ventilación, caja de escaleras, no podrán sobresalir más de 3,50 m. por encima de la parte superior del último forjado. Sus acabados serán con los mismos materiales que las fachadas.

La cumbrera se dispondrá con una altura máxima de 3,50 m.

Los materiales de las dos fachadas (anterior y posterior) serán de similares características.

En ningún caso será habitable el espacio destinado a bajo cubierta, salvo que se encuentre unido en forma de Dúplex junto a la última planta, pero nunca de forma independiente.

Está permitido el altillo en planta baja retranqueado de la fachada.

Las bajantes de la recogida de aguas pluviales, serán ocultas y se conectarán a la red de saneamiento del edificio.

Los vuelos están permitidos en las siguientes condiciones:

1.- Cuerpos salientes: 1/10 ancho del vial, máximo 1 m.

a) La separación de las medianeras será igual al vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

La altura mínima con respecto a la rasante de la calle: 3,25 m.

Superficie ocupada:

Abiertos: 1/2 ancho de la fachada.

Cerrados: 1/2 ancho de la fachada.

6.- Estudios de Detalle y Planes Especiales

a) Se permiten los Estudios de Detalle siempre que el ámbito sea la totalidad de la manzana, ó todo un frente de manzana, para una nueva distribución de la edificabilidad.

La edificabilidad será la permitida en la zona a que corresponda.

b) Se permiten los Planes Especiales para los usos de Equipamiento y Hotelero siempre que se determine un ámbito exclusivamente para estos únicos casos en los que se admite la figura del Plan Especial, que de acuerdo con las condiciones específicas que se detallaran en función del uso, la finalidad básica será determinar la edificabilidad, su distribución y la ordenación volumétrica que se adapte e integre en el entorno en el que se sitúen.

7.- Condiciones de la Edificación

Las medianeras vistas, tendrán la consideración de fachada en su tratamiento.

8.- Reglas en materia de retranqueos

En materia de retranqueos rigen las siguientes:

a).- En planta baja se permiten fachadas porticadas formando soportales,

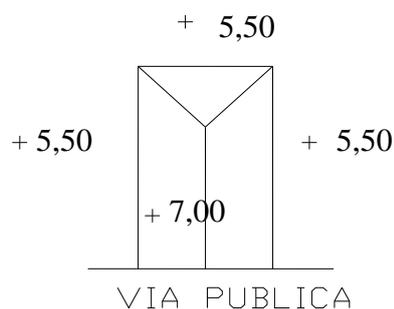
de uso general, siempre que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada, en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 1,80 m. y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,25 m.

b).- Los propietarios de las fincas retranqueadas asumen los costos de tratamiento como fachada de las medianeras que queden al descubierto, salvo que éstas se hubieran retranqueado a su vez. En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

9.- Excepciones a la altura en Planta Baja

Se permitirá en la tipología de edificación con alineación al vial, el sobrepasar las dimensiones máxima y mínima de la planta baja, cuando se pretenda construir almacén o industria en "nave independiente" de la vivienda con las siguientes limitaciones:

1.- La edificabilidad si se opta por esta alternativa se considera agotada en planta piso, permitiéndose altillo ligado a la explotación con una ocupación máxima de 100 m².



2.- La cubierta de la nave o edificio se dispondrá de tal forma que la envolvente del solar que no de a calle o vial sea la de menor cota de la cubierta, de tal forma que su altura libre interior de la nave sea de 5,50 metros como máximo. La cumbrera se dispondrá de tal forma que la altura libre interior de la nave sea como máximo de 7,00 metros.

- ART. 139.- Edificación de Viviendas Unifamiliares sin alineación al vial.

1.- Tipo de ordenación

La tipología de edificación permitida es la de viviendas en hilera, pareadas y aisladas. Según la tipología escogida será diferente la ocupación de la parcela.

2.- Parcela mínima

- Viviendas en hilera

Fachada mínima: 6 m.

Superficie mínima: 125 m².

- Viviendas pareadas

Fachada mínima: 15 m.

Superficie mínima: 400 m². (para las dos viviendas).

- Viviendas aisladas

Fachada mínima: 15 m.

Superficie mínima: 375 m².

La condición de parcela mínima, llevará consigo la condición de su indivisibilidad de acuerdo al P.G.O.U.

3.- Profundidad edificable y ocupación de la parcela.

Las profundidades edificables se encuentran reflejadas en los planos de Ordenación para cada manzana.

Cuando las profundidades edificables no se encuentren reflejadas en los planos de ordenación de este P.G.O.U., se respetarán las separaciones a los límites de parcela siguientes:

- Frente: 3 m. Salvo zona Ciudad Jardín que serán las reflejadas en los planos de Ordenación vigente.
- Laterales: 3 m salvo viviendas en hilera y pareadas entre sí.
- Fondo: 3 m.

La ocupación de la parcela será como máximo del 66% en las viviendas unifamiliares adosadas y del 60% en las viviendas unifamiliares aisladas. Los cuerpos salientes y voladizos no sobrepasarán dicha ocupación.

4.- Alturas de las plantas

La altura mínima y máxima de la P. Baja es de 3 m y 4 m, respectivamente, hasta la cara inferior del forjado superior, medido desde la rasante de la acera..

Semisótano: 1 m. por encima de la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado superior medido desde la acera.

- Las alturas de las Plantas Piso son:
- Mínima: 2,50 m.
- Máxima: 3,00 m.

5.- Condiciones Arquitectónicas

Por encima de la altura reguladora máxima, únicamente se permite la

arrancada de cubierta con una pendiente no superior al 35% (se permiten terrazas), los cuerpos de instalaciones, ascensores, conductos de ventilación, caja de escaleras, no podrán sobresalir más de 3,50 m. por encima de la parte superior del último forjado, sus acabados serán con los mismos materiales que las fachadas.

La cumbrera se dispondrá con una altura máxima de 3,50 m. respecto a la parte superior del último forjado.

- Los materiales de las fachadas (anterior, posterior y laterales) serán de similares características.
- El espacio destinado a bajo cubierta podrá ser habitable..
- Los cuerpos y elementos salientes de la edificación deberán cumplir las condiciones de distancia a linderos.
- Se permite el aprovechamiento de Semisótano de los espacios libres privados. Su terminación superior será de jardín-terrazas.

6.- Estudios de Detalle

- Se permiten los Estudios de Detalle siempre que el ámbito sea la totalidad de la manzana o un frente de la misma.

- El techo edificable será el determinado por los planos o por el Plan Parcial correspondiente.

7.- Condiciones de la Edificación

- Las alineaciones y profundidades edificables son las señaladas en los planos de ordenación. Sólo se podrá modificar por medio de un Estudio de Detalle respetando lo dispuesto en los apartados 4 y 6 de este Artículo.

- Las medianeras vistas tendrán la consideración de fachada en su tratamiento.

8.- Altura Reguladora

1.- El número de plantas máximo permitido corresponde a PB + 2 PP.

2.- La altura reguladora será la siguiente:

- PB + 1 PP, con una altura máxima de 7 m.
- PB + 2 PP, con una altura máxima de 10,35 m.

TITULO V

RÉGIMEN DE LAS ZONAS

TITULO V

RÉGIMEN DE LAS ZONAS

CAPITULO I

ZONAS EN SUELO URBANO.

- ART. 140.- Clasificación del suelo urbano.

En suelo urbano se establecen las siguientes categorías:

- A) Suelo urbano consolidado.
- B) Suelo urbano no consolidado.

SECCION I.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

En suelo urbano consolidado se establecen las siguientes zonas:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - CASCO ANTIGUO | CLAVE 1 |
| - EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO | CLAVE 2 |
| - EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO | CLAVE 3 |
| - CIUDAD JARDÍN | CLAVE 4 |
| - TRANSITORIO INDUSTRIAL | CLAVE 5 |
| - INDUSTRIAL | CLAVE 6 |

ZONA CASCO ANTIGUO CLAVE 1

- ART. 141.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona todos los suelos urbanos señalados como casco antiguo.

Esta zona corresponde a las áreas de edificación que forman el casco antiguo.

Los objetivos de planeamiento para la zona se concretan en:

- A) Mantener la actual estructura urbana, incluyendo las medidas que

facilita su clasificación y adecuación a las necesidades actuales.

B) Incluir los mecanismos que representen un proceso de saneamiento y mejora de los espacios más degradados.

C) Prever un tratamiento dentro de las posibles reagrupaciones de parcelas a fin de evitar la aparición de edificios extraños a la trama actual.

2.- Se pretende en este área central, que rodea la Iglesia y Plaza de la Litera, consolidar la tipología existente, manteniendo la trama, parcelación, ritmos y huecos de fachada.

- ART. 142.- Tipo de Ordenación y condiciones de la edificación.

1.- El tipo de ordenación será de edificación con alineación al vial. La edificación será entre medianeras en manzana cerrada.

2.- Parcela mínima

- Fachada mínima..... 5 m.

- Profundidad mínima..... 16 m.

- Superficie mínima..... 80 m².

No obstante las parcelas que no cumplan estas dimensiones en el momento de la entrada en vigor este P.G.O.U., no serán consideradas como fuera de ordenación.

Las condiciones de parcela mínima, llevara consigo la condición de su indivisibilidad de acuerdo a la L.U.

3.- Altura Reguladora

La altura reguladora máxima viene definida por PB + 2 Plantas Piso.

PB + 2 PP..... 10,30 m. Esta altura, podrá sobrepasarse cuando se de continuidad a los aleros de los edificios colindantes con una altura máxima de 11,00 m.

La altura mínima

PB + 1 PP..... 6,45 m.

Esta altura mínima se fija para las zonas consolidadas dónde sólo exista PB + 1 PP, y nunca será una altura permitida si los edificios colindantes tienen PB + 2 PP, ya que siempre las nuevas construcciones deberán respetar las alturas de aleros de los edificios colindantes.

En edificios cuya parcela sea contigua a edificios catalogados, la nueva

edificación se ajustará sensiblemente respecto a la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de la cornisa del edificio, a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa del edificio catalogado.

En los demás casos, la altura de la planta baja será de 3 m. mínimo y 3,50 m. máximo.

En las plantas alzadas la altura libre mínima interior será de 2,60 m.

En los casos en los que, por aplicación de las normas anteriormente expresadas, la nueva edificación tenga mayor altura de la permitida con carácter general (10,30 metros), se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, que en ningún caso será habitable, salvo que se encuentre unido en forma de dúplex junto a la última planta, pero nunca de forma independiente.

4.- Profundidad edificable.

En el caso de que la profundidad edificable no se encuentre grafiada en los planos de ordenación, se regulará de la siguiente forma:

a).- Ocupación máxima de la edificación en Planta Baja: el 100% del total de la parcela.

b).- La profundidad edificable máxima en Plantas Piso se establece en 20 m. y se determinará por las siguientes reglas:

1.- En las parcelas con un único frente de fachada: profundidad edificable máxima 20 m.

2.- En las parcelas formando esquina o chaflán, o con frente a varias calles: la profundidad edificable máxima será la poligonal de aplicar la profundidad edificable máxima a cada una de las calles a que de frente la parcela.

3.- En parcelas con frente a dos calles sin formar esquina o chaflán:

- 1er. caso.- Cuando por aplicación de las profundidades edificables a cada uno de los viales a que da frente la parcela dichas profundidades no se yuxtapongan, se aplica la profundidad a cada una de las fachadas, dejando como mínimo un patio de 3 metros entre los edificios, con centro en la mitad del solar.

- 2do. caso.- Las profundidades edificables se yuxtaponen. En este caso no se fija profundidad edificable, siendo por lo tanto edificable la totalidad de la parcela.

No obstante, si como consecuencia del desnivel de los viales o

por aplicación de las ordenanzas, uno de los viales tuviera mayor altura reguladora, a la parte del edificio que sobresaliera de la altura reguladora de menor cota se le aplicará una profundidad edificable máxima de la mitad de la parcela.

c) En todo caso la profundidad edificable en plantas piso de la parcela deberá necesariamente aplicarse con un retranqueo de 3 m con respecto a la parcela colindante con su parte posterior, siempre que el fondo de la parcela sea como mínimo de 20 metros.

5.- La edificabilidad máxima permitida será de 2,5 m²/m²s., sobre parcela neta.

No será vinculante la edificabilidad máxima en solares de superficie inferior a 150 m², siempre que se garantice la existencia de una sola vivienda por planta.

- ART. 143.- Usos permitidos.

Residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje (máximo 200 m² de superficie), artesanal (máximo 200 m² de superficie), talleres de reparación (máximo 200 m² de superficie), garajes, equipamientos y en general los del sector servicios.

No obstante, los usos existentes que no se ajusten a los permitidos en este artículo, no serán considerados en situación de fuera de ordenación, salvo supuestos específicos de radical incompatibilidad, pudiendo continuar su actividad e incluso obtener licencia de ampliación, con independencia de las medidas correctoras que resulten de aplicación y puedan ser ordenadas por los órganos competentes en materia de actividades clasificadas.

- ART. 144.- Estudios de Detalle.

Se podrán redactar Estudios de Detalle de iniciativa particular o de oficio cuando el ámbito de actuación sea la totalidad de la manzana o un frente de la misma.

Se entiende por manzana la superficie de terreno que todos sus lados den frente a vía pública.

- ART. 145.- Condiciones de la edificación.

1.-Vuelos

1.1.- Se regulan en este apartado los vuelos de plantas alzadas sobre Vía

Pública los cuales deberán contener las siguientes determinaciones:

Vuelo máximo..... 50 cm. (en cualquier vial)

Separación medianiles..... 0,60 m.

Altura mínima de vuelo..... 3,20 m.

No se permiten los miradores ni vuelos cerrados, ni balcones corridos.

Si se permiten las balconeras sin vuelo.

1.2.- Condiciones estéticas:

La losa del vuelo se realizara de hormigón visto con un espesor máximo de 15 cm. y molduras en su remate, o bien con estructura metálica y baldosa cerámica rústica.

Las barandillas serán metálicas (no el perfil tubular) con barras verticales rectas o forjadas, no existiendo ningún cuerpo macizo, pintadas en color negro oxilón mate o similar.

2.- Aleros

2.1.- Vuelo máximo 75 cm. desde parámetro exterior de fachada.

2.2.- Condiciones estéticas:

Serán de madera o bien de ladrillo macizo, en las formas características del entorno y municipio.

3.- Edificios en esquina

3.1.-Será obligatoria la edificación en toda la altura envolvente de los viales.

3.2- El alero será horizontal en todas las fachadas, formando parte del plano de cubierta.

4.- Cubiertas y tejados

4.1.- La cubierta será de teja curva cerámica (similar o de recuperación) árabe de tonos rojizos u ocre, vertiendo a fachadas. No se permite la teja de hormigón u otros materiales.

4.2.- La superficie plana de terraza ó azotea no podrá exceder del 10 % de la superficie de las plantas de cubierta y siempre que este embebida dentro de la cubierta un mínimo de 1,50 m. Respeto al alero de la cubierta.

4.3.- Por encima de la altura reguladora tan sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con pendientes iguales o inferiores al 35%.
- b) Los elementos técnicos de las instalaciones generales del edificio, excluyéndose las edificaciones para albergar dichas instalaciones, permitiéndose no obstante las edificaciones que alberguen la maquinaria de ascensores.
- c) Cornisas con un máximo de 0,50 metros de anchura.
- d) Barandillas de patios de ventilación y de separación de 1,80 metros.
- e) Los elementos decorativos.

Todos los elementos que sobresalgan del plano de cubierta y se trate de elementos cerrados, estarán integrados en la edificación, considerándose como fachada.

4.4.- No se permite canalón visto ni los bajantes exteriores que discurran por fachada. Sí se permiten los canalones que estén retranqueado de fachada.

5.- Medianerías y paramentos al descubierto

5.1.- Todos los elementos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a las de las fachadas.

5.2.- Las medianerías que, por cambio de uso ó calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo constituyendo fachada a plaza ó vía pública, deberán tratarse como tales fachadas. Se podrán abrir huecos y balcones, previo proyecto de reforma aprobado por el M.I. Ayuntamiento.

5.3.- Cuando por diferencias de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán tratarse como fachadas.

6.- Huecos y paramentos

6.1.- Las fachadas deberán componer los huecos de forma vertical en plantas piso, como corresponde a estructuras de muro de carga, siendo por tanto, la vertical su dimensión mayor.

La relación entre altura y anchura se establece en 1,6 mínimo.

6.2.- Los materiales de revestimiento de fachadas será el ladrillo cerámico en tonos rojizos u ocre (manuales ó similares, no esmaltados), y los enfoscados en tonos ocre. No se admitirá el color blanco.

6.3.- Los cajones de persiana necesariamente estarán en el interior del cerramiento. No se permitirán en las persianas colores estridentes o no acordes con los del cerramiento, vistas desde la calle.

6.4.- La carpintería será de madera vista barnizada y la cerrajería la tradicional o de otros materiales que imiten el cromatismo, proporciones, formas y acabados de estos tipos de carpinterías tradicionales de modo que la imagen del conjunto quede unificada y no se vea afectada por colores y materiales muy distantes a los tradicionales.

6.5.- No se permitirán en las fachadas ningún tipo de instalaciones (aire acondicionado, rótulos luminosos, etc.) ni toldos salientes a vía pública, ni marquesinas. Todo rótulo comercial deberá ser respetuoso con el entorno en cuanto a las dimensiones, proporciones, acabados y tipo de letra utilizando materiales tradicionales o similares en cromatismo y estilo.

Se permitirá la colocación de toldos en los bajos correspondientes a locales comerciales siguiendo las prescripciones generales para éstos en cuanto a altura y vuelo que establece el PGOU.

6.6.- No se permiten las terrazas retranqueadas en plantas pisos.

6.7.- En Planta Baja deberá conservarse, si es posible, la verticalidad de los huecos. Deberán realizarse, preferentemente, en arcos de medio punto o arco rebajado, admitiéndose también el dintel con ángulo recto.

No obstante, se excepcionan de esta regla los edificios situados en la Plaza del Padre Llanas y en la Plaza de La Litera, cuando sigan las vinculaciones del plano de conjunto diseñado para estos dos ámbitos.

6.8.- No se permite galería corrida tipo solana.

6.9.- Los dinteles de los huecos no pueden realizarse con elementos metálicos ni prefabricados que sean visibles en la fachada rompiendo la estética del entorno y del casco antiguo, debiendo quedar exteriormente ocultos con elementos tradicionales o bien justificar la correcta adaptación a los edificios del entorno mediante el desarrollo detallado de estos alzados en el proyecto objeto de licencia, especificando materiales, colores, texturas, formas y estilo; para que puedan valorarse técnicamente el resultado de las propuestas que pretendan diferir de los materiales o elementos tradicionales.

6.10.- Las rejas de los huecos serán metálicas en la forma tradicional o siguiendo una línea y trazo similar.

6.11.- Las tapas de las cajas de contadores (electricidad, fontanería, etc.,)

deberán terminarse con los aplacados de los materiales de fachada.

7.- Patios de luces.

Son aquellos a los que ventilan elementos esenciales de la vivienda (cocina, dormitorios y salón).

Sus dimensiones serán las siguientes:

Altura Patio Dormitorios y Salones Cocinas y Escaleras

1 planta	Superficie mínima 9 m ²	Superficie mínima 8 m ²
	Circulo inscribible Ø 2,5 m.	Circulo inscribible Ø 2 m.
2 plantas	Superficie mínima 9 m ²	Superficie mínima 9 m ²
	Circulo inscribible Ø 2,5 m.	Circulo inscribible Ø 2 m.

8.- Retranqueos.

Como norma general, no se permiten los retranqueos, excepto cuando a través de un estudio de detalle se realiza sobre todo el frente de una manzana.

No se considerará retranqueo de planta baja el acceso a locales comerciales retranqueado respecto a línea de fachada siempre que en las plantas superiores quede recuperada la alineación de la fachada marcada por los planos de ordenación del PGOU.

- ART. 146.- Plaza de la Litera y Plaza del Padre Llanas.

Las actuaciones se ajustarán en lo posible a los proyectos de conjuntos de dichas plazas, que se recogen en documento anexo al catálogo.

Deberá justificarse debidamente la realización de actuaciones que se aparten de los proyectos de conjuntos de dichas plazas, siendo necesario un estudio que justifique la integración de la propuesta con el entorno inmediato detallando formas, texturas, colores, materiales y acabados mediante el desarrollo de los alzados de la propuesta y de los edificios vecinos; presentando en estos casos, de manera previa, las propuestas al Ayuntamiento para su consideración y valoración.

- ART. 147.- Condiciones urbanísticas de los espacios libres privados fijados en el P.G.O.U.

1.- En los terrenos calificados como espacio libre privado no se admitirá ninguna edificación.

2.- Únicamente serán admisibles elementos decorativos, ornamentales o propios del ambiente de jardinería, así como instalaciones con destino al mantenimiento de estos espacios.

3.- En el subsuelo podrán ubicarse instalaciones de servicios de la vivienda, siendo admisible igualmente el uso de garaje.

ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO ANTIGUO CLAVE 2

- ART. 148.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona todos los suelos urbanos señalados con la clave "2", en los planos de ordenación.

Esta zona corresponde a las áreas de edificación que envuelven el casco antiguo.

Los objetivos de planeamiento para la zona se concretan en:

- a) Mantener la actual estructura urbana, incluyendo las medidas que faciliten su clasificación y adecuación a las necesidades actuales.
- b) Incluir los mecanismos que representen un proceso de saneamiento y mejora de los espacios más degradados.

2.- Se pretende en este área dar continuidad a la tipología del Casco Antiguo, siendo la zona más clara de la extensión del mismo.

3.- Las Ordenanzas son idénticas que las del Casco Antiguo, cambiando únicamente la altura.

4.- Alturas: El número de plantas se encuentran definidas en los planos.

Dicha altura podrá superarse en la forma y caso que a continuación se expresa

- Podrá sobrepasar en 2 m. la altura reguladora máxima y por tanto una planta de aprovechamiento bajo cubierta, cuando se organice en la fachada de esta última planta una logia de arcos o arquería (Casco Antiguo), que ocupen la totalidad de la fachada y se termine con un alero de madera.

- ART. 149.- Usos permitidos.

Residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje (máximo 200 m² de superficie), artesanal (máximo 200 m² de superficie), talleres de reparación (máximo

200 m² de superficie), garajes, industrias de 1ª categoría, equipamientos y en general los del sector servicios.

ZONA DE EXTENSIÓN DE CASCO URBANO CLAVE 3

- ART. 150.- Identificación y objetivos.

1.-Quedan incluidos en esta zona todos los suelos urbanos señalados con la clave "3", en los planos de ordenación.

2.- Esta zona corresponde a las áreas de edificación que envuelven la extensión del casco antiguo.

Los objetivos de planeamiento para la zona se concretan en:

- a) Mantener la actual estructura urbana, incluyendo las medidas que facilita su clasificación y adecuación a las necesidades actuales.
- b) Incluir los mecanismos que representen un proceso de saneamiento y mejora de los espacios más degradados.

- ART. 151.- Tipos de ordenación.

1.- El tipo de ordenación es de edificación entre medianeras según alineación de vial.

2.- No obstante, podrá optarse por el tipo de ordenación de unifamiliares sin alineación al vial, mediante la formulación de un Estudio de Detalle, siendo requisito imprescindible que comprenda la totalidad de la manzana o un frente de la misma.

3.- En función de la situación, condiciones, dimensión, estructura de la propiedad,... etc., la edificación se organiza en:

- a) Frente a uno de los viales de la manzana.
- b) Frente a dos de los viales de la manzana siendo estos opuestos.
- c) Manzana cerrada (frente a los cuatro viales de la isla).
- d) Bloque abierto.

- ART. 152.- Usos permitidos.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenes de superficie inferior a 1.000 m², artesanal, talleres de reparación, garajes,

equipamientos e industrial de 1ª y 2ª categoría y en general los del sector servicios.

- ART. 153.- Condiciones de la edificación.

1.- La alineación de la profundidad edificable es la que está expresamente señalada en los planos de la ordenación, siendo edificable en planta baja la totalidad de parcela. En el caso de que las profundidades edificables no figuren en los planos de ordenación, la regulación de la profundidad edificable se regirá por lo dispuesto en el Art. 142-4.

2.- La ocupación del total de la anchura de la parcela es obligatoria en la primera crujía. En el caso de los edificios que hacen esquina, esta obligación se extiende a toda la profundidad edificable en la calle adyacente a la fachada principal.

3.- La manzana ubicada entre la calle Zaragoza angular calle San Pedro, se permitirá un altura reguladora máxima de 11,80 m con PB+3PP, sin que sobre esta altura se permita el aprovechamiento de la planta entrecubierta de acuerdo a lo señalado en el artículo 111.

A su vez se retranqueará la fachada de planta baja a lo largo de la calle Zaragoza, en una superficie de 79,88 m². Este porche será de titularidad privada, dado que se podrá ocupar por la planta sótano, y de uso público, quedando incorporado a la acera de la calle Zaragoza.

ZONA DE CIUDAD JARDÍN CLAVE 4

- ART. 154.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos calificados con clave "4" en los planos de Ordenación.

2.- Se trata de respetar la tipología actual.

- ART. 155.- Altura.

Se permitirá ampliar en altura las edificaciones existentes, con aplicación del tipo de ordenación previsto para edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial.

- ART. 156.- Usos permitidos.

Se permitirá exclusivamente el uso residencial, hotelero, oficinas, comercial, equipamientos, artesanal (máximo 200 m² de superficie), almacenes (máximo 200 m² de superficie), garajes y en general el sector servicios.

- ART. 157.- Condiciones de la edificación.

Se aplicarán las establecidas en este P.G.O.U. para el tipo de ordenación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial, con las siguientes excepciones:

En las Calles Aragón, Nueva, Goya Oriente, Norte y Cataluña serán las de edificación con alineación a vial y con tipología de vivienda unifamiliar adosada. La altura máxima permitida en dichos viales es de PB+1 (dos plantas alzadas).

En los frentes de fachada que se indican, la separación a la fachada de la parcela será:

- 5,00 m. Fachada suroeste de la plaza San Quilez.
- 3,00 m. Fachada norte de la calle San Quilez entre las calles San José de Calasanz y Mariano de Pano.
- 3,00 m. Fachada sur de la calle San Quilez entre la plaza San Quilez y calle Centro.
- 0,00 m. Fachada sur de la calle San Quilez entre las calles Centro y Mariano de Pano.
- 3,00 m. Fachada noroeste de la calle San José de Calasanz entre las calles Cataluña y centro.
- 5,00 m. Fachada noroeste de la calle San José de Calasanz entre las calles Centro y Lérida.
- 3,00 m. Fachada oeste de la calle Mariano de Pano entre las calles Cataluña y San Quilez.
- 3,00 m. Fachada noreste de la calle Centro entre las calles Quilez y San José de Calasanz.
- 0,00 m. Fachada suroeste de la calle Centro entre las calles San Quilez y San José de Calasanz.

ZONA TRANSITORIO INDUSTRIAL CLAVE 5

- ART. 158.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos calificados con clave "5" en los planos de ordenación, siéndoles de aplicación el mismo régimen previsto para la zona de Clave 3 (Zona de alineación a vial). No obstante, los usos y edificios industriales existentes que actualmente sean de 3ª categoría no serán considerados fuera de ordenación, pudiéndose ampliar la superficie o volumen destinados a los mismos y tendrán carácter complementario o auxiliar de la industria existente. Se prescribirá la adopción de las medidas correctoras necesarias para minimizar las molestias que las industrias ocasionen.

2.- El objetivo de esta zona es evitar la implantación de nuevas industrias incompatibles con el régimen de la zona, motivado por la creación de suelo específicamente destinado a ello, así como establecer un régimen transitorio para las industrias existentes que incurren en esta situación.

- ART. 159.- Industrias existentes.

1.- Usos industriales en fuera de ordenación.

A) Situación: fuera de ordenación.

B) Régimen:

1.- Se permite:

- La continuidad del uso actual.

- Los cambios de titularidad.

- Las reformas y mejoras del uso industrial existente.

2.- Se prohíbe: la ampliación de la superficie o volumen destinado al uso industrial fuera de ordenación.

3.- Se prescribe: la adopción de las medidas correctoras que, con carácter complementario, sean necesarias.

2.- Edificios industriales en fuera de ordenación.

A) Situación: fuera de ordenación.

B) Régimen:

1.- Se permite:

- La realización de obras de consolidación, aumento de volumen y modernización.

- Los cambios de uso, cuando el nuevo uso sea alguno de los permitidos en la Clave 3

2.- Se prohíbe: la ampliación de superficie o volumen destinado al uso industrial cuando éste se encuentre en fuera de ordenación.

ZONA INDUSTRIAL CLAVE 6

- ART. 160.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos calificados con la clave 6 en los planos de ordenación.

2.- El objetivo es el mantenimiento de suelo específicamente destinado al establecimiento de nuevas industrias.

- ART. 161.- Posibilidades de desarrollo.

1.- En su desarrollo se podrán adoptar diferentes opciones de ordenación a la vista de las necesidades existentes en cada momento.

2.- En el Sector 9 serán las indicadas en el correspondiente Plan Parcial (Planeamiento remitido.)

Su aplicación recaerá exclusivamente en el suelo urbano consolidado industrial, de acuerdo con el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de Fecha 26 de febrero de 2003.

- ART. 162.- Parámetros Urbanísticos y tipos de ordenación.

1.- Edificabilidad: 0,8 m²t/m², se considera sobre solar neto.

2.- Ocupación máxima: el 80% de parcela.

3.- Tipología de la edificación: Edificaciones exentas; se permite las agrupaciones tipo naves-nido, cumpliendo siempre el resto de la normativa.

4.- En el Sector 9 los parámetros serán los indicados en el correspondiente Plan Parcial (Planeamiento remitido).

Su aplicación recaerá exclusivamente en el suelo urbano consolidado industrial, de acuerdo con el informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de Fecha 26 de febrero de 2003.

- ART. 163.- Alturas.

1.- La altura máxima para la ordenación tipo naves nido será de 10 metros, corresponde a la Planta Baja y una Planta Piso. Para el resto de opciones de ordenación regirá la misma altura, aunque podrá rebasarse en función de las características de la actividad justificadas en el correspondiente proyecto técnico de la instalación.

2.- En todos los casos se permite que las instalaciones técnicas, chimeneas, etc., sobresalgan de esta altura siempre que estén debidamente justificados en el correspondiente proyecto técnico.

- ART. 164.- Condiciones de la ordenación y de la edificación. (Suprimido)

- ART. 165.- Usos permitidos.

1.- Se permiten los usos comercial, oficinas, sector servicios, almacenes, artesanal, talleres de reparación, industrial en todas sus categorías, garaje y equipamientos.

2.- Respecto a las industrias, quedan permitidas todo tipo de industrias, sin perjuicio de lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas del 30 de Noviembre.

3.- Se permite el uso de vivienda, siempre que esté relacionada con el cuidado de las instalaciones, siendo esta de 120 m² útiles y en número de una por industria.

SECCION II SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano no consolidado se establecen las siguientes zonas:

A) ZONAS RESIDENCIALES.- CLAVE 7.

- EXTENSIÓN DE CASCO ANTIGUO.- CLAVE 7.1.
- EXTENSIÓN DE CASCO URBANO.- CLAVE 7.2.
- TRANSITORIO INDUSTRIAL- CLAVE 7.3.

B) ZONA INDUSTRIAL.- CLAVE 8.

C) ZONA EQUIPAMIENTOS.- CLAVE S.G.E.

ZONAS RESIDENCIALES.- CLAVE 7.

ZONA EXTENSIÓN DE CASCO ANTIGUO.- CLAVE 7.1.

- ART. 166.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado extensión de casco antiguo.

El tipo de ordenación, las condiciones de edificación, los usos permitidos y demás regulación, será la prevista para la zona de suelo urbano consolidado "extensión de casco antiguo".

- ART. 167.- Unidades de Ejecución en zona de extensión del casco antiguo.

1.-Comprende las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de ejecución núm. 1.
- Unidad de ejecución núm. 2.
- Unidad de ejecución núm. 3.
- Unidad de ejecución núm. 4.
- Unidad de ejecución núm. 5.

2.- Son las diferentes áreas de esta zona que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de reparcelación, por lo que se incluyen en unidades de ejecución.

3.- La gestión de las unidades de ejecución se realizará mediante el sistema de compensación.

Mientras no se apruebe el correspondiente proyecto de reparcelación no podrá concederse ninguna licencia de edificación y parcelación en el ámbito de las unidades de actuación.

4.- Los tipos de ordenación, alturas y condiciones arquitectónicas en el ámbito de las unidades de actuación son los comunes a la zona en la que se encuentran incluidas estas unidades de actuación.

5.- Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios dedicados a vialidad, sistemas generales y dotaciones locales grafados en los planos.

- ART. 168.- Aprovechamiento medio y número de viviendas.

1.- El aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución y el número máximo de viviendas permitido es el siguiente:

U. Ejecución	Superficie Total m ²	A.M. m ² t/m ² s	Nº viviendas	Cesiones de vialidad grafiada en planos m ²	Cesiones de Sistemas Generales y Espacios libres públicos grafiado en planos m ²
1	10.747	1,771	95	3.452	723
2	11.429	1,759	103	4.246	448
3	9.636	1,631	80	3.902	
4	13.158	1,685	114	5.323	175
5	17.095	1,689	150	5.977	1.805

2.- Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en todas las unidades de ejecución en el que se concrete el techo edificable resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución dentro de las condiciones de volumen previstas por las ordenanzas de la zona.

ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO. CLAVE 7.2.

- ART. 169.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado extensión del casco urbano.

El tipo de ordenación, las condiciones de edificación, los usos permitidos y demás regulación, será la prevista para la zona de suelo urbano consolidado "extensión de casco urbano".

- ART. 170.- Unidades de ejecución en zona de extensión del casco urbano.

1.- Comprende las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de ejecución núm. 6.
- Unidad de ejecución núm. 7.
- Unidad de ejecución núm. 8.
- Unidad de ejecución núm. 9.
- Unidad de ejecución núm. 10.
- Unidad de ejecución núm. 11.
- Unidad de ejecución núm. 12.
- Unidad de ejecución núm. 13.

- Unidad de ejecución núm. 14.
- Unidad de ejecución núm. 15.
- Unidad de ejecución núm. 25.
- Unidad de ejecución núm. 26.
- Unidad de ejecución núm. 27.
- Unidad de ejecución num. 29.

2.- Son las diferentes áreas de esta zona que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de reparcelación, por lo que se incluyen en unidades de actuación.

3.- La gestión de las unidades de ejecución se realizará mediante el sistema de compensación.

Mientras no se apruebe el correspondiente proyecto de reparcelación no podrá concederse ninguna licencia de edificación y parcelación en el ámbito de las unidades de actuación.

4.- Los tipos de ordenación, alturas y condiciones arquitectónicas en el ámbito de las unidades de ejecución son los comunes a la zona en la que se encuentran incluidas estas unidades de ejecución.

5.- Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios dedicados a vialidad, sistemas generales y dotaciones locales.

La vialidad, los sistemas generales y las alineaciones serán los grafados en los planos. La ubicación de las dotaciones locales se fijará mediante un Estudio de Detalle cuya formulación se prescribe como obligatoria.

6.- Los criterios para el establecimiento de las cesiones para dotaciones locales de las unidades de ejecución serán los relativos a la proximidad al suelo urbano consolidado y al vial principal del ámbito, así como la posibilidad de agrupar dotaciones locales de varias unidades. Dichas dotaciones no computarán a efectos de edificabilidad y su ordenanza de aplicación será la prevista para esta calificación de suelo por el Plan General.

- ART. 171.- Aprovechamiento medio, número de viviendas y cesiones.

1.- El número máximo de viviendas permitido es el de 80 viviendas por Hectárea, salvo en la U.E. 25 que el número máximo de viviendas será de 74 y en la U.E. nº 27 que sería de 75 viv/ha. El aprovechamiento medio y el porcentaje de cesiones, respecto al total de la superficie de la Unidad de Ejecución, destinadas a vialidad, sistemas generales y dotaciones locales, es el siguiente:

U. Ejecución	Superficie Total m ²	A.M. m ² /m ² s	Cesiones % Sup. Total	Cesiones de vialidad grafiada en planos m ²	Cesiones de Sistemas Generales y Espacios libres públicos grafiado en planos m ²	Resto de cesiones para dotaciones locales m ²
6	9.959,82	1,55	40,00	3.607		453,80
7	12.370	1,68	42,00	3.321		1.874,40
8	10.142	1,84	40,00	2.927		1.129,80
9	24.305	1,52	42,71	8.245	2.140	
10	16.874	1,89	42,00	5.168		1.919,08
11	20.199	2,06	45,00	6.961		2.128,55
12	45.135	1,45	45,46	17.435	2.830	253,37
13	6.369,80	1,39005	35,00	1.052,95		1.176,48
14	8.407	1,55	46,96	2.122	1.825	
15	23.579,62	1,378	70,37	9.267,04	3.841,12	3.485,48
25	8.597,50	1,7918	65,23	800,76	4.807,44	-
26	2.198	1,75	43,22	625	327	
27	28.617	0,90	--	14.110	3.569	

2.- Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en todas las unidades de ejecución en el se concrete el techo edificable resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución dentro de las condiciones de volumen previstas por las ordenanzas de la zona.

El Estudio de Detalle no será de obligatoria formulación en la Unidad de Ejecución nº 27, dada la existencia de un convenio urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

ART. 171 bis.- Unidad de ejecución nº 29

1.- La reforma interior del ámbito correspondiente a esta unidad se podrá llevar a cabo mediante formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma interior (PERI) que establecerá las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero y permitirá gestionar urbanísticamente el ámbito a través de una " actuación integrada" por gestión indirecta mediante "compensación" según lo dispuesto en el artículo 141 de la LUA.

2.- El objeto del Plan Especial será ordenar los suelos para un solo uso, el hotelero (excluida la modalidad de apartahotel) e incorporar el "callejón de la Paz" al conjunto edificable dada su nula función como "vial" al tratarse de un callejón sin salida que al ordenarse los volúmenes en uno solo perderá su misión de servir para "luces" y emplazamiento de la escalera de incendios del antiguo establecimiento hotelero.

3- Se permitirán como usos compatibles los comerciales regulados en los artículos 208 y 209 de estas normas.

4.- La ocupación, aprovechamientos y alturas seguirán los siguientes parámetros:

a) Ocupación:

Planta baja: el 100%

Planta primera-segunda-tercera y cuarta, según alineación a vial de 16,00 m de profundidad.

(En planta primera se admite hasta el 100% de ocupación previa justificación motivada según necesidades funcionales de acuerdo con las determinaciones del art. 213bis).

b) Aprovechamiento objetivo y medio:

Superficie total del ámbito: 2.185,02 m² suelo

Edificabilidad máxima= 8.455, 18 m² edificables.

Aprovechamiento objetivo: 6.764,14 ua.

Aprovechamiento medio: 3,0957 ua/m² suelo.

c) Alturas: Planta baja más cuatro plantas alzadas.

ZONA TRANSITORIO INDUSTRIAL.- CLAVE 7.3.

- ART. 172.- Identificación y objetivos.

1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos calificados con clave 7.3. en los planos de ordenación, siéndoles de aplicación el mismo régimen previsto para la zona de Clave 3 (Zona de alineación al vial).

2.- El objetivo en esta zona es evitar la implantación de nuevas industrias incompatibles con el régimen de la zona, motivado por la creación de suelo específicamente destinado a ello, así como establecer un régimen transitorio para las

industrias existentes que incurren en esta situación.

- ART. 173.- Industrias existentes.

1) Usos industriales en fuera de ordenación.

A) Situación: fuera de ordenación.

B) Régimen:

1.- Se permite:

- La continuidad del uso actual.
- Los cambios de titularidad.
- Las reformas y mejoras del uso industrial existente.

2.- Se prohíbe: la ampliación de la superficie o volumen destinado al uso industrial fuera de ordenación.

3.- Se prescribe: la adopción de las medidas correctoras que, con carácter complementario, sean necesarias.

2) Edificios industriales en fuera de ordenación.

A) Situación: fuera de ordenación.

B) Régimen:

1.- Se permite:

- La realización de obras de consolidación, aumento de volumen y modernización.
- Los cambios de uso, cuando el nuevo uso sea alguno de los permitidos en la Clave 3

2.- Se prohíbe: la ampliación de superficie o volumen destinado al uso industrial cuando éste se encuentre en fuera de ordenación.

- ART. 174.- Unidades de ejecución.

1.- En esta zona quedan incluidas las siguientes unidades de ejecución:

- Unidad de ejecución núm. 16.
- Unidad de ejecución núm. 17.
- Unidad de ejecución núm. 18.

2.- Son las diferentes áreas de esta zona que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de reparcelación, por lo que se incluyen en unidades de actuación.

3.- La gestión de las unidades de ejecución 16 y 17 se realizará mediante el sistema de compensación, y mediante la gestión directa por cooperación en la unidad de ejecución nº 18.

Mientras no se apruebe el correspondiente proyecto de reparcelación no podrá concederse ninguna licencia de edificación y parcelación en el ámbito de las unidades de actuación.

4.- Los tipos de ordenación, alturas y condiciones arquitectónicas en el ámbito de las unidades de actuación son los comunes a la zona en la que se encuentran incluidas estas unidades de actuación.

5.- Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios dedicados a vialidad, sistemas generales y dotaciones locales.

6.- La vialidad, los sistemas generales y las alineaciones serán los grafiados en los planos. La ubicación de las dotaciones locales se fijará mediante un Estudio de Detalle cuya formulación se prescribe como obligatoria.

7.- Los criterios para el establecimiento de las cesiones para dotaciones locales de las unidades de ejecución serán los relativos a la proximidad al suelo urbano consolidado y al vial principal del ámbito, así como la posibilidad de agrupar dotaciones locales de varias unidades. Dichas dotaciones no computarán a efectos de edificabilidad y su ordenanza de aplicación será la prevista para esta calificación de suelo por el Plan General.

- ART. 175.- Aprovechamiento medio, número de viviendas y cesiones.

1.- El número máximo de viviendas permitido es el de 80 viviendas por Hectárea. El aprovechamiento medio y el porcentaje de cesiones, respecto al total de la superficie de la Unidad de Ejecución, destinadas a vialidad, sistemas generales y dotaciones locales, es el siguiente:

U. Ejecución	Superficie Total m ²	A.M. m ² t/m ² s	Cesiones % Sup.Total	Cesiones de vialidad grafiada en planos m ²	Resto de cesiones para dotaciones locales m ²
16	8.323	1,73	35,00	1.780	1.133,05
17	2.756,95	1,690	34,02	-	937,96
18	13.772,96	1,679	33,10	3.578,34	980,65

2.- Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en todas las unidades de ejecución en el que se concrete el techo edificable resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución dentro de las condiciones de

volumen previstas por las ordenanzas de la zona.

ZONA INDUSTRIAL.- CLAVE 8.

- ART. 176.- Aplicación de la normativa establecida para la zona de suelo urbano consolidado industrial.

El tipo de ordenación, las condiciones de edificación, los usos permitidos y demás regulación, será la prevista para la zona de suelo urbano consolidado industrial.

- ART. 177.- Unidades de Ejecución en zona industrial.

1.- Comprende las siguientes Unidades de Ejecución:

- Unidad de ejecución núm. 20.
- Unidad de ejecución núm. 21.
- Unidad de ejecución núm. 22.
- Unidad de ejecución núm. 23.
- Unidad de ejecución núm. 24.

2.- Son las diferentes áreas de esta zona que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de reparcelación, por lo que se incluyen en unidades de ejecución.

3.- La gestión de las unidades de ejecución se realizará mediante el sistema de compensación.

Mientras no se apruebe el correspondiente proyecto de reparcelación no podrá concederse ninguna licencia de edificación y parcelación en el ámbito de las unidades de actuación.

4.- Los tipos de ordenación, alturas y condiciones arquitectónicas en el ámbito de las unidades de ejecución son los comunes a la zona en la que se encuentran incluidas estas unidades de ejecución.

5.- Serán de cesión obligatoria y gratuita todos los espacios dedicados a vialidad y espacios libres públicos y otras dotaciones locales grafiadas en los planos.

- ART. 178.- Aprovechamiento medio.

1.-El aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución es:

U. Ejecución	Superficie Total m²	A.M. m²/m²s	Cesiones de vialidad grafiada en planos m²
---------------------	---	--	--

20	12.457	0,7	3.755
21	8.292	0,7	3.085
22	10.740	0,7	3.735
23	10.183	0,7	4.063
24	12.163	0,7	3.055

Se permitirá una vivienda por industria con un máximo de 120 m² de superficie útil.

2.- Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle en todas las unidades de ejecución en el se concrete el techo edificable resultante de la aplicación del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución dentro de las condiciones de volumen previstas por las ordenanzas de la zona.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS.- CLAVE S.G.E.

Para esta zona incluiremos el articulado del PGOU los siguientes artículos para el desarrollo correspondiente del suelo urbano no consolidado:

- ART. 178.Bis 1- Aplicación de la normativa establecida para los SGE en el suelo urbano consolidado.

El tipo de ordenación, las condiciones de la edificación, los usos permitidos y demás regulación, será la prevista para Equipamientos y Dotaciones en suelo urbano consolidado.

- ART. 178.Bis 2- Unidades de ejecución en Clave S.G.E.

1- Comprende las siguientes Unidades de Ejecución:

Unidad de ejecución num 28

2- Son las diferentes áreas de esta zona que se encuentran dentro de espacios afectados primordialmente por vialidad y necesidades de urbanización e infraestructuras, por lo que se incluyen en unidades de actuación.

3- La gestión de la unidad de ejecución se realizará mediante el sistema de expropiación.

- 4- Mientras no se apruebe el correspondiente proyecto de obras de urbanización e infraestructuras no podrá concederse ninguna licencia de edificación en este ámbito.
- 5- Los tipos de ordenación, alturas y condiciones arquitectónicas del ámbito de las unidades de ejecución son los comunes a la zona en las que se encuentran incluidas estas unidades de ejecución.
- 6- Serán obligatorias las cesiones de espacios dedicados a vialidad y dotaciones locales.
- 7- Los criterios para el establecimiento de las cesiones para dotaciones locales de las unidades de ejecución serán los relativos a la proximidad al suelo urbano consolidado y al vial principal de ámbito, así como la posibilidad de agrupar dotaciones locales de varias unidades. Dichas dotaciones no computarán a efectos de edificabilidad y su ordenanza de aplicación será la prevista para esta calificación de suelo por el Plan General.

- ART. 178.Bis 3- Aprovechamiento medio y condiciones para su desarrollo:

- 1- En la UE 28, el uso de S.G.E será el de docente, los espacios delimitados en esta zona se encuentran afectados primordialmente por la vialidad y necesidades de urbanización con la finalidad de dotar la zona con los servicios adecuados a su función.

U. Ejecución	Superficie Total m²	A.M. m²t/m²s	Cesiones % Sup.Total	Cesiones de vialidad grafiada en planos m²	Resto de Sistemas Generales y Espacios libres m²
28	18.891,73	2,00	34,83	2.607,68	3.885,68

- 2- Será preceptiva la redacción de Plan Especial para Equipamiento Docente e Infraestructuras en el que se concreten los siguientes puntos:
 - a) El techo edificable resultante para el equipamiento docente.
 - b) Las condiciones de volumen previstas y su normativa de aplicación una vez desarrollado el suelo teniendo en cuenta el entorno y su integración.
 - c) La vialidad, los sistemas y las alineaciones se deberán graficar en los planos.
 - d) Las obras de urbanización precisas para conferir a la parcela la condición de solar mediante la dotación de los servicios necesarios

Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binefar

para su uso y función, justificando estos aspectos con el grado de precisión adecuado y el contenido mínimo de un Proyecto de Obras de Urbanización pudiendo proceder así a su ejecución directa.

CAPITULO II

ZONAS EN SUELO URBANIZABLE.

- ART. 179.- Clasificación del suelo urbanizable.

Se clasifican los siguientes tipos de suelo urbanizable.

A) URBANIZABLE DELIMITADO. CLAVE 9.

A 1) URBANIZABLE DELIMITADO PARA USO INDUSTRIAL. CLAVE 9.1.

A 2) URBANIZABLE DELIMITADO PARA USO INDUSTRIAL. CLAVE 9.2.

A 3) URBANIZABLE DELIMITADO PARA USO INDUSTRIAL. CLAVE 9.3.

B) URBANIZABLE NO DELIMITADO. CLAVE 10.

B 1) URBANIZABLE NO DELIMITADO PARA USO INDUSTRIAL. CLAVE 10.1.

URBANIZABLE DELIMITADO. CLAVE 9.

- ART. 180.- Identificación.

1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables grafiados con clave 9.

2.- Comprende los suelos destinados a acoger el futuro crecimiento demográfico de Binéfar.

3.- Deberá ser objeto de desarrollo a través de Planes Parciales.

- ART. 181.- Parámetros urbanísticos.

1.- Cesiones:

a) Viales: Los fijados por el P.G.O.U. en la documentación gráfica. En todo caso las cesiones para viales serán como mínimo del 15 % de la superficie del sector."

b) Las restantes cesiones, cumplirán los módulos mínimos previstos en el Art. 47 L.U., relativo a los módulos de reserva de los Planes Parciales.

c) Los sistemas Generales que estén incluidos en los diferentes sectores.

2.- Tipos de Ordenación:

Se podrá optar por edificación con alineación al vial y/o edificación de viviendas unifamiliares sin alineación al vial.

3.- El suelo susceptible de aprovechamiento privado será como máximo del 65%.

4.- Condiciones de la edificabilidad:

a) En función de la tipología escogida cumplirán prescripciones de las mismas.

b) La altura máxima permitida en edificación con alineación al vial se establece en 16,60 metros, equivalente a PB+4P.P.

5.- Aprovechamiento medio:

Sector nº	SUP. Total m ²	SUP. Excluido del S.G. m ²	SUP. S.G. Incluido en el sector m ²	Aprovechamiento Objetivo m ² t	Densidad Viv/Ha.	A.M. del sector sin S.G. m ² t/m ² s	A.M. del sector incluido S.G. m ² t/m ² s
1	44.520			28.225,7671	58	0,6340	0,6340
2	45.164			28.634,0644	58	0,6340	0,6340
3	50.838			31.649,2800	58	0,6340	0,6340
4	41.694			26.804,3347	58	0,6340	0,6340
5	63.332			40.152,6119	58	0,6340	0,6340

La homogeneización del aprovechamiento objetivo de estos sectores es de:

Residencial 1

No Residencial 1

El máximo aprovechamiento de techo residencial es de 0,7 m²t/m²s.

Sector nº	SUP. Total m ²	SUP. Excluido del S.G. m ²	SUP. S.G. Incluido en el sector m ²	Aprovechamiento Objetivo m ² t	Densidad Viv/Ha.	A.M. del sector sin S.G. m ² t/m ² s	A.M. del sector incluido S.G. m ² t/m ² s
6	105.982	91.634	14.348	67.192,7954	70	0,7333	0,6340
7	78.131	63.251	14.880	49.535,2069	70	0,7830	0,6340
8	121.618	90.713	30.905	77.106,0500	70	0,8500	0,6340

La homogeneización del aprovechamiento objetivo en estos sectores es de:

Residencial 1

No Residencial 0,24

El máximo aprovechamiento de techo no residencial es de 0,208 m² t /m²s

6.- La edificabilidad no podrá sobrepasar 8.500 m²/Ha.

7.- Aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado

El aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable delimitado es de 0,6340 m²t/m²s.

8.- Los Planes Parciales de desarrollo del suelo urbanizable delimitado reservarán el 20 por 100 de la edificabilidad total para vivienda protegida.

- ART. 182.- Condiciones de uso.

Se permiten los siguientes usos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 1.000 m², artesanal, talleres de reparación de superficie inferior a 1.000 m², garajes, equipamientos, sector servicios e industrias de 1ª y 2ª categoría.

- ART. 183.- Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores.

De conformidad con lo establecido por el art. 37 L.U., las condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los diferentes sectores del suelo no urbanizable son las siguientes:

1.- Será prioritario el desarrollo y urbanización de los Sectores números 6, 7 y 8, justificado por la necesidad de obtención del suelo destino al sistema general de espacios libres, así como para poder conectar la calle Mariano de Pano con la carretera de Tamarite de Litera.

El desarrollo y urbanización de estos sectores se realizará durante los seis años siguientes a partir de la entrada en vigor del P.G.O.U.

2.- Los demás Sectores serán objeto de desarrollo y urbanización durante los doce años siguientes a la entrada en vigor del P.G.O.U.

- ART. 183 Bis.- Licencia para usos y obras de carácter provisional.

En el suelo urbanizable delimitado, en tanto no se haya aprobado la correspondiente ordenación detallada que permita la urbanización, sólo excepcionalmente podrá otorgarse licencia municipal para usos y obras de carácter

provisional no prohibidos por el P.G.O.U., que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Se considerarán como obras provisionales aquellas que reúnan las condiciones de facilidad en la destrucción o desmontaje de las instalaciones levantadas, careciendo de vocación de permanencia definitiva.

- ART. 183 Ter.- Condiciones para el desarrollo del sector "Sosal III"

1. Identificación:

- *Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables que constituyen el sector denominado "Sosal-III", situados al sur y al este de la primera ampliación del polígono industrial "El Sosal".*
- *Comprende los suelos destinados a completar la ordenación de la primera ampliación del polígono industrial y a acoger una planta industrial de "procesamiento de carne de ganado porcino" en una parcela de gran extensión.*

2. Objetivos.

- *Ordenar urbanísticamente la franja de terrenos existentes entre el polígono industrial "El Sosal" y la ampliación que está tramitando el Ayuntamiento de Binéfar, y que se denomina "El Sosal-II", hasta alcanzar el límite del término municipal de Binéfar, colindante con el de Tamarite de Litera, con el objetivo de obtener una parcela de uso industrial de amplia superficie (superficie superior a 100.000 metros cuadrados).*
- *Plantear una ordenación compatible con el resto de los terrenos de uso industrial "El Sosal II" y con el entorno de los terrenos del sector.*
- *Definir la posición de las parcelas correspondientes a Zonas Verdes, Equipamiento polivalente y viario de manera integrada con la ordenación propuesta para la primera ampliación del polígono "El Sosal" (Modificación aislada nº 30 del PGOU, de iniciativa municipal).*
- *Ordenar urbanísticamente los terrenos del sector, teniendo en cuenta los elementos estructurantes de este espacio: la carretera Binéfar-Lleida, el curso de agua 'Clamor de la Faleva' y la vía pecuaria 'Colada de Altorricon'.*

3. Parámetros urbanísticos.

- *La superficie del ámbito es de 177.826,97 m².*
- *Los módulos de reserva establecidos en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable (art.54 Decreto-Legislativo 1/2014 Texto refundido LUA)*

quedan determinados en la ordenación detallada del sector: una parcela destinada a Zona Verde, de 1.892,38 m², y dos parcelas de Equipamiento polivalente, EQ-1 y EQ-2, de 8.660,66 m² y 3.775,59 m², respectivamente.

- Índice de edificabilidad bruta del sector: 0,4510 m²t/m²s.
- Coeficientes de homogeneización de usos: Uso Industrial (Clave 9.1): 0,9; Uso Industrial-Específico (Clave 9.2): 0,8.
- El aprovechamiento medio del sector será 0,3649 m²t/m²s.
- Cesiones al Ayuntamiento de Binéfar: la superficie destinada a viales y aparcamiento en espacio público, las parcelas de Equipamiento dotacional (EQ-1 y EQ-2), la parcela de Zona Verde (ZV-1), y una parcela de uso Industrial I-1, situada en la zona contigua a la primera ampliación del polígono industrial El Sosal, que permita materializar, a salvo de una mayor especificación en el correspondiente Proyecto de Reparcelación del sector, el 10% del Aprovechamiento del sector.
- Modificaciones de la ordenación: Las modificaciones de ordenación habrán de respetar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar y la Modificación Aislada nº 33, y se ajustarán a lo establecido en el artículo 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones originadas por la mejor adaptación sobre el terreno del Proyecto de Urbanización.

4. Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Usos característicos o predominantes:
 - En la parcela de uso Industrial-Específico (Clave 9.2): Uso industrial, con la finalidad de llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje y distribución de productos cárnicos.
 - En la parcela de uso Industrial (Clave 9.1.): Uso Industrial, con la finalidad de llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, reparación, almacenaje y distribución de productos materiales, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.
- Usos compatibles: comercial, garajes y aparcamientos, oficinas, servicios e infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y libres, y vivienda, siempre que esté vinculada al uso industrial (se admitirán como máximo una vivienda en la parcela Industrial-Clave 9.1., y dos viviendas en la parcela Industrial-Clave 9.2.,

con una superficie útil inferior a 150 m² para cada vivienda). En la parcela de uso Industrial (Clave 9.1) se admitirán también como usos compatibles instalaciones deportivas o recreativas y espectáculos públicos con fines lucrativos.

- Usos prohibidos: cualquier tipo de edificación de uso residencial, exceptuando las anteriormente mencionadas, extractivos, forestales y producción agrícola y ganadera, vertidos residuales, cementerio y defensa.

5. Condiciones específicas de la parcela de uso Industrial I-1 (Clave 9.1):

- Edificabilidad. Se establece una edificabilidad sobre parcela neta industrial de 1,50 m²t/m²s.
- Ocupación. La ocupación máxima será la resultante de aplicar a la parcela los retranqueos obligatorios señalados en el plano de ordenación de la edificación. Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, justificándolo convenientemente.
- Altura máxima. La altura de los edificios no podrá exceder de 13 metros ni las tres plantas de altura (PB+2). Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%. Sin límite de altura podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.
- Ocupación bajo rasante: no superarán la ocupación máxima en planta de la parcela.
- Retranqueos: los señalados en el 'Plano de Ordenación de la edificación'. Las plantas bajo rasante también cumplirán dichos retranqueos.
- Las presentes Normas se complementarán con las normas generales establecidas en el Plan General de Binéfar y la legislación sectorial aplicable en cada caso, las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.

6. Condiciones específicas de la parcela de uso Industrial I-2 (Clave 9.2):

- Edificabilidad: Se establece una edificabilidad sobre parcela neta industrial de 0,50 m²t/m²s.
- Ocupación. La ocupación máxima será la resultante de aplicar a la parcela los retranqueos obligatorios señalados en el plano de ordenación de la edificación. Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, justificándolo convenientemente.
- Altura máxima. La altura de los edificios no podrá exceder de 18 metros ni las tres plantas de altura (PB+2). Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%. Sin límite de altura

podrán construirse edificaciones especiales exigidas por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc. Excepcionalmente, y por razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (montajes especiales, torres de almacenamiento, maquinaria, tolvas, etc.) se podrá autorizar una altura superior a la indicada.

- Ocupación bajo rasante: no superarán la ocupación máxima en planta de la parcela.
- Retranqueos: los señalados en el 'Plano de Ordenación de la edificación'. Las plantas bajo rasante también cumplirán dichos retranqueos.
- Las presentes Normas se complementarán con las normas generales establecidas en el Plan General de Binéfar y la legislación sectorial aplicable en cada caso, las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.

7. Otras condiciones de la edificación en las parcelas de uso Industrial:

- Espacios libres para aparcamientos: En las parcelas de uso industrial será necesaria una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.
- Construcciones auxiliares. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, etc. Su forma y volumen son libres, siempre que estén debidamente justificados y respondan a unos correctos criterios de diseño. La altura de las chimeneas será como mínimo $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto. Las construcciones auxiliares a implantar en las parcelas privadas (marquesinas, pérgolas, otro tipo de construcciones auxiliares) computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo con puertas.
- Elementos funcionales. Se deberán integrar en la edificación los elementos funcionales como los de climatización, alarmas, rejillas de ventilación, antenas, rótulos de empresa, etc. El proyecto arquitectónico preverá la disposición de los que tengan que sobresalir de la cubierta.
- Patios. Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a espacios vivideros o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

- *Sótanos y semisótanos. Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades del uso al que se destinen. Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente su necesidad ligada al uso industrial. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando cumplan las condiciones exigidas en el Código Técnico de la Edificación y siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.*
- *Accesos. Los accesos a las parcelas se organizarán por la fachada preferente para su configuración óptima. Se accederá a través de bordillo remontable de las aceras, en una zona acotada de anchura mínima de 5 metros., excepto en el acceso a la parcela de Industria específica, que tiene un acceso directo desde el nivel de la calzada. Se podrá aumentar el número de accesos a las parcelas a razón de uno adicional por cada 2.000 m² o fracción de parcela, con un máximo de tres accesos totales.*

8. Condiciones estéticas de la edificación:

- *Composición de frentes de fachada. Los edificios presentarán su fachada principal a la calle de acceso. Los reclamos, rótulos o elementos de publicidad se dispondrán preferentemente en la fachada principal. No podrán ocupar una anchura mayor a la del edificio y no podrán sobresalir de la altura máxima permitida de la construcción. Se podrán situar carteles o rótulos en el interior de las parcelas con altura máxima de 10 m, y distancia a cualquier lindero igual a su altura. Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos de la edificación podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética general de la zona industrial.*
- *Estética de los edificios industriales. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor. Quedan expresamente prohibidas las fábricas vistas de bloque de hormigón sin revestir, o los enfoscados de mortero de cemento sin pintar. Se autorizan todos los enfoscados pétreos con proyección de árido en diferentes tonos. Se autorizan como materiales en fachadas las fábricas de ladrillo cara-vista, hormigón visto en su color o pintado, fábricas de bloques enfoscadas y pintadas, chapas metálicas en acabado natural, lacadas o pintadas, paneles de materiales fenólicos, hormigón polímero, etc. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas propietarias instaladas quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior*

ampliación deberán tener el mismo tratamiento que las fachadas, debiendo obtener calidad de obra terminada.

- *Condiciones de vallado en parcelas de Equipamiento e Industrial (Clave 9.1).* Los cerramientos perimetrales y vallados de las parcelas I-1, EQ-1 y EQ-2 deberán ser visualmente permeables y de diseño sencillo, resueltos mediante reja o malla metálica sobre un zócalo macizo de altura máxima 1,00 metro sobre la rasante de la calle, excepto cuando las características de la zona aconsejen un cerramiento de fábrica de mayor altura, en cuyo caso se ejecutará éste con una altura máxima de 3,00 metros sobre la rasante de la calle con obra de fábrica o de acabados similares a los de la fachada principal.
- *Condiciones de vallado en la parcela Industrial (Clave 9.2).* El cerramiento perimetral y vallado de la parcela I-2, por requerimientos de tipo sanitario exigidos en la actividad industrial, deberá ser opaco para impedir el paso de pequeños roedores u otros animales. En esta parcela se admite un cerramiento opaco con una altura máxima de 2 metros, que únicamente podrá ser superada hasta una altura de tres metros en puntos justificados por necesidades acústicas, etc. Quedan expresamente prohibidas las mallas de simple torsión de acero galvanizado y los remates punzantes en la coronación de muros y cierres metálicos. En el caso de destinar las superficies libres a almacenamiento, se protegerán de las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal.
- *Retranqueos.* Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a los retranqueos y áreas de movimiento de la edificación que se señalan en los planos de ordenación de la edificación. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos se destinarán principalmente a aparcamientos. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

9. *Condiciones de ejecución y urbanización de la vía pública:*

- *Su uso es exclusivo para viales y estacionamiento de vehículos.*
- *Será de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU para los proyectos de urbanización.*
- *La anchura de las aceras y calzadas, así como las condiciones de las redes de los distintos servicios de infraestructuras contemplados, se establecerán de manera pormenorizada en el proyecto de urbanización del sector "Sosal-III", siguiendo las determinaciones no vinculantes señaladas en los planos de ordenación de la Modificación aislada nº 33 del Plan General de Binéfar.*

- *El proyecto de urbanización deberá establecer unas condiciones de diseño del viario que garanticen la separación física del tráfico rodado y peatonal, que establezcan unas velocidades de circulación rodadas adecuadas a las necesidades del ámbito y que prevea los suficientes pasos peatonales para garantizar la funcionalidad de la parcela.*

10. *Condiciones de infraestructuras:*

- *El viario y las parcelas situadas en la zona colindante con la ampliación primera del polígono "El Sosal" resuelven los servicios urbanísticos mediante extensión de los servicios existentes. El Proyecto de Urbanización del sector Sosal-III contemplará soluciones que otorguen continuidad y compatibilidad con los servicios existentes.*
- *El Proyecto de Urbanización del sector tomará orientativamente las secciones viarias definidas con carácter indicativo, pudiendo reajustar los parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía, rasantes definitivas y necesidades surgidas.*
- *La parcela de uso Industrial-Específico (Clave 9.2) resolverá los servicios de abastecimiento de agua, depuración de aguas pluviales y residuales, suministro eléctrico y suministro de gas mediante acometidas particulares que seguirán los planteamientos indicados en la ordenación detallada contenida en la Modificación aislada nº 33 del Plan general.*
- *La parcela 40 del polígono 15 tendrá la consideración de Clave ST (Sistema de servicios técnicos y ambientales) del Plan General de Binéfar en Suelo No Urbanizable, y en ella se prevé la construcción de una nueva balsa de almacenamiento de agua para suministro a la parcela de uso Industrial-Específico (Clave 9.2). Dichos servicios técnicos respetarán una distancia mínima de cinco metros a linderos y diez metros a caminos.*

11. *Determinaciones para las zonas de Equipamiento polivalente o reservas dotacionales.*

- *Son las zonas libres de dominio y uso público destinadas a equipamiento polivalentes o reservas dotacionales, y que se detallan en el Plano de zonificación de la Modificación aislada nº 33 del Plan General de Binéfar. También pueden ser destinados a zonas verdes, si así lo considera el Ayuntamiento.*
- *Su diseño quedará definido en el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente a la parcela de Equipamiento.*

12. *Determinaciones para las zonas verdes.*

- *Son las zonas libres de dominio y uso público destinadas a al ocio, a los juegos y a las actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación, y que se detallan en el*

Plano de zonificación de la Modificación aislada nº 33 del Plan general de Binéfar.

- *Corresponden con espacios libres de transición, protección o adecuada conexión.*
- *Cumplirán con lo establecido en el Capítulo VI, Sección IIIª Sistema de Parques y Jardines del Plan General de Binéfar.*
- *Su diseño quedará definido en el proyecto de urbanización del Sector 'Sosal-III'.*

13. *Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización:*

- *El sistema de actuación será el de Compensación.*
- *Se suscribirá un Convenio urbanístico de gestión entre los propietarios de los terrenos del sector y el Ayuntamiento de Binéfar.*
- *La tramitación de dicho Convenio, así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del sector, podrá realizarse de manera simultánea a la tramitación y aprobación de la presente Modificación aislada.*
- *El Proyecto de Urbanización del sector "Sosal-III" se presentará en un plazo máximo de 1 año, a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 33 del Plan General, sin perjuicio de la tramitación simultánea expuesta en el punto anterior.*
- *El sector "Sosal-III" deberá prever el inicio de las obras de la edificación industrial de la parcela I-2 en un plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 33 del Plan General.*
- *El sector "Sosal-III" se desarrollará en una única unidad de ejecución, con las condiciones establecidas en el apartado anterior.*

- Art. 183 Cuarto. Condiciones para el desarrollo del ámbito Primera Ampliación Polígono El Sosal (SUZ-D/I).

1. **Identificación:**

Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables grafiados con Clave 9.3.

Comprende los suelos destinados a acoger el futuro crecimiento industrial de Binéfar.

Deberá ser objeto de desarrollo a través de Plan Parcial.

2. **Parámetros urbanísticos:**

- Los módulos de reserva serán, como mínimo, los establecidos en la legislación urbanística aplicable, así como los determinados en el o los Planeamientos Parciales que lo desarrollen, en el caso de que éstos sean más restrictivos.
- Las edificaciones serán de tipología aislada o adosada tipo nido.
- La edificabilidad bruta del ámbito será de 0,70 m²t/m²s.
- El aprovechamiento medio se establece en 0,6340 m²t/m²s.

- El resto de condicionantes urbanísticos serán los establecidos en el plan parcial que lo desarrolle.

3. Condiciones de uso:

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Usos característicos o predominantes: industrial general, industrial artesanal, talleres y servicios, almacenaje distribución y logística, servicios empresariales.
- Usos compatibles: comercial, garajes y aparcamientos, oficinas, vivienda siempre que esté vinculada al uso industrial, instalaciones deportivas o recreativas con fines lucrativos, espectáculos públicos con fines lucrativos y hostelería, hotelero, servicios e infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y libres.
- Usos prohibidos: cualquier tipo de edificación de uso residencial, exceptuando las anteriormente mencionadas, extractivos, forestales y producción agrícola y ganadera, vertidos residuales, cementerio y defensa.

4. Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización:

- El sistema de actuación será el que se determine en las fichas específicas de cada sector /unidad de ejecución.
- El sector que comprende el suelo urbanizable delimitado deberá prever el inicio de su ejecución material en un plazo máximo de 4 años, desde la aprobación del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada.
- El sector de Suelo Urbanizable Delimitado deberá desarrollarse en unidades de ejecución, con las condiciones establecidas en las fichas correspondientes. Se podrán desarrollar en diferentes fases de ejecución justificadas.

5. Condiciones sobre patrimonio cultural:

- Se realizarán prospecciones arqueológicas con antelación a la ejecución de las obras que puedan derivar dicha modificación.
- Si en el transcurso de las obras y movimientos de tierras en que pueda derivar este planeamiento apareciesen restos que puedan considerarse integrantes del patrimonio cultural, se deberá proceder a la comunicación inmediata y obligatoria del hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte de la Diputación General de Aragón.
- Todas las actuaciones en materia de arqueología deberán ser realizadas por técnico competente siendo supervisadas y coordinadas por los Servicio Técnicos de esta Dirección General de Patrimonio Cultural.

6. Condiciones de saneamiento:

- Los vertidos a la red deberán cumplir las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.

- Será obligación de cada industria la depuración de sus aguas residuales previamente a su vertido a la red municipal de alcantarillado, si tales vertidos no reúnen las condiciones señaladas en el Decreto 38/2004, Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado"; así como de que cada industria disponga en su acometida a la red de alcantarillado, de una arqueta de inspección de vertidos situada en zona de dominio público, para que la Administración inspectora pueda acceder a ella de forma permanente.
- Las condiciones de diseño recomendadas para la red de residuales serán, en el caso de ir por gravedad de PP y de fundición para redes a presión. Los diámetros serán los adecuados al material y a la velocidad prevista. Las aguas sobrantes de lluvia no absorbidas por el terreno se canalizan mediante rigolas y sumideros hacia la red de alcantarillado, cuyo caudal verterá al colector más cercano.
- De acuerdo con lo establecido en Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, aprobado por Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón (B.O.A. de 03/08/2009), los propietarios de los terrenos, o en su caso, quienes ejerzan la iniciativa de urbanización, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas de titularidad o gestión de la Comunidad Autónoma y, cuando proceda, de las instalaciones existentes y de la conexión de las mismas a través de las redes generales exteriores a la actuación de transformación urbanística que demande por su dimensión y características específicas.

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, incluido en punto número 5 de sus ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, una carga urbanística en suelos industriales que asciende a la mayor de las siguientes cantidades: 4,80€/m² de uso industrial o 150€ por habitante equivalente.

Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

- Queda prohibida toda interferencia del alcantarillado con acequias, barrancos, cauces canalizados,... que puedan conllevar la elevación de los caudales afluentes a la depuradora.

7. Condiciones sobre la protección del dominio público y régimen de las corrientes:

- Las actuaciones que se planteen en dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos no deberán ser causa de nuevas afecciones significativas al cauce

ni a las corrientes en régimen de avenidas, debiendo contar, en lo que a las primeras se refiere, con informe favorable del Órgano ambiental competente.

- Quedará expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del Beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.
- Condiciones de las zonas próximas a cauces:
 - Dentro de la zona de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía.
 - En la zona inundable fuera de la zona de flujo preferente, que debería cumplir, entre otras, una función laminadora del caudal de avenida, se atenderá a lo previsto al respecto en la legislación de Protección Civil.
- En caso de que los terrenos se sitúen en zonas inundables (aquellas delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo periodo estadístico de retorno sea de quinientos años), se recordará al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto.
- En lo que respecta a la red de saneamiento de los suelos urbanizables:
 - No se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía de zonas exteriores a la aglomeración urbana o a la implantación de la actividad industrial, o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñadas, salvo en casos debidamente justificados.
 - la EDAR deberá tener en todo momento capacidad suficiente para asumir la totalidad de las aguas residuales dirigidas hacia ella, por lo que, si en un futuro se unen nuevos flujos de aguas residuales a la mismas se deberá comunicar al Organismo de Cuenca, indicando el porcentaje de agua residual industrial conectado.
 - Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán:
 - Establecer preferentemente redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de aguas de escorrentía si lo precisan, independientemente del tratamiento de aguas residuales.Ante una red separativa, se debe tener en cuenta que, si las aguas pluviales de las actividades industriales pudieran ser contaminadas en su discurrir, deberán ser tratadas previamente a su vertido (independientemente del tratamiento de las aguas residuales), y disponer

de autorización de vertido al colector correspondiente, o contemplar la conexión de aquellas pluviales que estén contaminadas a la red de aguas residuales.

- o No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de aguas con sustancias peligrosas o de aguas de proceso industrial.
- o Las aguas residuales generadas por los desarrollos industriales, en caso de ser asimilables a urbanas, y cuando resulte factible, serán conectadas a red de saneamiento municipal o a la estación depuradora de aguas residuales municipal. En caso contrario, y se prevea su vertido a dominio público hidráulico, serán previamente depuradas.
 - En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

8. Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

- En caso de encontrarse afectada el ámbito del sector por Zonas de servidumbre Aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire, se deberá adjuntar plano, representando las líneas de nivel de las superficies limitadores de dichas servidumbres, determinando alturas respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc..., modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o línea férrea.
- Por este motivo, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción como grúas de construcción o similares,) así como plantaciones deberán respetar las limitaciones de altura derivadas de dicha servidumbre y requerirán acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Las zonas Afectadas por Servidumbres Aeronáuticas se rigen por la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas. De forma concreta por el Real decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.

B.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. CLAVE 10.

- ART. 184.- Identificación.

- 1.- Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables grafiados con la

Clave 10.

2.- Son suelos urbanizables que no han sido incluidos en sectores, pero que podrán ser desarrollados en las condiciones establecidas en este P.G.O.U. con independencia de las condiciones que pueda establecer la legislación autonómica.

3.- Su desarrollo se realizará a través de un Plan Parcial.

- ART. 185- Condiciones para su desarrollo.

Con carácter simultáneo a la delimitación de sectores y su desarrollo, deberá formularse un Avance de la ordenación de todo el área de suelo urbanizable no delimitado grafado en el P.G.O.U., fundamentalmente para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones viario y ferroviario, equipamiento comunitario, abastecimiento y saneamiento de aguas e instalaciones y redes de suministro de energía.

Especialmente deberá resolverse la conexión de este suelo con el suelo urbano existente al otro lado de la vía férrea, así como la conexión con la Variante de la Carretera N-240, Carretera A-140 y Carretera A-1239."

Este P.G.O.U. establece las siguientes condiciones para su transformación:

- a) Que como mínimo cada sector disponga de una superficie no discontinua de 4 hectáreas.
- b) Se establecerá una reserva para el sistema general de espacios libres de 6 m² por habitante.
- c) Que se ejecuten las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.
- d) El número máximo de viviendas por hectárea será de 40.
- e) La red eléctrica será siempre subterránea.
- f) El aprovechamiento medio ponderado de cada sector no será superior al aprovechamiento medio de los suelos delimitados de este P.G.O.U.
- g) Deberán respetarse los sistemas generales que puedan establecerse por el Avance de Ordenación de todo el área, además de las dotaciones locales que el artículo 181 del P.G.O.U. fija como mínimas para los Planes Parciales en suelo urbanizable delimitado.

En todo caso, el Plan Parcial de iniciativa particular deberá expresar los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de los servicios, expresando si la conservación de la

urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, de los futuros propietarios de las parcelas o de los promotores, con expresión en estos dos últimos casos del periodo de tiempo al que se extenderá la obligación de conservación, o bien de su carácter indefinido

La obligación de los propietarios de contribuir a la conservación de la obra urbanizadora puede ser compatible con la titularidad pública de la urbanización y con el uso público de la misma, en los términos que establezca el planeamiento de desarrollo de iniciativa privada, el convenio urbanístico o la correspondiente disposición legal.

Será obligatoria la constitución de una Entidad de conservación siempre que el deber de conservación de las obras de urbanización, aun cuando sean de titularidad pública, recaiga sobre los propietarios. En tales supuestos, la pertenencia a la Entidad de conservación será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en su ámbito territorial.

- ART. 186 - Régimen urbanístico.

Mientras no sean objeto de desarrollo, se aplicará el mismo régimen urbanístico general establecido para el suelo no urbanizable genérico.

- ART. 186 Bis.- Usos preferentes del suelo urbanizable no delimitado.

El suelo urbanizable no delimitado tendrá carácter residencial, con el mismo régimen de usos que para el suelo urbanizable delimitado se establece por este P.G.O.U. en su artículo 182; es decir, se permitirán los siguientes usos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenaje de superficie inferior a 1.000 m², artesanal, talleres de reparación de superficie inferior a 1.000 m², garajes, equipamientos, sector servicios e industrias de 1ª y 2 categoría.

La homogeneización del aprovechamiento objetivo en estos sectores es de:

-Residencial: 1

- No residencial: 1''

- Art.186.Ter. Condiciones para el desarrollo del ámbito Segunda Ampliación Polígono (SUZ-ND/I).

1. Identificación:

Quedan incluidos en esta zona los suelos urbanizables no delimitados grafiados con Clave 10.1.

Comprende los suelos destinados a acoger el futuro crecimiento industrial de Binefar.

2. Condiciones para su desarrollo:

- La superficie mínima de cada sector a desarrollar será de 3 hectáreas.
- Su desarrollo urbanístico se efectuará mediante Planes Parciales, que se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (artículos 51 a 55).
- Los equipamientos y espacios libres serán los establecidos como dotaciones locales en la Ley Urbanística y en el planeamiento parcial.
- La edificabilidad bruta será de 0,70 m²t/m²s.
- El aprovechamiento medio se establece en 0,6340 m²t/m²s.

3. Régimen jurídico:

En tanto no se haya aprobado el/los correspondiente/s Plan/es parcial/es, se aplicará el régimen establecido para Suelo No Urbanizable Genérico.

4. Condiciones de usos:

Los usos permitidos serán los siguientes:

- Uso dominante: industrial general, industrial artesanal, talleres y servicios, almacenaje, distribución y logística, servicios empresariales.
- Uso compatible: comercial, garajes y aparcamientos, oficinas, vivienda siempre que esté vinculada al uso industrial, instalaciones deportivas o recreativas con fines lucrativos, espectáculos públicos con fines lucrativos y hostelería, hotelero, servicios e infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y libres.
- Usos prohibidos: cualquier tipo de edificación de uso residencial, exceptuando las anteriormente mencionadas, extractivos, forestales y producción agrícola y ganadera, vertidos residuales, cementerio y defensa.

5. Condiciones de saneamiento:

- Los vertidos a la red deberán cumplir las características admisibles reflejadas en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", Decreto 38/2004, de 24 de febrero, publicado en el BOA de 10 de marzo de 2004.
- Será obligación de cada industria la depuración de sus aguas residuales previamente a su vertido a la red municipal de alcantarillado, si tales vertidos no reúnen las condiciones señaladas en el Decreto 38/2004, Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado"; así como de que cada industria disponga en su acometida a la red de alcantarillado, de una arqueta de inspección de vertidos situada en zona de dominio público, para que la Administración inspectora pueda acceder a ella de forma permanente.

- De acuerdo con lo establecido en Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración, aprobado por Decreto 141/2009, de 21 de julio, del Gobierno de Aragón (B.O.A. de 03/08/2009), los propietarios de los terrenos, o en su caso, quienes ejerzan la iniciativa de urbanización, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales urbanas de titularidad o gestión de la Comunidad Autónoma y, cuando proceda, de las instalaciones existentes y de la conexión de las mismas a través de las redes generales exteriores a la actuación de transformación urbanística que demande por su dimensión y características específicas.

Los costes de las cargas urbanísticas de saneamiento y depuración serán los resultantes de aplicar el importe de las cargas urbanísticas establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y depuración, incluido en punto número 5 de sus ordenanzas y, conforme a él, los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes deben soportar, en concepto de tratamiento de aguas residuales, una carga urbanística en suelos industriales que asciende a la mayor de las siguientes cantidades: 4,80€/m² de uso industrial o 150€ por habitante equivalente.

Además será de cuenta de los promotores urbanísticos el coste de las redes, colectores y emisarios necesarios para enlazar con la red municipal.

- Queda prohibida toda interferencia del alcantarillado con acequias, barrancos, cauces canalizados,... que puedan conllevar la elevación de los caudales afluentes a la depuradora.

6. Condiciones de desarrollo:

Si los ámbitos de desarrollo de los sectores están afectados por elementos estructurantes del territorio, tales como carreteras, vías pecuarias, senderos de interés turístico, ferrocarril, cauces públicos o cualquier otro elemento que vertebré el territorio de Binéfar, se respetarán las áreas de protección y demás condicionantes al respecto, establecidos en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección.

7. Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas:

- En caso de encontrarse afectada el ámbito del sector por Zonas de servidumbre Aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire, se deberá adjuntar plano, representando las líneas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres, determinando alturas respecto al nivel del mar, que no debe sobrepasar ninguna construcción, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc..., modificaciones del terreno u objeto fijo (postes,

antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.) así como el gálibo de viario o línea férrea.

- Por este motivo, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores (incluidas las palas), medios necesarios para la construcción como grúas de construcción o similares,...) así como plantaciones deberán respetar las limitaciones de altura derivadas de dicha servidumbre y requerirán acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).
- Las zonas Afectadas por Servidumbres Aeronáuticas se rigen por la Ley 48/60, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea y decreto 584/72, de 24 de febrero de Servidumbres Aeronáuticas. De forma concreta por el Real decreto 1422/2012, de 5 de octubre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Lleida-Alguaire.

8. Condición en relación a la Vía pecuaria (Colada de Altorrícón):

- La vía pecuaria denominada Colada de Altorrícón discurre al este del SUZ-ND. La Colada está clasificada con una anchura de 8 metros en el tramo que nos ocupa, según consta en el proyecto de clasificación de vías pecuarias de Binefar, aprobado por Orden del 10 de septiembre de 1986, del Departamento de Agricultura, Ganadería y Montes.

En cuanto a las distancias de las posibles construcciones a los bordes exteriores de la vía pecuaria se aplicarán las establecidas en el planeamiento general vigente y, en el caso de que no se contemplen medidas específicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el título 3, apartado 3 de la Orden de 17 de mayo de 1991, por la que se aprueban las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca, debiéndose respetar una distancia mínima de 3 metros libres al vallado y de 8 metros a la edificación, contados desde el borde exterior de la vía pecuaria.

CAPITULO III

ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

- ART. 187.- Identificación.

El Suelo no urbanizable comprende los sectores del territorio delimitado por este P.G.O.U. como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

Se distinguen dos clases de suelo no urbanizable:

- Suelo no urbanizable genérico. Clave 11.
- Suelo no urbanizable especial. Clave 12.

- ART. 188.- Finalidades.

En concreto, este P.G.O.U. señala como finalidades de la regulación del Suelo no urbanizable, las siguientes:

- a) Preservar la explotación agraria de mayor rendimiento.
- b) Protección de los elementos naturales más destacados o que definen el aspecto global del territorio preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- c) Protección de los elementos culturales más destacados.
- d) Protección de aquellos terrenos sujetos a limitaciones o servidumbres por razón del dominio público.
- e) Prevenir los procesos patológicos de urbanización.
- f) Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse en cada tipo de suelo no urbanizable.

- ART. 189.- Desarrollo mediante Planes Especiales.

Las determinaciones contenidas en este P.G.O.U., sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas a través de Planes Especiales, que podrán contemplar los siguientes objetivos:

- a) La protección de cultivos y espacios forestales.
- b) La mejora del medio rural.
- c) La mejora del medio natural.

- d) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- e) La protección y adecuación de las vías rurales y caminos.

Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del P.G.O.U. No obstante podrán reducir el aprovechamiento previsto, restringir los usos permitidos y aumentar la superficie establecida como mínima de fincas en la regulación de cada tipo de suelo y respecto de los diferentes usos.

Los Planes Especiales de cualquier tipo, que persigan objetivos diversos de los enunciados anteriormente e incidan en el territorio calificado como suelo no urbanizable, deberán justificar expresamente la observación de las determinaciones de este P.G.O.U. y podrán en su caso, desarrollar alguna de sus previsiones.

- ART. 190.- Definición de núcleo de población.

1- Se considerará núcleo de población cualquier agrupación de edificaciones residenciales susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

2- A los efectos de obtención de licencia urbanística municipal para construir edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población en cualquiera de los siguiente casos:

- a) Existencia de cualquier parcelación de terrenos, en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación.
- b) Existencia de infraestructuras o servicios en sus inmediaciones tales como agua potable para el abastecimiento, ya sea mediante cualquier tipo de captación o mediante conexión a la red municipal o acequias, red de alcantarillado o cualquier sistema de depuración de aguas residuales, red eléctrica de baja tensión o acceso rodado.
- c) Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
- d) Localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas naturales con algún régimen de protección.
- e) Existencia en sus inmediaciones de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
- f) Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en número igual o mayor de dos, dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta metros.

g) Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de agua o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

h) Cuando concurren las circunstancias objetivas que puedan indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población de conformidad con lo que establezcan las Directrices de Ordenación Territorial y los planes de Ordenación de Recursos Naturales.

- ART. 191.- Parcelación del suelo no urbanizable.

1.- Una determinación fundamental del P.G.O.U., será la protección de la estructura de división del suelo agrícola, en función de su adaptación al uso y cultivo de las fincas.

Por tanto, se considera infracción urbanística grave la "parcelación urbanística" del suelo agrícola. Se entiende por parcelación urbanística las circunstancias siguientes:

a) División o segregación del suelo agrícola en contra de lo que se dispone en el presente artículo.

b) Creación de un núcleo de población, como consecuencia de la división o segregación del suelo.

2.- También se prohíbe parcelar, dividir o segregar terrenos agrícolas por debajo de la Unidad Mínima de Cultivo, de conformidad con lo establecido por el Art. 24 de la Ley 19/1.995, de Modernización de Explotaciones Agrarias. Por tanto se considerará infracción urbanística el incumplimiento de esta disposición y concordantes. A los efectos ya enunciados, para el Suelo No Urbanizable, teniendo en cuenta lo dispuesto en la disposición adicional 2ª de la L.U., la UMC se fija en:

a) En terrenos de regadío:

4.000 m² de suelo = 0,40 Has. (finca mínima).

b) En terrenos de secano:

20.000 m² de suelo = 2 Has. (finca mínima).

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.- CLAVE 11.

- ART. 192.- Construcciones autorizables.

En suelo no urbanizable genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar mediante licencia de obras, las siguientes construcciones e instalaciones:

- a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la construcción o instalación.
- c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- d) Las construcciones e instalaciones que queda considerar de interés público, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en a correspondiente explotación.
- e) Las obras de renovación de torres u otros edificios antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de las construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

- ART. 193.- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias.

A) CATEGORIAS DEL USO AGRARIO EN SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

En el uso agrario, se establecen las siguientes categorías:

- Edificaciones ganaderas.
- Almacenes agrícolas.
- Cobertizos, exclusivamente destinados a guardar los aparejos, arreos y toda clase de utensilios de labranza, con una superficie máxima de 24 m² y una planta de 3 m. de altura máxima.
- Silos.
- Viveros e invernaderos.
- Otro tipo de instalaciones agrícolas.

B) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

a) Parcela mínima:

- Almacenes agrícolas y edificaciones ganaderas: 4.000 m².
- Casetas de atalajes agrícolas: 2.000 m².

b) Edificabilidad máxima: no se establece.

c) Separación a límites de parcela: 10 m.

En las instalaciones de riego la distancia será de 5 m.

e) Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.

En las instalaciones de riego la distancia será de 5 m.

C) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

a) El tipo de edificación permitida será el de edificación aislada.

b) Altura máxima permitida: 8 m, que corresponde a PB + 1 PP.

Por encima de esta altura reguladora cabe la posibilidad de:

Aumentarla por motivos técnicos en el correcto desarrollo de la actividad, siempre que quede justificada mediante el correspondiente proyecto técnico y sea la imprescindible para tal fin.

Estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas.....etc, siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

En los casos en los que se pretenda superar la altura máxima general el proyecto técnico incorporará un estudio de impacto e integración paisajística, con el objeto de analizar las consecuencias sobre el paisaje de la ejecución del proyecto y establecer las posibles medidas preventivas y/o correctoras, de modo que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la solución adoptada.

Los estudios de impacto e integración deberán contener como mínimo:

- Descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje. Para esta descripción, se tomará como referencia la información contenida en los Mapas del Paisaje elaborados por el Instituto Geográfico de Aragón.
- Los criterios y medidas de integración paisajística: impacto potencial, análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.
- El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y propuestas de integración del

proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el que se inserta la actuación.

- ART. 194.- Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

- a) Parcela mínima: no se establece.
- b) Edificabilidad máxima: no se establece.
- c) Separación a límites de parcela: 10 m.
- d) Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.

B) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

- a) El tipo de edificación permitida será el de edificación aislada.
- b) Altura máxima permitida: 8 m, que corresponde a PB + 1 PP.

Por encima de esta altura reguladora estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas....etc, siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

- ART. 195.- Edificios destinados a vivienda unifamiliar.

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

- a) Parcela mínima: 10.000 m².
- b) Edificabilidad máxima: 0,016 m²t/m²s, sin que puedan rebasarse los 300 m² de superficie construida.
- c) Separación a límites de parcela: 10 m.
- d) Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.
- e) Separación a otras viviendas situadas en parcela de diferente propietario: 50 m.

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.

- a) El tipo de edificación permitida será el de edificación aislada.
- b) Altura máxima permitida: 8 m, que corresponde a PB + 1 PP.

Por encima de esta altura reguladora estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas...., siempre que estén debidamente

justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

C) OTRAS CONDICIONES.

a) Existirá una sola vivienda por parcela que deberá quedar esta registralmente a la edificación.

b) Deberá mantenerse el uso agrario de las parcelas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.

c) Se deberá justificar expresamente el cumplimiento del Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón.

d) Se deberá motivar la necesidad de construir la vivienda propuesta y justificar las posibles alternativas, etc..., para analizar la conveniencia y evitar un exceso de viviendas en suelo no urbanizable.

- ART. 196.- Construcciones e instalaciones de interés público.

Las construcciones e instalaciones de interés público del suelo no urbanizable genérico y las del suelo no urbanizable especial del Área Deportiva de "San Quilez", cumplirán las siguientes condiciones:

A) PARAMETROS URBANISTICOS.

a) Parcela mínima: no se establece.

b) Edificabilidad máxima: no se establece.

c) Separación a límites de parcela: 5 m.

d) Separación a la arista exterior de caminos: 10 m..

B) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

a) El tipo de edificación permitida será el de edificación aislada.

b) Altura máxima permitida: 8 metros, que corresponden a PB + 1 PP. Las alturas mínimas de las plantas vendrán dadas por el uso al que se destinen.

Por encima de esa altura reguladora cabe la posibilidad de :

Aumentarla por motivos técnicos en el correcto desarrollo de la actividad, siempre que quede justificada mediante el correspondiente proyecto técnico y sea imprescindible para tal fin.

Estarán permitidos toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas, etc., siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

En los casos en los que se pretenda superar la altura máxima general el proyecto técnico incorporará un estudio de impacto e integración paisajística, con el objeto de analizar las consecuencias sobre el paisaje de la ejecución del proyecto y establecer las posibles medidas preventivas y/o correctoras, de modo que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la solución adoptada.

Los estudios de impacto e integración deberán contener como mínimo:

- Descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje. Para esta descripción, se tomará como referencia la información contenida en los Mapas del Paisaje elaborados por el Instituto Geográfico de Aragón.
- Los criterios y medidas de integración paisajística: impacto potencial, análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.
- El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el que se inserta la actuación.

En el caso de ampliaciones de instalaciones si fuera necesario y estuviera debidamente justificado en el proyecto técnico la distancia a linderos no es obligatoria si existe continuidad de la edificación existente.

En el caso de proyectar una vivienda para personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación si fuera necesario, se deberá justificar y acreditar tal necesidad en el proyecto técnico y no se podrán superar los siguientes parámetros:

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

- Parcela mínima: 10.000m²s
- Edificabilidad máxima: 150 m²t de superficie construida.
- Separación a límites de parcela: 10 m.
- Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.
- Separación a otras viviendas situadas en parcela de diferente propietario: 50m

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.

- Altura máxima permitida: 8 m, que corresponde a PB + 1 PP.

Por encima de esta altura reguladora estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas...., siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

C) OTRAS CONDICIONES:

- Se deberá hacer constar la vinculación entre la vivienda y el uso de interés público autorizado en el registro de la propiedad, como condición de la licencia.
- En el supuesto de modificación del uso vinculado, se precisará la obtención de una de una nueva licencia, previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro de los usos autorizados por el PGOU.

- ART. 197.- Construcciones sujetas a autorización especial. Procedimiento.

1.- Las construcciones e instalaciones que a continuación se detallan se encuentran sometidas al procedimiento previsto en el apartado 3º de este artículo:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, por su contribución a la ordenación o al desarrollo rural y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características y por el efecto positivo en el territorio.
- b) Obras de renovación de torres u otros edificios rurales antiguos.
- c) En el suelo no urbanizable genérico o especial del Área Deportiva "San Quilez", el Ayuntamiento podrá autorizar, previa declaración de interés público, las construcciones e instalaciones destinadas a usos deportivos y recreativos, con cesión de uso a las asociaciones deportivas que lo soliciten.

2. No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano

ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.

3.- Procedimiento de autorización.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, superficie, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

b) Cuando la solicitud venga referida a la instalación de industrias en suelo no urbanizable según las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá presentarse por el interesado una memoria justificativa de la imposibilidad de ubicación en terrenos clasificados como suelo urbano por el P.G.O.U., aptos para el uso industrial que se pretenda, justificando los intereses públicos concurrentes, el cumplimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación para el suelo objeto de la declaración de interés público en relación al PGOU y a las normativas sectoriales correspondientes que puedan resultar de aplicación, tales como las distancias a Instalaciones y Explotaciones Ganaderas que deban guardar la propuesta de elementos relevantes del territorio o sus normas de emplazamiento. También se deberá justificar y acreditar, la imposibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación.

c) En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

El sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública será por un plazo de veinte días hábiles.

d) Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado c) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

4.- En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.

5.- Las industrias existentes en suelo clasificado como no urbanizable que a la entrada en vigor de este Plan General ya dispongan de la declaración de interés social o interés público, para obtención de autorización de ampliaciones no precisarán observar la tramitación prevista en el apartado tercero de este artículo siempre que dichas ampliaciones sean de escasa entidad y no supongan una modificación sustancial de la autorización inicial.

- ART. 198.- Áreas de especial protección.

Se señalan como áreas de especial protección las siguientes:

- a) Los terrenos que forman la Sierra de San Quilez, por sus valores ecológicos y forestales.
- b) Los terrenos próximos al suelo urbano o urbanizable delimitado.

- ART. 199- Área de la sierra de San Quilez.

Es objeto de preservación total frente a las actividades que pueden transformar sus condiciones actuales.

Tan sólo se autorizan actividades e instalaciones relacionadas con aquello que se protege.

Se prohíbe expresamente el uso extractivo.

Se prohíbe la tala de árboles que no responda a planes de explotación forestal previstos por la Consejería de Agricultura de la D.G.A. En cualquier caso se ha de garantizar por razones de interés urbanístico la permanencia de masas forestales o de arbolado.

Sin perjuicio de solicitar otras autorizaciones, será preceptiva la licencia municipal para cualquier actividad. En la solicitud se justificará expresamente la idoneidad de la actividad respecto a los valores protegidos. En la licencia municipal

constarán las medidas que hay que adoptar para garantizar la preservación total de estos sectores.

- ART. 200.- Área próxima al perímetro de la ciudad.

Sin efecto

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 12.

- ART. 201.- Identificación.

1.- Están comprendidos en esta área los suelos no urbanizables señalados con CLAVE 12.

2.- Comprende los siguientes terrenos:

- Los terrenos protegidos por la legislación de carreteras.
- Los terrenos protegidos por la legislación de protección de vías de ferrocarril.
- Los terrenos protegidos por la legislación de vías pecuarias.
- Los terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.
- Los terrenos protegidos por la legislación de aguas.
- Los terrenos del Área Deportiva "San Quilez" protegidos por la legislación de montes.

- ART. 202.- Área protegida por la legislación de carreteras.

En esta zona únicamente se permitirán aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean compatibles con las carreteras, de conformidad con el informe que, a tal efecto, sea emitido por la Dirección General de Carreteras de Diputación General de Aragón.

Coincide con la protección expresada en el art. 86 para el sistema general de comunicaciones que queda conformado por las carreteras, y que se reproduce:

Tramos que discurren íntegramente por el suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado.

Los tramos que discurren íntegramente por suelo no urbanizable y el urbanizable no delimitado mientras no sea objeto de desarrollo, se les aplicará el

capítulo IV Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Aragón, para las carreteras de titularidad de D.G.A., y la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 para las carreteras de titularidad estatal y quedan por tanto definidas las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de la forma siguiente:

Zonas de dominio público.

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista de la explanación, siendo esta arista la intersección del talud del desmonte o del terraplén con el terreno natural.

Zona de servidumbre.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Zona de afección.

Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores, a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de cincuenta metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Líneas de edificación.

a) Para carreteras de titularidad estatal la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

No obstante, en las variantes o carreteras de circunvalación la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

b) Para las carreteras de titularidad de la D.G.A. la línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas, a dieciocho metros en las carreteras que integren la Red Regional y a quince metros en las integrantes de las Redes Comarcal y Local, medidas horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima.

No obstante, en las variantes o carreteras de circunvalación, la línea de edificación se situará a 50 m, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Licencias.

Las licencias de obras e instalaciones próximas a las carreteras localizadas dentro de las zonas de dominio público, de servicio o afección tendrán que ser informadas previamente a su concesión por el Ministerio de Fomento o por el Servicio Provincial de Carreteras cuando se trate de carreteras de titularidad de la D.G.A.

- ART. 203.- Área protegida por la legislación de protección de las vías de ferrocarril.

1.- Está formado por las vías de la línea férrea y demás instalaciones del servicio de ferrocarril existentes en el término municipal de Binéfar.

2.- Se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1.211/1990, de 28 de Septiembre.

Zona de dominio público

Son de dominio público los terrenos ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales e instalaciones que tengan su correcta explotación, y una franja de ocho metros de anchura a cada lado de la misma.

Zona de servidumbre

La zona de servidumbre consiste en sendas franjas de terreno a ambos lados de la línea férrea, delimitada interiormente por la zona de dominio público, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 20 metros, medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Zona de afección

La zona de afección de la línea férrea consisten en sendas franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por los límites externos de las zonas de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 50 metros medidos en horizontal y perpendicularmente al carril exterior de la vía férrea desde las aristas exteriores de la explanación.

Sólo podrán realizarse obras e instalaciones en la zona de dominio público del ferrocarril cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario, o bien cuando la prestación del servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente sobre el ferrocarril, oída la empresa titular de la línea.

Dentro de la zona de servidumbre no podrán realizarse nuevas edificaciones ni reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la Empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

- ART. 204- Área de protección de la red de energía eléctrica.

Las construcciones, instalaciones, plantaciones de arbolado....etc, que vayan a instalarse en las proximidades de las líneas eléctricas de Alta Tensión estarán a lo dispuesto en el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968, a la Ley de 18 de marzo de 1966 y Decreto de 20 de octubre del mismo año, así como al Decreto de 20 de septiembre de 1973.

Las distancias mínimas que deberán existir en el punto más desfavorable, entre los conductores de la línea eléctrica y los edificios, construcciones y plantaciones que se vayan a instalar en sus proximidades, se atenderán a la normativa anteriormente expresada.

- ART. 205.- Área de protección de las vías pecuarias.

Las vías pecuarias para tránsito de ganados se regirán por la Ley 3/1995, de 23

de marzo, de Vías Pecuarias.

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar, a lo largo de las vías pecuarias, sobre los terrenos colindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de diez metros del borde exterior de las mismas. En el interior de estos límites no se permitirá ninguna edificación en suelo no urbanizable, a excepción de aquellas obras de interés público y social que sean autorizadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, previo informe del órgano competente de la D.G.A. para la vigilancia y protección de las vías pecuarias.

En las vías pecuarias no se podrán realizar vallados transversales, ni se podrán ocupar con cultivos o plantaciones; y, en general, no se podrá realizar ninguna actuación sobre las mismas que impida, merme o altere el paso históricamente establecido.

Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha. Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, el órgano competente de la D.G.A. podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.

- ART. 206.- Área protegida por la legislación de aguas.

1.- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el Art. 22.a) de la Ley 29/1985, de 29 de agosto, de Aguas.

2.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, siempre que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y al régimen de las corrientes.

3.- Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m. en toda longitud de la zona colindante con el cauce, con el objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en el Reglamento de D.P.H. de la Ley de Aguas de 1985, destinada al

paso del personal de vigilancia y de pescadores, entre otras.

4.- Las construcciones que se realicen dentro de la zona inundable definida en el artículo 14 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico no deberán quedar afectadas por las aguas.

5.- Deberá requerirse autorización expresa del Organismo de Cuenca para la captación de aguas o vertido de residuales al cauce cuando alguno de ellos no se efectúe a la red municipal.

6.- Al final de los trabajos, tanto el cauce como los terrenos adyacentes deberán dejarse en condiciones semejantes a como se encontraban antes de ejecutar las obras.

- ART. 207 .- Parámetros urbanísticos en el suelo no urbanizable especial.

En ningún caso, para aquellas edificaciones que puedan ser autorizadas de conformidad con lo señalado en los artículos precedentes en suelo no urbanizable especial, podrán rebasarse los parámetros urbanísticos establecidos para el suelo no urbanizable genérico.

TITULO VI

REGIMEN DE USOS

TITULO VI

REGIMEN DE USOS

CAPITULO I

USOS DE LA EDIFICACION

- ART. 208.- Clases.

Se contemplan en este P.G.O.U. los siguientes usos:

- Uso residencial
- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso sector servicios.
- Uso de almacenaje.
- Uso artesanal.
- Talleres de reparación.
- Uso industrial.
- Uso de garaje.
- Uso agrícola.
- Uso ganadero.
- Uso de equipamientos.

- ART. 209.- Concepto.

La definición de los diferentes usos será la siguientes:

- Uso residencial

Es el edificio cuyo principal uso es el de ser destinado a vivienda o residencia permanente de una o varias familias o grupos de personas.

- Uso hotelero

Es el destinado a hoteles o pensiones; destinado a la residencia no permanente, en los que se pueden incluir usos complementarios (salas de reunión, bares, restaurantes, etc).

- Uso comercial

Es el destinado a la compraventa de mercancías de uso común, ya sea al por menor, al por mayor o al detalle, almacenes comerciales y locales destinados a la prestación de servicios al público, incluyendo las

instalaciones recreativas, de espectáculos, etc.

- Uso de oficinas

Es el destinado a actividades técnicas y administrativas de carácter público o privado, y el que se destina a despacho profesional de cualquier clase.

- Uso sector servicios.

Se identifica con el sector económico terciario, comprendiendo todas aquellas actividades productivas no incluidas en la industria, agricultura ni otras actividades extractibles, siendo su principal característica que no dan lugar a un producto duradero y tangible.

- Uso de almacenaje

Es el destinado a la guarda, acopio o conservación de materiales, pero no a la transformación ni a la venta minorista de los productos almacenados.

- Uso artesanal

Es el destinado a actividades de carácter artesanal, que transforman productos con el trabajo de un máximo de 5 personas, y un límite máximo de potencia de 20 HP.

Se entienden así mismo como tales las explotaciones de cualquier tipo y sin límite en el número de personas en las que sólo trabajen los miembros de una familiar en 2º grado (hijos, padres, hermanos,..).

- Talleres de reparación

Es el destinado a reparaciones de máquinas, vehículos, madera, útiles, etc., que no transforman unos productos en otros, sino que se limitan al montaje y reparación de piezas de la maquinaria.

Incluye talleres de coches, instalaciones de lavado, engrase y reparación de vehículos, etc.

- Uso industrial

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria artesanal que cuente con más de 5 trabajadores.

- Uso de garaje.

Es el destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, considerándose incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anejos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para la venta de coches.

- Uso agrícola

Es el destinado a almacenaje de herramientas agrícolas y productos

agrícolas.

- Uso ganadero

Es el destinado a la guarda y explotación de animales.

- Uso de equipamientos

Es el destinado a servicios de interés público o colectivo, de carácter dotacional (administrativo, educacional, sanitario, religioso, cultural, asociativo, de hospedaje social, benéfico) y también el uso deportivo y el destinado al albergue de servicios para los ciudadanos (estaciones de transporte de personas, almacenes para servicios municipales, instalaciones de abastecimiento de agua, saneamiento, energía, teléfono, correos, etc.).

CAPITULO II

USOS INDUSTRIALES

- ART. 210.- Concepto.

Es el destinado a la transformación y manipulación de materias primas o productos transformados, para ser convertidas en otras materias mediante transformación física o química de sus componentes, o cualquier industria artesanal que cuente con más de 5 trabajadores.

- ART. 211.- Categorías.

Se establecen las siguientes categorías de industrias:

1ª. Industria sin molestias para la vivienda e instalaciones industriales necesarias para el servicio de la zona dónde se emplazan, que pueden instalarse en el propio edificio residencial.

Para que puedan clasificarse como de 1ª categoría deberán tener una superficie máxima: 200 m²

2ª. Industria tolerable junto a la vivienda, que no pueden instalarse en el propio edificio residencial.

Para que puedan clasificarse como de 2ª categoría deberán tener una superficie máxima de 1.000 m².

3ª. Resto de industrias que no cumplan las condiciones para que puedan clasificarse como de 1ª o 2ª categoría.

Los límites ruido y vibración se ajustarán a la normativa vigente.

CAPITULO III

USO GANADERO

- ART. 212.- Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Será de aplicación la normativa sectorial vigente.

- ART. 213.- Edificios destinados a explotaciones ganaderas.

1. CLASIFICACIÓN DE INSTALACIONES GANADERAS (Por número de cabezas), se realizará según normativa sectorial vigente.

2. DISTANCIAS MÍNIMAS DE LAS INSTALACIONES GANADERAS AL NUCLEO DE POBLACIÓN (SUELO URBANO O URBANIZABLE DELIMITADO, EN METROS), se realizará según normativa sectorial vigente.

Además de respetar las distancias a los núcleos de población, también deberán cumplir las distancias a las viviendas diseminadas fuera del núcleo de población que determine la normativa sectorial vigente, siempre que éstas cuenten con todas las licencias y autorizaciones necesarias.

Las distancias entre las explotaciones y este tipo de viviendas deberán medirse desde los puntos más próximos de los edificios construidos, incluido cualquier elemento de la explotación ganadera susceptible de producir emisiones molestas, nocivas o insalubres.

Excepto para explotaciones domésticas:

La parcela mínima: cuatro mil (4.000) m².

La edificación se retranqueará una distancia de 10 metros a los límites de caminos y separación con predios colindantes.

3. RÉGIMEN ESPECIAL DE INSTALACIONES GANADERAS YA EXISTENTES

Se establecen dos regímenes distintos:

1. En las instalaciones ya existentes en el momento de la entrada en vigor de este P.G.O.U., que dispongan de licencia municipal, disconformes con las mismas por las distancias a suelo urbano o suelo urbanizable delimitado, caminos y viviendas o edificaciones residenciales, se autorizarán obras de reparación, modernización y adaptación a la legislación aplicable en ese momento, pero no las de ampliación, cambio de especie o calificación (de pequeña explotación a explotación industrial).

Se autorizarán sin límite temporal las transmisiones de la titularidad de la licencia.

2. En las demás instalaciones que dispongan de licencia municipal, disconformes con el P.G.O.U. en algún parámetro distinto de los expresados en el apartado primero, podrán concederse también licencias de ampliación, cambio de especie o calificación (de pequeña explotación a explotación industrial), cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizar la ampliación, cambio de especie o calificación.

Se autorizarán sin límite temporal las transmisiones de la titularidad de la licencia.

CAPITULO III- BIS

USO HOTELERO

ART. 213 Bis.- Uso hotelero

1.- DELIMITACIÓN DE PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIONES HOTELERAS:

- a) De acuerdo con el art. 189 del PGOU en este supuesto se deberá delimitar un área específica para desarrollar el correspondiente Plan Especial con el contenido mínimo determinado en el citado artículo.
- b) El uso se define exclusivamente para Hotel quedando totalmente excluida la modalidad de aparthotel en el supuesto de aplicar los coeficientes de ponderación que se determinan en el siguiente apartado.
- c) Se admite dentro del ámbito sujeto a este tipo de Plan Especial la aplicación de un coeficiente de ponderación a modo de corrección, si fuera preciso, como máximo de 0,8; de modo que el techo resultante se obtendría por aplicación de este coeficiente al techo que actualmente le atribuya el PGOU al ámbito seleccionado.

(Techo actual/0,8= Techo máximo del Plan Especial)

- d) En el supuesto de aplicar coeficientes de ponderación para este uso, si se pretende un cambio de uso posterior, se precisará la tramitación de un nuevo Plan Especial que defina nuevamente las condiciones iniciales del ámbito delimitado de acuerdo con las determinaciones del PGOU.

2.- ALTURA REGULADORA Y VUELOS PERMITIDOS:

- a) La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas, es el que se establece en las normas aplicables a cada zona, en función de la calificación inicial de la zona y según el siguiente cuadro:

Plantas	Altura reguladora máxima
PB	5,50 m
PB+1PP	8,70 m
PB+2PP	12,10 m
PB+3PP	15,60 m
PB+4PP	18,60 m
PB+5PP	22,00 m

Estas alturas máximas permitidas en caso de nueva ejecución se adaptarán a las establecidas por el PGOU y cuidarán su integración en relación a los edificios colindantes y su zona cuando la edificación resultante sea alineada a vial y entre medianeras, pudiendo ajustarse a la altura de las edificaciones existentes si fuera preciso.

- b) La altura se medirá verticalmente al plano de la fachada; desde el plano inferior del último forjado en el caso de cubierta plana y desde la intersección del plano inferior de cubierta con el plano de fachada en los otros casos, hasta la rasante de la acera con independencia de la cota que se fije para determinar los parámetros de la planta baja.

Por encima de la altura reguladora máxima tan solo se permitirán:

- La cubierta del edificio con pendientes iguales o inferiores al 35%.
- En el espacio bajo cubierta se permitirán las instalaciones del edificio y la ubicación de habitaciones.
- Los elementos técnicos de instalaciones, que deberán quedar integrados en la volumetría general del edificio sin quedar vistas desde la calle, sin que por motivo de la ocupación de estos elementos suponga en altura una planta adicional a las admitidas.
- Cornisas con un máximo de 0,50 m. de altura.
- Elementos decorativos en fachada con una altura máxima de 2,50 m.

3.- ALTURA DE LAS PLANTAS:

La altura mínima y máxima de la P. Baja serán respectivamente 3,50 y 5,50 m.

La altura mínima y máxima de las Plantas Piso serán respectivamente 3,00 y 4,50 m.

4.- OCUPACIÓN Y PROFUNDIDAD EDIFICABLE:

El Plan Especial deberá regular la ocupación de la edificación, su edificabilidad y la distribución de ésta en función del entorno y de las distancias a las edificaciones vecinas, no obstante la ocupación máxima de la parcela sólo se admitirá como máximo en planta baja y planta primera por motivos de funcionalidad.

5.- RÉGIMEN ESPECIAL DE INSTALACIONES HOTELERAS YA EXISTENTES:

Se establecen dos regímenes distintos:

A.- En las instalaciones ya existentes en el momento de la entrada en vigor de este PGOU, que dispongan de licencia municipal, en situación de fuera de ordenación, se autorizarán obras de reparación, modernización y adaptación a legislación aplicable en ese momento, pero no las de ampliación sin el desarrollo de un Plan sujeto a las determinaciones establecidas para este caso concreto.

Se autorizarán sin límite temporal las transmisiones de la titularidad de la licencia.

B.- En las demás instalaciones que dispongan de licencia municipal, disconformes con el PGOU en algún parámetro distinto de los expresados en el apartado primero, podrán concederse también licencias de ampliación y reforma, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizar la ampliación o reforma.

En este supuesto se admitirá el desarrollo de un Plan Especial bajo las condiciones establecidas para este uso.

Se autorizarán sin límite temporal las transmisiones de la titularidad de la licencia.

CAPITULO IV

ACTIVIDADES

- ART. 214.- Normativa sobre actividades.

USOS PROHIBIDOS EN SUELO RESIDENCIAL

- Industrias de fabricación con superficie superior a 1.000 m².
- Almacenes de materiales o mercancías con carácter peligroso apreciable sobre el bienestar, la salud o la seguridad del vecindario y con superficie superior a los 1.000 m².
- Las instalaciones destinadas a la cremación o incineración de cadáveres y restos humanos o cadavéricos:
 - o No se podrán ubicar a menos de 250 m del casco urbano.
 - o Estarán situados en cementerios o en edificios para uso exclusivo funerario y actividades afines o complementarias.
 - o Dispondrá de horno crematorio homologado para el uso a que se destina, provisto de accesos para la toma de muestras de emisiones atmosféricas.

TITULO VII

PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

TITULO VII

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I

PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE CONTRA LA EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES

- ART. 215.- Disposiciones generales.

1.- La presente normativa regula la actuación municipal para la protección del medio ambiente, contra las perturbaciones, por ruidos y vibraciones.

2.- El ámbito de aplicación de esta normativa, de obligatorio cumplimiento dentro del término municipal, son todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras, vehículos y, en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos o vibraciones que ocasionen molestias o peligrosidad a los ciudadanos.

- ART. 216.- Niveles de perturbación por ruidos.

Se regulan según la Ordenanza Municipal de Binéfar en Materia de Contaminación Acústica, publicada en el B.O.P. HU. nº 58, de 26 de marzo de 2.012.

- ART. 217.- Normas de protección del ambiente interior.

1.- En los inmuebles en que coexistan o colinden viviendas y otros usos autorizados, no se permitirá la instalación de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

2.- Todo local o establecimiento que disponga de equipo de música o que desarrolle actividades musicales, deberá disponer en su conjunto de un aislamiento al ruido aéreo de 35 dBA.

Para conceder licencia de apertura a estos locales, además de los documentos que deben presentar para la tramitación reglamentaria de la licencia, deberán aportar un estudio realizado por técnicos competentes en el que se describan los aspectos siguientes:

a) Descripción equipo de música (potencia, acústica,...).

b) Número de altavoces y ubicación y descripción de medidas correctoras

(anclaje, etc,...).

c) Descripción de los sistemas de aislamiento acústico con detalle de las pantallas de aislamiento, especificación de gamas de frecuencia y absorción acústica.

d) Cálculo justificativo del aislamiento acústico. Previamente a la concesión de la licencia, los servicios técnicos municipales realizarán una inspección consistente en:

1.- Comprobar el aislamiento del local, mediante la producción de ruido con la fuente sonora al máximo nivel y realizando mediciones en los puntos más desfavorables del edificio.

2.- Comprobado el aislamiento acústico, se comprobará si el ruido producido por el equipo de música al máximo nivel más el producido por otros elementos del local, supera los niveles del artículo 206 En caso afirmativo, se exigirá como medida correctora la instalación de un dispositivo que regule la potencia de salida del equipo de música.

3.- Método de Medición. Las mediciones exteriores deberán realizarse entre 1,2 m. y 1,5 m. de altura sobre el suelo y si es posible, a 3,5 m., como mínimo, de las paredes, edificios y superficies reflectantes.

Las mediciones en interiores de edificios, viviendas o locales, se efectuarán por lo menos a un metro de distancia de las paredes y a una altura del suelo entre 1,2 m. y 1,5 m. y con separación de la ventana 2,5 m.

Para reducir el efecto de las ondas estacionarias se harán tres mediciones, separando medio metro el sonómetro a cada lado de la posición inicial y se tomará la media aritmética de las tres lecturas obtenidas. La medición se realizará con las ventanas cerradas.

- ART. 218.- Vehículos de motor.

1.- Queda prohibido el uso de bocinas o cualquier otra señal acústica dentro del casco urbano, salvo que se trate de servicios públicos de urgencia (policía, bomberos y asistencia sanitaria), de 22 horas a 7 horas.

2.- Los niveles máximos permitidos a los vehículos a motor serán los fijados por el Reglamento número 9, anejo al acuerdo de Ginebra de 20 de Marzo de 1.958 ("B.O.E." número 281, 23-11-74). Decreto 1.439/72, de 25 de Mayo ("B.O.E." 138, 9-6-72). Reglamento número 51, anejo al acuerdo de Ginebra de 20 de Marzo 1.958 ("B.O.E."

148, 22-6-83), y las enmiendas al Reglamento número 9 ("B.O.E." 280, 23-11-83).

- ART. 219.- Otras actividades.

1.- Queda prohibida en la vía pública, parques y demás lugares de convivencia ciudadana, la utilización de receptores de radio y televisión, dispositivos para emisión de mensajes o publicidad y cualquier otro dispositivo sonoro cuyos niveles excedan los señalizados en esta ordenanza.

2.- La tenencia de animales domésticos obliga a adoptar las precauciones necesarias para evitar molestias al vecindario.

3.- Los trabajos de obra de construcción no podrán realizarse entre las 22 a las 7 horas del siguiente, si producen niveles de ruido superiores a los fijados para este intervalo en la ordenanza.

- ART. 220.- Régimen jurídico.

1.- La Policía Local, dentro de su competencia, y los servicios técnicos municipales podrán realizar en todo momento, cuantas inspecciones estimen necesarias para asegurar el cumplimiento de las presentes disposiciones, debiendo cursar obligatoriamente las denuncias que resulten procedentes.

La Policía Local formulará denuncia contra el propietario de todo establecimiento que emita al exterior un nivel de ruido superior a los indicados en estas disposiciones y, fundamentalmente, a aquellos establecimientos que, disponiendo de aparato de música, sobrepasen el nivel de ruido por encontrarse con la puerta abierta.

2.- Los agentes de la Policía Local detendrán a todo vehículo que, a su juicio, rebasen los límites sonoros máximos autorizados y formularán la pertinente denuncia al propietario, al que se le comunicará la obligación de presentarse en la estación de comprobación de ruidos. De no presentarse en el plazo de 48 horas, se presumirá la conformidad del titular.

3.- Toda persona natural o jurídica podrá denunciar ante el Ayuntamiento el anormal funcionamiento de cualquier actividad, instalación o vehículo comprendido en la presente normativa.

De resultar las denuncias temerariamente injustificadas, serán a cargo del denunciante los gastos de la inspección.

CAPITULO II

PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE LA CONTAMINACIÓN POR RESIDUOS SÓLIDOS

- ART. 221.- Gestión de residuos.

1.- La actividad de gestión de los residuos sólidos urbanos y de los residuos tóxicos y peligrosos se ajustará a su normativa específica: Ley 10/1998 de 21 de Abril, de Residuos; Ley 20/1986, de 14 de Mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/198, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos; y normas complementarias, en los artículos no modificados por la Ley 10/1998 de 21 de Abril.

En las instalaciones de Residuos Urbanos no se podrán depositar residuos que tengan carácter de Tóxicos y Peligrosos, conforme a la legislación vigente

Relación de sustancias o materias tóxicas y peligrosas

- 1) El arsénico y sus compuestos de arsénico.
- 2) El mercurio y sus compuestos de mercurio.
- 3) El cadmio y sus compuestos de cadmio.
- 4) El talio y sus compuestos de talio.
- 5) El berilio y sus compuestos de berilio.
- 6) Compuesto de cromo hexavalente.
- 7) El plomo y sus compuestos de plomo.
- 8) El antimonio y sus compuestos de antimonio.
- 9) Los fenoles y los compuestos fenólicos.
- 10) Los cianuros orgánicos e inorgánicos.
- 11) Los isocianatos.
- 12) Los compuestos órgano-halogenados, con exclusión de los polimeros inertes y otras sustancias mencionadas en este lista.
- 13) Los disolventes clorados.
- 14) Los disolventes orgánicos.
- 15) Los biocidas y las sustancias fitosanitarias.
- 16) Los productos a base de alquitrán procedentes de operaciones de refinado y los residuos alquitranados procedentes de operaciones de destilación.
- 17) Los compuestos farmacéuticos.

- 18) Los peróxidos, cloratos, percloratos y nitruros.
- 19) Los éteres.
- 20) Las sustancias químicas de laboratorio no identificables y/o nuevas cuyos efectos sobre el medio ambiente no sean conocidos.
- 21) El amianto (polvos y fibras).
- 22) El selenio y sus compuestos de selenio.
- 23) El telurio y sus compuestos de telurio.
- 24) Residuos procedentes de la industria del dióxido de titanio.
- 25) Los compuestos aromáticos policíclicos (con efectos cancerígenos).
- 26) Los carbonilos metálicos.
- 27) Los compuestos solubles de cobre.
- 28) Las sustancias ácidas y/o básicas utilizadas en los tratamientos de superficie de los metales.
- 29) Los aceites usados, minerales o sintéticos incluyendo las mezclas agua-aceite y las emulsiones.

2.- Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevar a cabo el servicio por sí solos o en forma mancomunada.

3.- Los vertederos y lugares de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos deberán situarse en lugares adecuados y a distancia superior a 2.000 m. del núcleo de población y de cualquier industria de alimentación, ganadera, etc.

4.- El Ayuntamiento exigirá la justificación del sistema de eliminación de los residuos sólidos urbanos que se generen en las urbanizaciones particulares a los promotores, Comunidades de Propietarios, etc.

5.- Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos irán precedidos de un estudio de impacto ambiental conforme a lo previsto en este P.G.O.U.; en el se incluirá un estudio hidrogeológico del terreno.

- ART. 222.- Animales muertos.

1.- Se prohíbe el abandono de cadáveres de animales de toda especie sobre cualquier clase de terrenos, y también su inhumación en terrenos de propiedad pública.

2.- Las explotaciones ganaderas o industriales que manipulen o utilicen ganado vivo o muerto contarán con dispositivos adecuados para la eliminación de los

animales muertos o los despojos.

3.- Se prohíbe verter animales muertos a los vertederos de residuos sólidos que no dispongan de instalaciones especiales para su tratamiento.

CAPITULO III

PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR FORMAS DE LA MATERIA

Se entiende por Contaminación Atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la normativa vigente en la materia.

- ART. 223.- Focos de origen industrial.

1.- En la elaboración de los instrumentos de desarrollo del planeamiento municipal que afecten a zonas dónde se localicen actividades industriales, será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación atmosférica de la zona y condiciones para su eliminación en todo o parte.

2.- Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación de Protección del Ambiente Atmosférico, de emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración, y, en su caso, procedimiento de evaluación del impacto ambiental.

- ART. 224.- Instalaciones de combustión.

1. Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales se regirán por lo dispuesto en la legislación de Protección del Medio Ambiente Atmosférico.

2. Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

3. Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente homologados.

- ART. 225.- Dispositivos de evacuación.

1.- La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos, en un metro la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sea superior a 50.000 kcal/h. la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados entre 15 y 50 metros.

2.- Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan.

En el caso de depuradores por vía húmeda no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas en este P.G.O.U.

- ART. 226.- Acondicionamiento de locales.

1.- La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m³ por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, dos metros de cualquier hueco de ventana situada en plano vertical.

Si el volumen está comprendido entre 0,2 y 1 m³/sg, distará como mínimo 3 m. de cualquier ventana situada en plano vertical y 2 m. en plano horizontal situada en su mismo paramento. Así también, la distancia en distinto paramento será de 3,5 m. Si además se sitúan en fachadas, la altura mínima sobre la acera será de 2 m. y estará provista de una rejilla de 45 grados de inclinación que oriente el aire hacia arriba.

Para volúmenes de aire superiores a 1 m³/sg, la evacuación tendrá que ser a través de chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, próximo o colindante, en un radio de 15 m. y, en todo caso, con altura mínima de dos metros.

2.- Todo aparato o sistema de acondicionamiento que produzca condensación tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

3.- La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de C_o inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la composición.

4.- Los proyectos que se desarrollen para adaptar los locales a la actividad que

se vayan a desarrollar en ellos deberán cumplir las normativas sectoriales que les sean de aplicación y en caso de ser más restrictivas que las condiciones del propio plan general deberán, adaptarse a las de mayor restricción de acuerdo con el tipo de actividad, de modo que el local disponga de un normal funcionamiento sin provocar alteraciones en el entorno o perjudicar las condiciones ambientales, estéticas, sanitarias y acústicas tanto interiores como exteriores.

- ART. 227.- Garajes, aparcamientos y talleres

1. Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados dispondrán de ventilación suficiente según lo previsto en el Código Técnico de Edificación.

2. En los talleres en dónde se realicen operaciones de pintura deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

- ART. 228.- Otras instalaciones en las que es obligatoria la instalación de chimeneas.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas con los requisitos establecidos en el Art. 225, en los siguientes casos:

- Garajes con superficie superior a 250 m².
- Hornos incineradores.
- Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.
- Establecimientos de Hostelería, bares, cafeterías, etc.
- Limpiezas de ropa y tintorerías.
- Instalaciones de pinturas.

- ART. 229.- Instalaciones de limpieza de ropa y tintorerías.

Será obligatoria la instalación de chimeneas de ventilación. La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.m.

CAPITULO IV

PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HIDRÁULICOS FRENTE A LA CONTAMINACIÓN POR VERTIDO

- ART. 230.- Vertidos a la red de alcantarillado.

1.- VERTIDOS PROHIBIDOS

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de alcantarillado municipal sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en la fábrica de alcantarillado e instalaciones anejas, perjudicar el normal funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección del alcantarillado por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.

Asimismo, queda prohibido el vertido al alcantarillado de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

- a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o interaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación del alcantarillado.
- b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.
- c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo, cloratos, hidruros, etc.
- d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos, o procedentes de motores de combustión interna.
- e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red de alcantarillado si se comprueba su desaparición en el tratamiento municipal, o el productor justifica debidamente la biodegradabilidad de los mismos.
- f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:
 - 1.- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
 - 2.- La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones públicas de saneamiento.
 - 3.- Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de alcantarillado, posean o adquieran

propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales del alcantarillado o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.

g) Radionucléidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.

h).- Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i).- Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de alcantarillado; sólo en casos excepcionales y justificados se podrá autorizar la instalación de trituradores industriales.

j).- Se prohíbe verter pinturas y barnices en cantidades que puedan ser origen de peligro u obstrucción.

k).- Otras materias no admitidas en la Normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto.

- ART. 231.- Vertidos permitidos.

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertidos o colectores municipales serán los que establezca la normativa vigente.

- ART. 232.- Vertidos no evacuados a la red de alcantarillado.

Aquellos vertidos que puedan afectar directa o indirectamente al dominio público hidráulico cumplirán las condiciones que el Organismo de Cuenca correspondiente establezca para los mismos.

Los vertidos directos al terreno tendrán por objeto aprovechar la capacidad del suelo como depurador o el aporte de elementos fertilizantes de las aguas residuales. Para su autorización se tendrán en cuenta la naturaleza y aptitud del suelo (capacidad de infiltración, de fijación y propiedades estructurales), la composición y carga superficial del vertido y la vegetación o cultivo.

En cualquier caso, se prohíbe el vertido directo al terreno sin tratamiento adecuado en las actividades sanitarias, mataderos, granjas, industrias de curtición de piel y cualesquiera cuyas características sean un riesgo potencial para el medio ambiente. En concreto se prohíbe la distribución del agua residual mediante riego por aspersión sin una previa desinfección que asegure la eliminación de microorganismos patógenos.

Sólo con carácter excepcional podrá autorizarse la inyección de aguas residuales al subsuelo tras un tratamiento adecuado. Se exceptúan de esta prohibición las aguas de origen predominantemente doméstico, de carga contaminante inferior a 150 habitantes o equivalente, que sean previamente tratadas en fosas sépticas de doble cámara y que a continuación dispongan de zanjas filtrantes, pozos filtrantes o filtros de arena adecuadamente dimensionados como elementos de nitrificación.

TITULO VIII

ELEMENTOS PUBLICITARIOS

Y

OTRAS INSTALACIONES

TITULO VIII

ELEMENTOS PUBLICITARIOS Y OTRAS INSTALACIONES

CAPITULO I

- ART. 233.- Letreros y carteles.

Los letreros y carteles, incluyendo los letreros adosados, se instalarán a una altura mínima de 2,50 m., medida desde la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar el límite máximo permitido para los cuerpos volados.

- ART. 234.- Toldos.

1.- Los toldos se instalarán a una altura mínima de 2,50 metros, medida desde la rasante de la acera, ya sea plegado o extendido deberá mantener esa altura libre mínima.

2.- Cuando el toldo se instale en plantas piso, el vuelo máximo permitido será de 0,80 m., medido desde el paramento en el que esté situado.

3.- Cuando el toldo se instale en la planta baja, el vuelo máximo permitido será de 2 metros, debiendo retirarse 50 cm. Como mínimo de la arista exterior de la acera y mantener la altura libre mínima del apartado 1 anterior.

- ART. 235.- Vallas.

En los solares sin edificar, se construirán vallas de cerramiento, con una altura máxima de 2,10 m, con tratamiento uniforme, mediante materiales de tipo prefabricados, metálicos o de malla, que no sean de colores vistosos y dispuestos de modo que impidan el acceso fácilmente al solar mediante los debidos anclajes, se deberá prever una zona de acceso para facilitar las tareas de limpieza.

El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios de los solares sin edificar, mediante requerimiento expreso, el vallado de éstos por cuestiones de seguridad, salubridad y ornato, así como la obligación de mantenerlos limpios y en condiciones a fin de evitar riesgos.

El frente de la casa o solar dónde se practiquen obras de nueva construcción se cerrará siempre con una valla de elementos prefabricados, o de ladrillos, con indicación suficiente de que es un zona en obras mediante los elementos que sean precisos y de acuerdo con las normativas específicas para garantizar la seguridad.

El máximo espacio que podrá ocuparse con la valla será de 1,50 m. desde la

línea de fachada. En todo caso en la acera se dejará siempre 0,60 m. libre de cualquier obstáculo para paso habiendo tomado las medidas precisas para garantizar la seguridad de este paso e indicándolo adecuadamente

.En los vallados de las obras deberá colocarse en lugar visible la correspondiente placa que acredite la disposición de la licencia de obras de acuerdo con las determinaciones municipales que la regulan.

- ART. 236.- Colocación de materiales durante las obras

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra. Cuando no fuera posible la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que el Ayuntamiento designe.

- ART. 237.- Andamios y medios auxiliares.

Cumplirán lo establecido en el pliego general de condiciones de la edificación de la Dirección General de Arquitectura.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de modo que evite todo peligro para operarios y tránsito. En todo caso en la instalación de los andamios deberá garantizarse la seguridad en el tránsito peatonal, dejando un paso de 0,90 m. de anchura por 2,10 m. de altura.

Los aparatos de ascensión de materiales, silos y similares, sólo se podrán situar en el interior de la casa o solar, o dentro de la valla de prevención, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo autorización concreta.

- ART. 238.- Zanjas en vías públicas.

Deberán estar debidamente señalizadas e iluminadas por la noche, debiendo dejarse un paso peatonal de 90 cm. como mínimo.

- ART. 239.- Rebaje en aceras para entrada a garajes.

Se utilizará bordillo de badén, no permitiéndose ningún rebaje en la acera, siendo ésta con pendiente uniforme hacia la calle con un máximo del 2%.

- ART. 240.- Líneas de alta tensión.

En las zonas afectadas por las líneas de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria, excepto aquellas edificaciones o instalaciones que resulten admisibles por la normativa sectorial y que se justifique su necesidad.

- ART. 241.- Pararrayos.

Será de aplicación la norma NTE-IPP.

Binefar, abril de 2020



Fdo. María Luisa Álvarez Casamayor
Arquitecto COAA 5.657



Fdo. Juan Manuel Bernad Morcate
Ingeniero de Caminos CICCPC: 23.959