

MEMORIA PARA LA ELABORACIÓN Y CONCLUSIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 3 Y 4 DEL PGOU DE PANTICOSA

Febrero de 2021

Olano y Mendo Arquitectos S.L.P.

Objeto

El objeto de esta breve memoria es explicar la situación administrativa en la que quedó la aprobación definitiva del TR del Plan Parcial de los sectores 3 y 4 del PGOU de Panticosa y proponer un ajuste de su redacción que permita concluir el proceso de aprobación y publicar este acuerdo y las normas urbanísticas.

Antecedentes

El Plan Parcial de los Sectores 3 y 4 del PGOU de Panticosa fue aprobado inicialmente en sesión ordinaria de Pleno del Ayuntamiento de Panticosa de 5 de noviembre de 2007 (BOP Huesca nº 237 de 10 diciembre 2007) a instancia de VIVISA PIRINEOS S.L, sometiéndose a continuación a un período de información pública de un mes

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el día 29 de Septiembre de 2008 adoptó el acuerdo de suspensión de emisión de informe, requiriendo la subsanación de determinadas deficiencias.

Aportada nueva documentación, la CPOT de Huesca reiteró la suspensión de la emisión de informe en sesión celebrada el día 27 de Marzo de 2009.

En mayo de 2009 se incorpora un nuevo documento con de cumplimiento de prescripciones acompañado de los informes favorables de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Panticosa.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el día 29 de Julio de 2009 acordó mantener la suspensión de emisión de informe acordada en la anterior sesión de 27 de marzo de 2009 por los siguientes argumentos, enunciados brevemente:

1. Carácter residual de los espacios libres planteados
2. Incumplimiento de los mínimos de cesiones fijados en normativa.
3. Falta de coherencia y escasez de los viarios.
4. La supresión de viarios fijados en el PGOU.
5. Contradicciones normativas con en PGOU

En Octubre de 2009 se redacta un nuevo documento justificando el cumplimiento de los reparos anteriores.

En sesión celebrada el día 27 de Noviembre de 2009 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca acordó informar favorablemente el Plan Parcial para la aprobación definitiva municipal, con los siguientes reparos:

1. Debe incluirse una mayor superficie de reserva dotacional que deberá lograrse, a partir de los aspectos indicados en el informe técnico, respecto a la correcta organización del desarrollo urbano, al tratamiento del denominado vial perimetral con incremento de los espacios libres y a la mayor edificabilidad neta de las manzanas residenciales de vivienda libre.
2. Se deberá proceder a la modificación del PGOU para permitir la altura B+3+AC para el uso terciario.

3. Se tenderá a la protección del arbolado existente en el entorno del denominado vial perimetral.
4. Se adecuarán los cuadros de calificación y número de viviendas de acuerdo con lo resultante de atender a los reparos del presente acuerdo.
5. Se estará a las determinaciones del planeamiento general en cuanto a las dimensiones de la edificación y se reflejará, en normativa, la concreción de las condiciones de vallados de parcelas pretendidas por el propio Plan Parcial.
6. Se estará, respecto a la reserva de vivienda protegida, a lo que deriva de la modificación nº 5 del PGOU de Panticosa.

Finalmente, el Ayuntamiento de Panticosa en sesión ordinaria de Pleno de fecha 15 de Diciembre de 2009 adoptó el acuerdo de aprobación definitiva con la siguiente redacción:

Primero. Aprobar con carácter definitivo el Plan Parcial de ordenación conjunta de los sectores de suelo urbanizable números tres y cuatro del PGOU de Panticosa presentado por VIVISA PIRINEOS S.L. atendiendo las indicaciones de los acuerdos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en informe de 27 de Noviembre de 2009 y las siguientes condiciones:

- Se incrementará la sección viaria de la nueva variante fijando nuevos espacios libres de uso público a lo largo de la misma y eliminando los retranqueos de los edificios recayentes a estos espacios.

- Se fijará también en estos casos un uso comercial en planta baja - por ejemplo, en la manzana M.2.1 - ya que la mayoría de las nuevas edificaciones se sitúan en el vial principal de acceso a la estación de esquí de Panticosa, y es previsible, y recomendable, la demanda de locales asociados a la actividad de la estación (alquiler y venta de material, restauración y servicios...)

- Se repondrá, con carácter peatonal, el vial establecido en el PGOU entre la variante y la zona urbana que se proponía suprimir.

Segundo. Se deberá presentar por los promotores un nuevo Texto refundido del Plan Parcial que incorpore estas condiciones.

En Mayo de 2011 se presenta el TR del Plan Parcial con la corrección de las prescripciones impuestas en la aprobación definitiva. Este documento se completa en Junio de 2011 con la aportación de dos planos modificados.

El TR es objeto de un informe de la arquitecta municipal que manifiesta alguna reserva y de otro informe de la secretaria del ayuntamiento en ese mismo sentido. Las cuestiones señaladas en el informe pendientes de completar o incluir son:

1. La referencia a la imposibilidad de división horizontal en las parcelas de uso terciario
2. las condiciones de urbanización de la ampliación del vial que podrán concretarse en el Proyecto de Urbanización.
3. Las dimensiones máximas de los edificios a efectos de su adecuación formal que no son las establecidas en el Plan General, ya que la longitud y anchura máxima de los volúmenes principales pasan de 22 a 30 m y de 14 a 18 m respectivamente, no pudiendo ser esta modificación objeto del PP si no de una modificación del PGOU.

El ayuntamiento pleno aprueba el Texto Refundido en su sesión de octubre de 2011 con el siguiente acuerdo (extracto):

Previa deliberación y por unanimidad se adopta el siguiente acuerdo:

Aprobar el Texto Refundido de los Sectores 3 y 4 con las siguientes condiciones:

- *La longitudes de la edificación serán las establecidas en el Plan general, con una longitud máxima de 22 metros y una anchura máxima de 14 metros.*

- *Debiendo presentar una copia digitalizada del Texto Refundido de los Sectores 3 y 4 modificado que recoja todas las prescripciones.*

Coincidiendo con un periodo de pausa de la actividad promotora, estas correcciones en el Texto refundido no llegaron a realizarse y eso está impidiendo la publicación de la aprobación definitiva y de las NNUU.

Propuesta de cumplimiento de las prescripciones

Se recogen en la nueva redacción de las NNUU del TR del PP de los sectores 3 y 4 las siguientes correcciones o incorporaciones:

1. Se añade un punto segundo en el Art. 4.3.2. que queda con la siguiente redacción:

Art. 4.3.2 USO CARACTERÍSTICO

1. *Es uso de servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.*
 2. *En ningún caso los edificios o bienes inmobiliarios edificados en estas áreas podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 49/ 1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y sus posteriores actualizaciones.*
2. Se modifican los artículos 4.1.6, 4.2.6 y 4.3.7 en el sentido de mantener las dimensiones máximas de 22 y 14 metros, fijadas por el Plan General para los volúmenes principales de los edificios de la calificación de Residencial Extensión de Casco. La redacción se ha ajustado a la característica de edificios aislados, sustituyendo los conceptos de fachada y anchura por lado mayor y menor en planta, ya que en esta tipología la condición de fachada es múltiple.

Art. 4.1.6 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. *A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales de planta:*
 - a) *Longitud máxima de lado mayor: veintidós (22) metros.*
 - b) *Longitud máxima del lado menor: catorce (14) metros.*
 2. *A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores y la altura máxima regulada se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán agrupar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.*
3. Se ha añadido un segundo párrafo al Art. 4.5.4 en el que se recoge la prescripción de remisión al proyecto de urbanización de las condiciones de diseño de la ampliación del vial. El texto propuesto es:

Art. 4.5.4. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1. *Las condiciones de diseño de las vías públicas deberán aplicarse a los nuevos viarios o espacios libres públicos o privados que surjan como desarrollo del Plan, así como a las calles existentes en que se renueve su urbanización o se reforme para adaptarse al régimen de restricción establecido.*
2. *Las condiciones de diseño de la urbanización de la ampliación del vial y otras no especificadas a continuación podrán concretarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente.*

Por el equipo redactor:

Alberto Mendo

PLAN PARCIAL DE LOS SECTORES 3 Y 4 DE PANTICOSA.

ORDENANZAS REGULADORAS

PROEMIO	4
TÍTULO I	5
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	5
Art. 1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL	5
Art. 1.1.2. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL	5
Art. 1.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	5
Art. 1.1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL	5
Art. 1.1.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN	5
Art. 1.1.6. SITUACIONES DE ORDENACIÓN TOLERADA	6
CAPÍTULO II	6
DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	6
Art. 1.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO	6
Art. 1.2.2. CALIFICACION DEL SUELO	6
Art. 1.2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL	7
Art. 1.2.4. EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO	7
Art. 1.2.5. REPARCELACIÓN	7
Art. 1.2.6. PARCELACIONES URBANÍSTICAS	7
Art. 1.2.7. CLASES DE PROYECTOS	8
Art. 1.2.8. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS	8
Art. 1.2.9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	8
Art. 1.2.10. PROYECTOS Y CLASES DE OBRAS	8
Art. 1.2.11. OBRAS EN LOS EDIFICIOS	9
Art. 1.2.12. OBRAS DE DEMOLICIÓN	9
Art. 1.2.13. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN	9
Art. 1.2.14. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES	10
Art. 1.2.15. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES ...	10
CAPÍTULO III	10
RÉGIMEN DEL SUELO	10
Art. 1.3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN	10
Art. 1.3.2. CONTENIDO	10
Art. 1.3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE	10
Art. 1.3.4. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE	11
Art. 1.3.5. EQUIDISTRIBUCIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO.	11
TÍTULO II	12
NORMAS GENERALES SOBRE USOS	12
Art. 2.1.1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS	12
TÍTULO III	12
NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN	12
Art. 3.1.1. NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION	12
Art. 3.1.2. CONDICIONES GENÉRICAS DE ADECUACIÓN FORMAL DE LOS EDIFICIOS	12

Art. 3.1.3.	AGRUPACIONES DE EDIFICIOS	12
Art. 3.1.4.	MATERIALES DE FACHADAS DE LOS EDIFICIOS	12
Art. 3.1.5	VALLADOS	13
Art. 3.1.6	PROTECCION DEL ARBOLADO.....	13
TÍTULO IV		13
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CALIFICADAS		13
CAPÍTULO PRIMERO		13
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL		13
Art. 4.1.1.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	13
Art. 4.1.2.	POSICION DE LA EDIFICACIÓN	14
Art. 4.1.3.	EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.....	14
Art. 4.1.4.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	14
Art. 4.1.5.	SALIENTES Y VUELOS	15
Art. 4.1.6	TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS	15
Art. 4.1.7	USOS COMPATIBLES.....	15
CAPÍTULO SEGUNDO		15
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE ARAGÓN.....		15
Art. 4.2.1.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	15
Art. 4.2.2.	POSICION DE LA EDIFICACIÓN	15
Art. 4.2.3.	EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.....	16
Art. 4.2.4.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	16
Art. 4.2.5.	SALIENTES Y VUELOS	16
Art. 4.2.6	TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS	16
CAPÍTULO III.....		16
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SERVICIOS TERCIARIOS		16
Art. 4.3.1.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	17
Art. 4.3.2	USO CARACTERÍSTICO	17
Art. 4.3.3.	POSICION DE LA EDIFICACIÓN	17
Art. 4.3.4.	EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.....	17
Art. 4.3.5.	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	18
Art. 4.3.6.	SALIENTES Y VUELOS	18
Art. 4.3.7	TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS	18
CAPÍTULO IV.....		19
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DOTACIONALES		19
Art. 4.4.1.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	19
Art. 4.4.2.	CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	19
Art. 4.4.3.	EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.....	19
Art. 4.4.4.	COMPATIBILIDAD DE USOS	19
CAPÍTULO V		19
CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES		19
Art. 4.5.1.	ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	19
SECCIÓN 1ª		20
RED VIARIA		20
Art. 4.5.2.	DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL	20
Art. 4.5.3.	CLASIFICACIÓN DEL VIARIO	20
Art. 4.5.4.	APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS PÚBLICAS	20

Art. 4.5.5.	CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PEATONALES	20
Art. 4.5.6.	CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA	20
SECCIÓN 2ª		22
ZONAS VERDES		22
Art. 4.5.7.	DEFINICIÓN Y ENUMERACIÓN	22
Art. 4.5.8.	APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES	22
Art. 4.5.9.	CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES	22
SECCIÓN 3ª		22
ELEMENTOS URBANOS.....		22
Art. 4.5.10.	DEFINICIÓN, CLASES Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.....	22
Art. 4.5.11.	ELEMENTOS DE LIMITACIÓN O CONTROL DEL ESPACIO PÚBLICO	23
Art. 4.5.12.	ELEMENTOS DE REPOSO.....	23
Art. 4.5.13.	ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN	23
Art. 4.5.14.	ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN.....	23
Art. 4.5.15.	ELEMENTOS DE SERVICIO Y LIMPIEZA	24
TÍTULO V		24
CAPÍTULO I.....		24
INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.....		24
Art. 5.1.1.	ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.....	24
Art. 5.1.2.	OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS.....	24
Art. 5.1.3.	LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	25
Art. 5.1.4.	LICENCIA DE OBRAS.....	25
Art. 5.1.5.	LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	25
Art. 5.1.6.	LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	25

PROEMIO

Las condiciones del proceso de desarrollo urbanístico y las características de las edificaciones de los Sectores 3 y 4 han de quedar establecidas por medio de estas Ordenanzas Reguladoras.

A la vista del resultado del desarrollo de los Sectores terminados o en desarrollo en el término de Panticosa, este Plan Parcial de los Sectores 3 y 4 incorpora los criterios con los que, al Este y al Oeste del Valle de Tena, en muy semejantes situaciones geográficas, paisajísticas y económicas se están mejorando los resultados de las regulaciones vigentes.

La doctrina de Ramón María Puig sobre la Normativa Edificatoria del Pirineo, que bien puede insertarse dentro de la regulación jerárquica superior que conforma el vigente Plan General de Ordenación de Panticosa e incluso en el marco de las Directrices Parciales de Ordenación del Pirineo, está incorporada a este Plan Parcial y que citamos literalmente a continuación:

“La diversidad de la arquitectura de Pirineo conforma tipologías constructivas y asentamientos sobre el territorio diversos. Unos son el plano, junto al río, otros la media ladera y otros emergentes sobre un alto. La morfología de los volúmenes es maclada, escalonada, yuxtapuesta, de piezas autónomas, o de mezcla de las anteriores. La fascinación de la arquitectura rural o de montaña es alta. La sedimentación constructiva, la rusticidad y una economía de subsistencia son los componentes cualitativos que alimentan esta fascinación.

La escala de las relaciones entre elementos singulares-elementos semejantes repetidos y la constante cromática se detecta en los asentamientos tradicionales. Pero ni integración mimética ni la conservación de la escala son garantía del resultado. Las normativas, generalmente se han concebido como la extensión del planeamiento urbano, trasplantando al medio rural los mecanismos ordenancistas apropiados para la ciudad, pero ajenos a la complejidad formal y las difíciles condiciones topográficas de la montaña. Los presupuestos de esta normativa no consideran los automatismos paramétricos (Altura/Anchura de calle), ni las obligaciones excluyentes (materiales, proporción de huecos, porcentajes hueco lleno,). Se trata de valorar las constantes tipológicas de escala, forma y color por encima de las variaciones estilísticas y los repertorios de materiales.

Para las edificaciones en los límites de los núcleos históricos, los parámetros geométricos de las edificaciones no son coincidentes con los del núcleo; los cualitativos, es decir, los que conforman los constituyentes físicos básicos de la percepción sensorial de los edificios, quedaran asegurados por el color y textura de la fachada y de la cubierta. Los materiales constructivos son mediadores para alcanzar esas texturas y colores. Este criterio, establecido sobre la calidad técnica y constructiva de los sistemas que cada edificio utilice, no excluye ni morteros, ni piedras cortadas en telar, ni materiales cerámicos, ni metales como el zinc o el cobre. Los morfológicos, es decir, los que se refieren al modo de asentarse en el lugar y al modo de aglutinarse, podrán derivar de los asentamientos próximos; los constructivos: aleros enrasados, volados o de estructuras más complejas, todos de sección delgada, voladizos abiertos, llucanas de diversas proporciones y aberturas planas sobre la cubierta y huecos sin restricciones de tamaño y proporciones”.

TÍTULO I
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I
VIGENCIA, EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL

Art. 1.1.1. OBJETO Y ÁMBITO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

1. Las Normas Urbanísticas del Plan Parcial tienen como finalidad el establecimiento de las condiciones que regularán el proceso de desarrollo urbanístico y nueva edificación de los Sectores 3 y 4.
2. Constituyen el ámbito del Plan Parcial de los Sectores 3 y 4 de Panticosa la superficie definida en el plano de delimitación correspondiente, que reproduce el Plan General de Ordenación Urbana vigente - véase el plano de información I.02.- Emplazamiento.

Art. 1.1.2. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial presente entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva y del texto completo de su articulado de ordenanza; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones.

Art. 1.1.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

1. Se entiende por modificación del PLAN PARCIAL toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones y, en general, las que puedan aprobarse en su caso, sin reconsiderar la globalidad del mismo por no afectar, salvo de un modo puntual y aislado, a su estructura general.
2. Toda modificación de cualquiera de los elementos del Plan Parcial se sujetará en su procedimiento a las mismas determinaciones enunciadas para su formulación.
3. El desarrollo pormenorizado de la ordenación de las parcelas que recoge este plan parcial, si lo estima conveniente la iniciativa privada, podrá ser objeto de Estudio de Detalle, dentro del estricto contenido y función que a éstos otorga el Ordenamiento Jurídico Urbanístico.

Art. 1.1.4. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor del Plan Parcial producirá los efectos de ejecutividad, publicidad, obligatoriedad y legitimación de expropiaciones previstos en el artículo 33 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y en los artículos 67 a 70 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, de 25 de marzo. En su caso será de aplicación la Ley 8/2007, 28 de mayo, de suelo.

Art. 1.1.5. SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 70 de la Ley 5/1999, Urbanística serán calificados como fuera de ordenación los edificios, construcciones e instalaciones disconformes con el Planeamiento en las situaciones siguientes:

2. Los que ocupen suelo calificado como viario o espacio libre público, salvo que el propio Plan Parcial determine expresamente la compatibilidad de lo existente en todo o en parte, con la nueva ordenación.
3. Los que estén destinados a usos que contravengan lo dispuesto en estas Normas o en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.
4. La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras salvo las siguientes:
 - Las de conservación, higiene y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.
 - Las dirigidas a eliminar las causas determinantes de su calificación como fuera de ordenación, cuando ésta sea subsanable.

Art. 1.1.6. SITUACIONES DE ORDENACIÓN TOLERADA

1. Serán calificados en situación de ordenación tolerada los edificios, construcciones e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan Parcial que resultaren disconformes con el mismo al establecerse en éste unas condiciones de edificación distintas de las que les dieron origen.
2. Se podrán autorizar en ellos las obras propias de la conservación, higiene y ornato de la edificación e incluso obras de reforma o modernización que no supongan en ningún caso aumento del aprovechamiento urbanístico ya consolidado. A todos los efectos no serán computables dichas mejoras toleradas como elementos indemnizables.

CAPÍTULO II

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 1.2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

El Plan Parcial de los Sectores 3 y 4 de Panticosa no modifica la clasificación de suelo vigente según el planeamiento municipal, por lo que a los efectos del establecimiento del régimen urbanístico de dichos suelos se considera como suelo urbanizable la totalidad de su ámbito, con la particularidad de que, siendo el presente plan parcial instrumento cuyo contenido delimita la totalidad de la extensión de los sectores 3 y 4 prevista en el Plan General, su régimen jurídico será el correspondiente al suelo urbanizable delimitado, a desarrollar sistemáticamente en dos unidades de ejecución simultaneas, según indica el propio Plan Parcial.

Art. 1.2.2. CALIFICACION DEL SUELO

1. Mediante la calificación el Plan Parcial determina la asignación zonal de los usos urbanísticos y regula el régimen de éstos.
2. Los usos globales son los siguientes:
 - a) De carácter dotacional público:
 - Viario.
 - Espacios libres.
 - Aparcamientos.
 - Equipamientos.

- b) De carácter privado:
Residencial.
Servicios Terciarios

Art. 1.2.3. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Para desarrollar la ordenación en los sectores limitados o precisar la regulación de materias específicas, el propio PLAN PARCIAL puede ser complementado mediante las siguientes figuras:

Estudios de Detalle, como complemento del PP. Es objeto preferente de los Estudios de Detalle la previsión o reajuste de alineaciones y rasantes y la ordenación de volúmenes, en los términos que señala la legislación urbanística vigente, sin que puedan modificar alineaciones vinculantes, ni incrementar número de plantas ni edificabilidad.

Ordenanzas Especiales/Sectoriales para la regulación de aspectos complementarios del Planeamiento, bien por remisión expresa del PLAN PARCIAL, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración. Su trámite seguirá el establecido para la aprobación de los reglamentos municipales.

Art. 1.2.4. EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO

La ejecución del Planeamiento garantizará, mediante los instrumentos previstos en estas Normas y en aplicación de la Ley 5/1999 UA, la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística, así como las cesiones de terrenos para dotaciones públicas.

Se establece una única unidad de ejecución para el conjunto de los dos sectores.

Art. 1.2.5. REPARCELACIÓN

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan Parcial.

2. Con este fin se redactará el proyecto de reparcelación de la única Unidad de Ejecución prevista, que contendrá las determinaciones y documentación establecida en los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión Urbanística, y se justificará en todo caso la inexistencia de parcelas resultantes no edificables y sin destino específico en el Plan Parcial que se ejecute.

3. Para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación del Plan Parcial las condiciones de aprovechamiento no superarán a las de la parcela inicial.

Art. 1.2.6. PARCELACIONES URBANÍSTICAS

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el Plan Parcial. Expresamente se autorizan las parcelaciones que se deban producir sobre fincas cuya extensión exceda el ámbito delimitado, con el objeto de formar fincas segregadas íntegramente inscritas en el perímetro del sector.

Art. 1.2.7. CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

Art. 1.2.8. CONDICIONES GENERALES DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado, y visados por sus respectivos Colegios Profesionales, cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.

Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma. En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de licencia.

Art. 1.2.9. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Son proyectos de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento de los viales y espacios libres señalados en el ámbito del Plan Parcial, incluidos los que resulten del desarrollo de las Áreas de Ordenación Detallada.

1. En el caso en que en estas últimas no se hayan señalado viales o espacios libres de dominio público las obras de urbanización podrán incorporarse a los Proyectos de Obras Ordinarias para su tramitación conjunta.
2. Los proyectos de urbanización se ajustarán en su contenido y formulación a lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las condiciones fijadas en el Decreto 15/1991 de 19 de Febrero, de la Diputación General de Aragón, de medidas urgentes sobre garantías de urbanización en la ejecución urbanística.

Art. 1.2.10. PROYECTOS Y CLASES DE OBRAS

La ejecución material de las determinaciones del Plan Parcial se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización.
- b) De edificación.
- c) De actividades e instalaciones.

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos II y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios.
- b) Obras de demolición.
- c) Obras de nueva edificación.

Art. 1.2.11. OBRAS EN LOS EDIFICIOS

Son aquellas que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para obras de reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales que lo integran, tienen carácter total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras que puedan darse, de modo individual o asociadas entre sí:

- a) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento
- b) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.
- c) Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior y el cambio de uso, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas.
- e) Obras de rehabilitación: Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, e incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
- f) Obras de reestructuración: Son las que afectan al conjunto del edificio llegando incluso al vaciado interior del mismo. La obra de reestructuración podrá comprender la alteración o demolición de las fachadas no visibles desde la vía pública.

Art. 1.2.12. OBRAS DE DEMOLICIÓN

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Art. 1.2.13. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN

Comprende los tipos siguientes:

- c) Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente y en su lugar se erige nueva construcción.
- d) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
- e) Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Art. 1.2.14. PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

Art. 1.2.15. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES

Los proyectos técnicos que se refiere esta sección estarán redactados por facultativos competentes, y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica, y por el contenido de estas Normas. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán como mínimo: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN DEL SUELO

Art. 1.3.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN

De acuerdo con la clasificación de suelo del Plan General de Panticosa, la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan Parcial constituyen suelo urbanizable delimitado, a desarrollar mediante actuaciones sistemáticas. Dicha clase y categoría de suelo se mantendrá hasta el momento en que por el Excmo. Ayuntamiento se reciba la urbanización correspondiente de cada unidad de ejecución, momento en el que tendrá la condición de urbano consolidado.

Art. 1.3.2. CONTENIDO

En el suelo urbanizable delimitado el Plan Parcial establece la asignación de usos e intensidades para cada una de las zonas en que se estructura, y se concretan en el Título IV "Condiciones Particulares de los Sectores 3 y 4" de estas Normas.

Art. 1.3.3. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios de suelo urbanizable tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de la vigente Ley Urbanística de Aragón, con la salvedad de que la cesión gratuita al Ayuntamiento se referirá al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable.
2. Los propietarios de terrenos de suelo urbanizable estarán obligados al cumplimiento de los siguientes deberes:
 - Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
 - Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas incluidos o vinculados al área de desarrollo en que dichos terrenos se encuentren incluidos.
 - Ceder y ejecutar, en los plazos fijados por el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, en donde se incluyen las de urbanización de cuantas zonas de aparcamiento figuran en el ámbito del Plan Parcial.

- Ejecutar la urbanización de los sistemas generales de acceso al ámbito, acometida eléctrica suficiente, ejecución de depuradora provisional y de los colectores precisos, así como de la ampliación de los existentes si se necesitare, y preparación del suelo para las dotaciones escolares y aparcamientos que resulten precisos según la ordenación.
- Ceder al Excmo. Ayuntamiento de Panticosa los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado aplicado a la superficie del sector. Esta obligación podrá ser sustituida por el montante económico correspondiente a la valoración de dichos aprovechamientos de cesión, previo expediente contradictorio de precios abierto al efecto, donde constará en cualquier caso la valoración económica que avalen los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 1.3.4 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. Los propietarios del suelo urbanizable tienen el derecho y el deber de urbanizar tan pronto se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial.
2. El ejercicio de derecho y deber de urbanizar se producirá de conformidad con los preceptos de la Ley Urbanística de Aragón vigente que ordenan la ejecución del planeamiento y las formas de gestión de la actividad urbanizadora.
3. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los propietarios de suelo urbanizable será, como máximo, del 90 por ciento del aprovechamiento medio de cada sector, o del medio del ámbito delimitado por el presente plan parcial, de conformidad con el art. 103.2 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

Art. 1.3.5 EQUIDISTRIBUCIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. Conforme con lo dicho, los derechos y obligaciones de los propietarios incluidos en el ámbito serán proporcionales a las superficies de suelo que hayan aportado.
2. Se prevén las siguientes reglas de distribución de cargas entre unidades de ejecución:
 - a) La constitución de las Juntas de Compensación correspondientes deberá haberse producido en el plazo improrrogable de cinco meses, contados a partir del día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y de las ordenanzas del Plan Parcial.
 - b) Cada propietario de la ejecución, habida cuenta la ponderación 1/1/0,45 del uso residencial / servicios terciarios / Vivienda de Protección de Aragón, participará proporcionalmente a sus suelos iniciales. Aprobada la reparcelación, cada propietario tendrá los derechos que correspondan a los aprovechamientos urbanísticos que le hayan sido adjudicados, considerándose la relación de ponderación de los uso diferentes usos únicamente al tiempo de adjudicar los distintos aprovechamientos urbanísticos.

TÍTULO II

NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Art. 2.1.1. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

Será de aplicación lo dispuesto en el PGOU de Panticosa y en las Condiciones Particulares de los Sectores Calificados del presente PP.

TÍTULO III

NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACIÓN

Art. 3.1.1. NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION

Serán de aplicación las condiciones generales de la edificación que se recogen en el Título III de la Normas urbanísticas del PGOU de Panticosa, salvo en aquellos aspectos específicos dispuestos en estas Normas que completan o precisan el contenido genérico del Plan General.

Art. 3.1.2. CONDICIONES GENÉRICAS DE ADECUACIÓN FORMAL DE LOS EDIFICIOS

1. Las condiciones de adecuación formal de los edificios son aquellas determinaciones relativas a los aspectos formales y constructivos de la edificación encaminadas a lograr una integración de aquella en el ambiente característico del núcleo ordenado por estas Normas.

2. Las nuevas edificaciones y las modificaciones de las existentes deberán responder a su diseño y composición a las características dominantes del núcleo preestablecido a través de la comprensión y no imitación mimética de los sistemas constructivos, reglas de composición y materiales propios de la arquitectura popular.

3. Para garantizar la adecuación de los nuevos edificios, el Ayuntamiento podrá exigir la aportación de cuanta documentación gráfica o escrita considere oportuno, abarcando, en su caso, el ámbito urbano afectado por la nueva edificación.

Art. 3.1.3. AGRUPACIONES DE EDIFICIOS

Cuando se proyecten agrupaciones de más de un edificio de vivienda colectiva o de viviendas unifamiliares agrupadas se deberá garantizar una adecuada composición formal, basada en un equilibrio entre la homogeneidad de la actuación y la deseable individualidad tradicional de las edificaciones, prohibiéndose la implantación seriada de unidades iguales.

Art. 3.1.4. MATERIALES DE FACHADAS DE LOS EDIFICIOS

1. Las fachadas deberán realizarse con predominio de un solo material, si bien podrán destacarse determinados volúmenes secundarios o elementos compositivos con la introducción de un segundo material.

2. El material predominante que utilizar en fachadas será exclusivamente la mampostería de piedra del país, entendida como tal la existente en las construcciones tradicionales en cuanto a forma, tamaño o textura, tomada con mortero bastardo sin llaguear o aparejada a hueso, pero en ningún caso como aplacado. La superficie del revestimiento de mampostería de piedra en el

conjunto de fachadas del edificio no será inferior al 50% de la superficie total, excluidos huecos, de las mismas.

3. Como segundo material para los elementos señalados en el punto primero podrá emplearse la madera maciza o chapada sobre laminados de resinas fenólicas, el hormigón in situ o prefabricado, placas de GRC, chapas metálicas no brillantes, estucos de cal y pinturas.

Art. 3.1.5 VALLADOS

1. No se contempla, en principio, la necesidad ni obligación de vallado de las parcelas, estimándose más oportuna la consecución de praderas continuas edificadas libres de vallados. La delimitación de propiedades y la protección de vistas, en caso necesario, pueden satisfacerse con la disposición de frentes o hitos vegetales.

2. En el caso en que se demuestre la necesidad funcional de vallar las parcelas, la solución será con muretes de mampostería de piedra de setenta (70) centímetros de altura máxima, rematados por placa horizontal de piedra o sardineles de piedra con vértice superior en ángulo. Por encima de esta altura podrán situarse elementos vegetales de mayor tamaño.

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

Art. 3.1.6 PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

El arbolado existente en el ámbito del Plan Parcial se considera un elemento paisajístico característico del mismo por lo que se procurará su mantenimiento y protección. Con este fin, se deberá aportar en los trámites de licencias urbanísticas justificación de posibles afecciones a las especies existentes y proposición de las medidas de protección, sustitución o eliminación que sean adecuadas.

TÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CALIFICADAS

CAPÍTULO PRIMERO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL

Art. 4.1.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Pertenecen al ámbito de la ZONA DE USO RESIDENCIAL las áreas diferenciadas en el Plano O.02 con una trama específica.

Su tipología característica corresponde a edificaciones aisladas de vivienda colectiva en parcelas diferenciadas.

Art. 4.1.2. POSICION DE LA EDIFICACIÓN

1. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

- a) La edificación guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a la señalada en el plano O.11.
- b) El espacio libre resultante del retranqueo que esté calificado en el plano O.02 como Espacio Libre de Uso Público y Dominio Privado se destinará a tal uso, quedando integrado funcionalmente en el viario al que da frente, sin que pueda interponerse ningún elemento de delimitación o vallado.
- c) El resto de los espacios libres resultantes del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

2. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

- a) La edificación se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos de la parcela salvo que sean precisos retranqueos mayores por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u otras afecciones anteriores o se hayan señalado en el plano O.11 áreas de desenvolvimiento con limitaciones superiores.
- b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - Que se trate de edificaciones según un proyecto unitario.
 - Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

Art. 4.1.3. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1. La superficie máxima edificable es la determinada para cada parcela en la documentación gráfica.
2. Con el fin de posibilitar ajustes de compensaciones entre los distintos propietarios, las superficies edificables máximas fijadas para cada parcela por el Plan Parcial podrán ser modificadas en su distribución por acuerdos entre propietarios que deberán ser recogidos finalmente en el proyecto de compensación y en la reparcelación correspondiente. Estos ajustes no podrán suponer en modo alguno aumentos de superficie edificable por encima de los valores totales establecidos para el conjunto de las parcelas.
3. A los efectos señalados en los puntos anteriores, el cómputo de la superficie edificada que posee un edificio se obtendrá como suma de las superficies construidas de las plantas baja, alzadas y la de los aprovechamientos bajo cubierta con altura mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 4.1.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (B+2+AC).
2. La altura máxima de fachada será de novecientos cincuenta (950) centímetros y la altura máxima visible de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.

Art. 4.1.5. SALIENTES Y VUELOS

Se permiten vuelos abiertos y cuerpos volados cerrados en el interior de la parcela sin ninguna limitación, siempre que su volumen no salga del área de movimiento. Si la edificación se apoya sobre la alineación máxima, se regirá por lo establecido al respecto para la Zona Residencial Extensión de Casco en el PGOU de Panticosa.

Art. 4.1.6 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

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

- a) Longitud máxima de lado mayor: veintidós (22) metros.
- b) Longitud máxima del lado menor: catorce (14) metros.

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

Art. 4.1.7 USOS COMPATIBLES

1. Son usos compatibles los que se señalan en las condiciones particulares de las Zonas de Extensión de Casco del PGOU de Panticosa, establecidos en el Art. 5.2.11 de sus Normas Urbanísticas.

2. Se admite como uso compatible el residencial de vivienda unifamiliar. En este caso, deberá redactarse un estudio de detalle que abarque la parcela o parcelas en las que se propone dicho uso y que deberá solucionar la relación entre los distintos usos y edificaciones. Las condiciones de aprovechamiento y densidad de viviendas no podrán ser superiores a las señaladas por el plan Parcial para la parcela o parcelas de que se trate.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE ARAGÓN.

Art. 4.2.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Pertencen al ámbito de la zona RESIDENCIAL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN DE ARAGÓN las áreas diferenciadas en el Plano O.02 con una trama específica.

Su tipología característica corresponde a edificaciones aisladas de vivienda colectiva en parcelas diferenciadas.

Art. 4.2.2. POSICION DE LA EDIFICACIÓN

1. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

La edificación se situará libremente con relación a la alineación exterior pudiendo o no coincidir con ella. En caso de retranqueos de aquella, la edificación se situará preferentemente con alguno de sus planos paralelos a dichas alineaciones exteriores.

2. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

La edificación se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos de la parcela salvo que sean precisos retranqueos mayores por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u otras afecciones anteriores.

Art. 4.2.3. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1. La superficie máxima edificable es la determinada para cada parcela en la documentación gráfica.
2. Con el fin de posibilitar ajustes de compensaciones entre los distintos propietarios, las superficies edificables máximas fijadas para cada parcela por el Plan Parcial podrán ser modificadas en su distribución por acuerdos entre propietarios que deberán ser recogidos finalmente en el proyecto de compensación y en la reparcelación correspondiente. Estos ajustes no podrán suponer en modo alguno aumentos de superficie edificable por encima de los valores totales establecidos para el conjunto de las parcelas.
3. A los efectos señalados en los puntos anteriores, el cómputo de la superficie edificada que posee un edificio se obtendrá como suma de las superficies construidas de las plantas baja, alzadas y la de los aprovechamientos bajo cubierta con altura mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 4.2.4. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

1. La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (B+2+AC).
2. La altura máxima de fachada será de novecientos cincuenta (950) centímetros y la altura máxima visible de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.

Art. 4.2.5. SALIENTES Y VUELOS

Se permiten vuelos abiertos y cuerpos volados cerrados en el interior de la parcela sin ninguna limitación, siempre que su volumen no salga del área de movimiento. Si la edificación se apoya sobre la alineación máxima, se regirá por lo establecido al respecto para la Zona Residencial Extensión de Casco en el PGOU de Panticosa.

Art. 4.2.6 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

1. A los efectos de la adecuación formal de la nueva edificación se establecen las siguientes limitaciones dimensionales de planta:
 - c) Longitud máxima de lado mayor: veintidós (22) metros.
 - d) Longitud máxima del lado menor: catorce (14) metros.
2. A partir del volumen principal limitado por las dimensiones anteriores y la altura máxima regulada se podrán componer, hasta completar la edificabilidad máxima, otros volúmenes secundarios que se deberán agrupar con el principal en sentido preferentemente ortogonal.

CAPÍTULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 4.3.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Pertenecen al ámbito de la ZONA DE SERVICIOS TERCIARIOS las áreas diferenciadas en el Plano O.02 con una trama específica. Su tipología corresponde a edificaciones aisladas diferenciadas en una o más parcelas.

Art. 4.3.2 USO CARACTERÍSTICO

1. Es uso de servicios terciarios el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. En ningún caso los edificios o bienes inmobiliarios edificados en estas áreas podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, y sus posteriores actualizaciones.

Art. 4.3.3. POSICION DE LA EDIFICACIÓN

1. POSICIÓN RESPECTO DE LA ALINEACIÓN EXTERIOR

a) La edificación en plantas alzadas guardará respecto de la alineación exterior una distancia igual o superior a la señalada en el plano O.11 En planta baja, la edificación podrá avanzar hasta coincidir con la alineación cuando se trate de soportales.

b) El espacio libre resultante del retranqueo que esté calificado en el plano O.02 como Espacio Libre de Uso Público y Dominio Privado se destinará a tal uso, quedando integrado funcionalmente en el viario al que da frente, sin que pueda interponerse ningún elemento de delimitación o vallado.

c) El resto de los espacios libres resultantes del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie

2. POSICIÓN RESPECTO A LINDEROS

a) La edificación se deberá retranquear una distancia mínima de tres (3) metros de los linderos de la parcela salvo que sean precisos retranqueos mayores por la apertura de huecos, servidumbres consolidadas u otras afecciones anteriores o se hayan señalado en el plano O.11 áreas de desenvolvimiento con limitaciones superiores.

b) La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- Que se trate de edificaciones según un proyecto unitario.
- Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad siendo preceptiva la construcción simultánea, o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con la ordenación apropiada o con un proyecto unitario.

Art. 4.3.4. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE

1. La superficie máxima edificable es la determinada para cada parcela en la documentación gráfica.

2. Con el fin de posibilitar ajustes de compensaciones entre los distintos propietarios, las superficies edificables máximas fijadas para cada parcela por el Plan Parcial podrán ser modificadas en su distribución por acuerdos

entre propietarios que deberán ser recogidos finalmente en el proyecto de compensación y en la reparcelación correspondiente. Estos ajustes no podrán suponer en modo alguno aumentos de superficie edificable por encima de los valores totales establecidos para el conjunto de las parcelas.

3. A los efectos señalados en los puntos anteriores, el cómputo de la superficie edificada que posee un edificio se obtendrá como suma de las superficies construidas de las plantas baja, alzadas y la de los aprovechamientos bajo cubierta con altura mayor o igual a ciento cincuenta (150) centímetros.

Art. 4.3.5. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

- a) La altura máxima en número de plantas será de tres plantas más aprovechamiento de cubierta (B+2+AC)
- b) La altura máxima de fachada será de novecientos cincuenta (950) centímetros y la altura máxima visible de mil cuatrocientos cincuenta (1.450) centímetros.

Art. 4.3.6. SALIENTES Y VUELOS

Se permiten vuelos abiertos y cuerpos volados cerrados en el interior de la parcela sin ninguna limitación, siempre que su volumen no salga del área de movimiento. Si la edificación se apoya sobre la alineación máxima, se regirá por lo establecido al respecto para la Zona Residencial Extensión de Casco en el PGOU de Panticosa.

Art. 4.3.7 TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

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

- e) Longitud máxima de lado mayor: veintidós (22) metros.
- f) Longitud máxima del lado menor: catorce (14) metros.

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

Art. 4.3.8 USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan a continuación:

1. Servicios Terciarios: se admite sin limitación la compatibilidad entre los diferentes usos terciarios en plantas semisótano, baja y alzadas
2. Residencial: Se admite la vivienda familiar adscrita al uso de servicios terciarios como residencia del personal de custodia o mantenimiento. A los efectos de su limitación se establece una vivienda por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida del uso característico.
3. Industrial: Se admiten los almacenes en situación c) sin límite de superficie.
4. Dotacional:
 - a) Equipamiento: Se admite en situación c) en los espacios previstos para estos usos por el planeamiento de desarrollo, en su caso.
 - b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).
 - c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c).

CAPÍTULO IV

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DOTACIONALES

Art. 4.4.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a este ámbito las áreas destinadas a equipamiento, servicios urbanos o servicios infraestructurales señaladas en los planos de ordenación correspondiente.
2. Su tipología responde, en general, a edificación aislada.

Art. 4.4.2. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Las áreas de calificación dotacional estarán sometidas a las condiciones de la nueva edificación y aprovechamiento señalados para las Áreas Residenciales de Vivienda de Protección de Aragón.
2. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo los criterios establecidos en el apartado anterior podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de la oportuna figura de planeamiento.

Art. 4.4.3. EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA

El plan parcial no prescribe un techo edificable pormenorizado para las parcelas dotacionales por lo que se fija una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 1,50 m²/m².

Art. 4.4.4. COMPATIBILIDAD DE USOS

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con la limitación del uso residencial, que solamente podrá disponerse, en su caso, para la vivienda de quien custodie o mantenga la instalación.

CAPÍTULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES

Art. 4.5.1. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

Constituyen la red viaria y los espacios libres los espacios públicos o privados sobre los que se desarrollan los movimientos y la estancia de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

- a) Red viaria
- b) Zonas verdes

SECCIÓN 1ª

RED VIARIA

Art. 4.5.2. DEFINICIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

1. La red viaria se entiende como un espacio público de relación e interacción social derivado de su doble naturaleza de soporte del transporte y espacio de estancia.

2. El objetivo del Plan es la recuperación de la calle como espacio de interrelación para lo que se basa en las siguientes estrategias:

a) Reducción de la presencia y circulación del automóvil a unos límites razonables.

b) Aumento del espacio destinado al peatón.

Para ello se proponen las siguientes acciones:

a) Ordenación del viario según un régimen de tráfico y estacionamiento adecuados.

b) Establecimiento de un ámbito de zona de reserva de movilidad.

Art. 4.5.3. CLASIFICACIÓN DEL VIARIO

Atendiendo a la regulación prevista del tráfico, se distinguen las siguientes clases:

a) Calles de circulación de vehículos, caracterizadas por una segregación de tráfico, con los modos motorizados en la calzada y los peatonales en las aceras.

b) Caminos o espacios peatonales, destinados únicamente a dicho tráfico.

Art. 4.5.4. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS PÚBLICAS

1. Las condiciones de diseño de las vías públicas deberán aplicarse a los nuevos viarios o espacios libres públicos o privados que surjan como desarrollo del Plan, así como a las calles existentes en que se renueve su urbanización o se reforme para adaptarse al régimen de restricción establecido.

2. Las condiciones de diseño de la urbanización de la ampliación del vial y otras no especificadas a continuación podrán concretarse en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Art. 4.5.5. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS Y ESPACIOS PEATONALES

1. La anchura mínima de la senda pavimentada será de doscientos (200) centímetros con una pendiente longitudinal máxima del ocho (8) por ciento.

2. Las soluciones constructivas se adaptarán a los requerimientos del tipo de soporte y tráfico previsto, recomendándose las siguientes soluciones:

a) Pavimento de enlosados de piedra natural o engujarrados con bandas de piedra natural perimetrales y transversales formando pastillas.

b) Engravillado con recercado para zonas de juegos o sendas peatonales.

Art. 4.5.6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS VÍAS DE CIRCULACIÓN RODADA

1. Las soluciones de diseño de estas calles se adaptarán a las siguientes condiciones:

a) Pavimentación en uno o dos niveles con o sin diferenciación de niveles distintos para el tráfico peatonal y rodado.

- b) El diseño no será dinámico, esto es, evitando bandas direccionales en el sentido longitudinal con la disposición de bandas transversales.
- 2. La pavimentación de estas calles se realizará preferentemente con pavimentos de hormigón armado o aglomerado asfáltico, confinados por bandas de adoquines de piedra natural o prefabricados de hormigón, banda de aparcamientos con pavimentos de hormigón o adoquines prefabricados y aceras con losas de piedra natural en lajas o mecanizadas.

SECCIÓN 2ª

ZONAS VERDES

Art. 4.5.7. DEFINICIÓN Y ENUMERACIÓN

1. Comprenden los terrenos libres de edificación con predominio de superficie ajardinada y arbolado destinados a la estancia y esparcimiento de la población.
2. Se califican como tales las zonas verdes los espacios recogidos con trama verde en la planimetría.

Art. 4.5.8. APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES

Las condiciones de diseño de las zonas verdes deberán aplicarse a las zonas verdes públicas calificadas por el planeamiento en el momento en que se produzca su obtención y urbanización.

Art. 4.5.9. CONDICIONES DE DISEÑO DE LAS ZONAS VERDES

1. Las zonas verdes deberán diseñarse conjugando los espacios de estancia y los elementos ornamentales con el arbolado mediante la manifestación de itinerarios, ejes o perspectivas.
2. Podrá disponerse edificación solamente para usos de ocio y cultura con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie y con una altura máxima de una planta y aprovechamiento bajo cubierta (PB+AC).

SECCIÓN 3ª

ELEMENTOS URBANOS

Art. 4.5.10. DEFINICIÓN, CLASES Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

1. Los elementos urbanos son los objetos y dispositivos instalados en los espacios públicos con el fin de facilitar su uso y disfrute por los ciudadanos. Comprenden tantas clases como necesidades pueden establecerse en aquellos, como son la comunicación, el ocio, el descanso, la limpieza, los límites o la ordenación de espacios peatonales y rodados, aunque pueden señalarse los siguientes tipos:
 - a) Elementos de limitación o control del espacio público
 - b) Elementos de reposo
 - c) Elementos de iluminación
 - d) Elementos de comunicación
 - e) Elementos de servicio y limpieza
2. El Plan Parcial establece unas condiciones genéricas bajo las que deberán preferentemente proyectarse o adquirirse los distintos elementos urbanos, con el objetivo de unificar las distintas soluciones dentro de un cierto nivel de exigencia formal y de calidad de los materiales, como aportación a la mejora del espacio urbano.
3. Los criterios de selección de los distintos elementos deberán atender a los siguientes requerimientos:
 - a) Resistencia al envejecimiento y la corrosión, ya que van a ser colocados a la intemperie.
 - b) Resistencia a los cambios bruscos de temperatura

- c) Resistencia a las radiaciones solares
- d) Resistencia al propio uso por posibles comportamientos vandálicos.

Art. 4.5.11. ELEMENTOS DE LIMITACIÓN O CONTROL DEL ESPACIO PÚBLICO

Son los elementos necesarios para acotar el espacio público, proteger a sus usuarios o controlar el acceso de vehículos a las zonas con restricción de tráfico. Se pueden enumerar los siguientes:

- a) Vallados y pretilos o muretes de obra.
- b) Barandillas.
- c) Bolardos fijos o retráctiles. Se dispondrán bolardos o pilonas retráctiles en el comienzo de las calles de coexistencia en que se imponga un régimen de tráfico restringido y fijos o retráctiles en los itinerarios peatonales o en las zonas de peatones del resto de viarios en que se pretenda impedir el acceso o estacionamiento de vehículos. Los bolardos serán de fundición de hierro terminados con esmalte tipo Oxirón negro forja.

Art. 4.5.12. ELEMENTOS DE REPOSO

1. Son los elementos de mobiliario urbano destinados al descanso de las personas: bancos, banquetas y sillas.
2. Deberán estar contruidos con soportes o estructura de madera resistente a la intemperie como la Teka o el Iroko o estructura metálica de elementos de fundición de hierro y asiento y respaldos de listones de la misma madera anterior. La fundición se deberá terminar con pintura al esmalte tipo Oxirón negro forja y los elementos de madera barnizados a poro abierto. Se recomienda el modelo Montseny de la firma DAE, o cualquier otro de características similares, por su sobriedad formal y calidad de diseño.

Art. 4.5.13. ELEMENTOS DE ILUMINACIÓN

Son los elementos que permiten el funcionamiento y comprensión de la ciudad nocturna como las farolas, balizas, apliques, proyectores, etc. Están formados por tres partes diferenciadas: El sistema eléctrico, la parte óptica o luminaria y la parte mecánica o soporte.

Las nuevas instalaciones de alumbrado deberán adecuarse a las siguientes condiciones:

- a) La instalación deberá proyectarse bajo el criterio de ahorro energético ajustando los niveles lumínicos a los estrictamente necesarios y evitando la dispersión de la luz hacia zonas innecesarias. Se recomienda el empleo de lámparas de bajo consumo y alta eficacia como las lámparas de descarga de vapor de sodio de alta presión.
- b) El tipo de iluminación será en general difusa mediante elementos traslúcidos que eviten el deslumbramiento.
- c) Los materiales de las partes mecánicas de los elementos de iluminación serán el acero galvanizado y la fundición de hierro o de aluminio terminados con pinturas al horno de colores oscuros. Se evitará recurrir a modelos historicistas.

Art. 4.5.14. ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

1. Son los soportes de la señalización, la información cultural, política o local y la publicidad en el espacio público.

2. Los tipos y las características que deberán satisfacer los nuevos elementos que se decidan instalar en el ámbito del Plan Parcial serán los siguientes:

a) Señalización fija. Son las señales que transmiten información vial y cuya forma, materiales y disposición están normalizadas. Se recomienda limitar su colocación a los casos imprescindibles porque su proliferación puede restar calidad al espacio urbano.

b) Carteles de orientación, postes de información y letreros de calles. Son los carteles o postes de información local que, a diferencia de los anteriores, no están normalizados por lo que cabe su particularización para el municipio de Panticosa. El diseño de los nuevos carteles deberá atender a su adecuación en el entorno urbano propio mediante el empleo de materiales y grafismos apropiados como pueden ser las chapas de acero pintadas al horno, elementos de fundición de aluminio, cobre o de hierro, vidrios, etc.

Art. 4.5.15. ELEMENTOS DE SERVICIO Y LIMPIEZA

1. Son aquellos elementos destinados a satisfacer las necesidades derivadas de los servicios públicos, la jardinería o la limpieza de los espacios públicos.

2. Los tipos y las características que deberán satisfacer los nuevos elementos que se decidan instalar en el ámbito del Plan Parcial serán los siguientes:

a) Tapas de registro. De diferentes tamaños a base de fundición de hierro con la inscripción del servicio que registran el nombre del Ayuntamiento de Panticosa.

b) Aparcamiento de bicicletas. Elementos de dimensiones variables destinados al aparcamiento temporal de bicicletas, construidos con perfiles metálicos tubulares acabados con pinturas de colores oscuros.

c) Papeleras. Deben resultar compactas, duraderas y adaptadas a las condiciones climatológicas de Panticosa, por lo que son preferibles las del tipo de un solo cuerpo, de fundición de hierro o aluminio y de gran capacidad.

d) Contenedores de basuras. Recipientes industrializados destinados al almacenamiento en la calle de las basuras domésticas hasta su retirada organizada. Su tamaño y las escasas cualidades estéticas de los modelos existentes aconsejan su ocultación en nichos construidos con elementos de madera tratada para soportar la intemperie y dotados de puertas del mismo material

TÍTULO V

CAPÍTULO I.

INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 5.1.1. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, conforme a lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley 5/1999 UA, los actos relacionados en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y, en general, cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

Art. 5.1.2. OBRAS CON LICENCIAS URBANÍSTICAS

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De otras actuaciones urbanísticas.
- d) De ocupación y funcionamiento.
- e) De actividad o apertura y de instalaciones.

Art. 5.1.3. LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística según se definen en el Art. 1.2.7. de estas Normas.
2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un Estudio de Detalle donde se establezca la ordenación de volúmenes y distribución de aprovechamientos urbanísticos en las parcelas resultantes que no podrán ser superiores a los asignados por el planeamiento a la parcela inicial. Sin necesidad de Estudio de Detalle podrá parcelarse una finca para segregar de la misma la porción que no se halle incluida en el ámbito de los Sectores 3 y 4.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiere lugar si la parcelación realizada no resultare legalizable.

Art. 5.1.4. LICENCIA DE OBRAS

Requieren licencia urbanística de obras todas las de urbanización y edificación.

Art. 5.1.5. LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

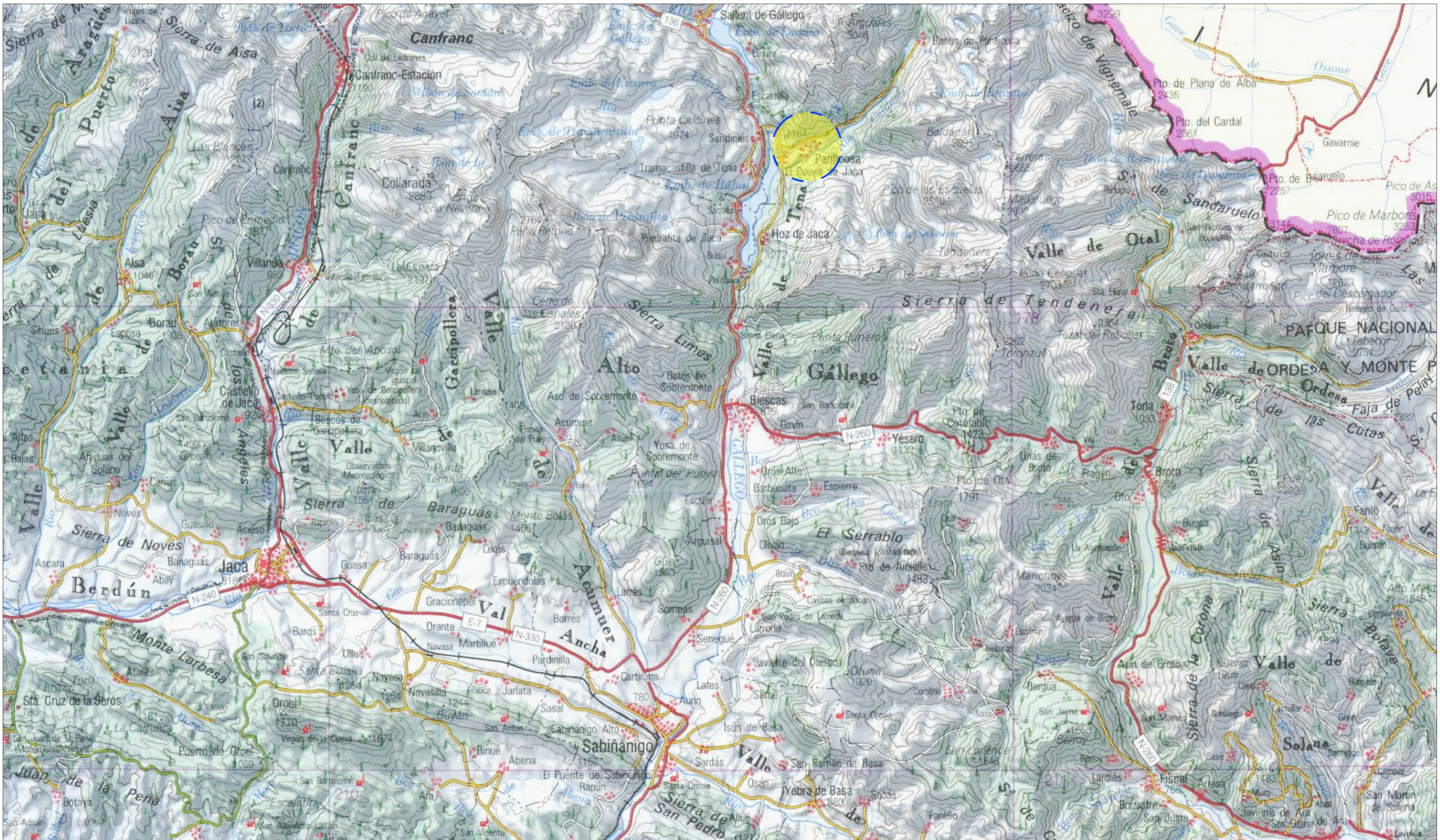
1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.
2. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Art. 5.1.6. LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada, cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:

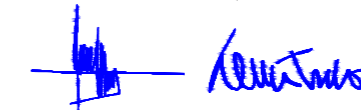
- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuere exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento para el Área de Ordenación Detallada la que, en su caso, pertenezca la parcela.
- c) Obtención de la licencia de actividad, si lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.

- d) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.



TEXTO REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
 PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.



AUTORES: DANIEL OLANO
 ALBERTO MENDO

INFORMACIÓN
 SITUACIÓN

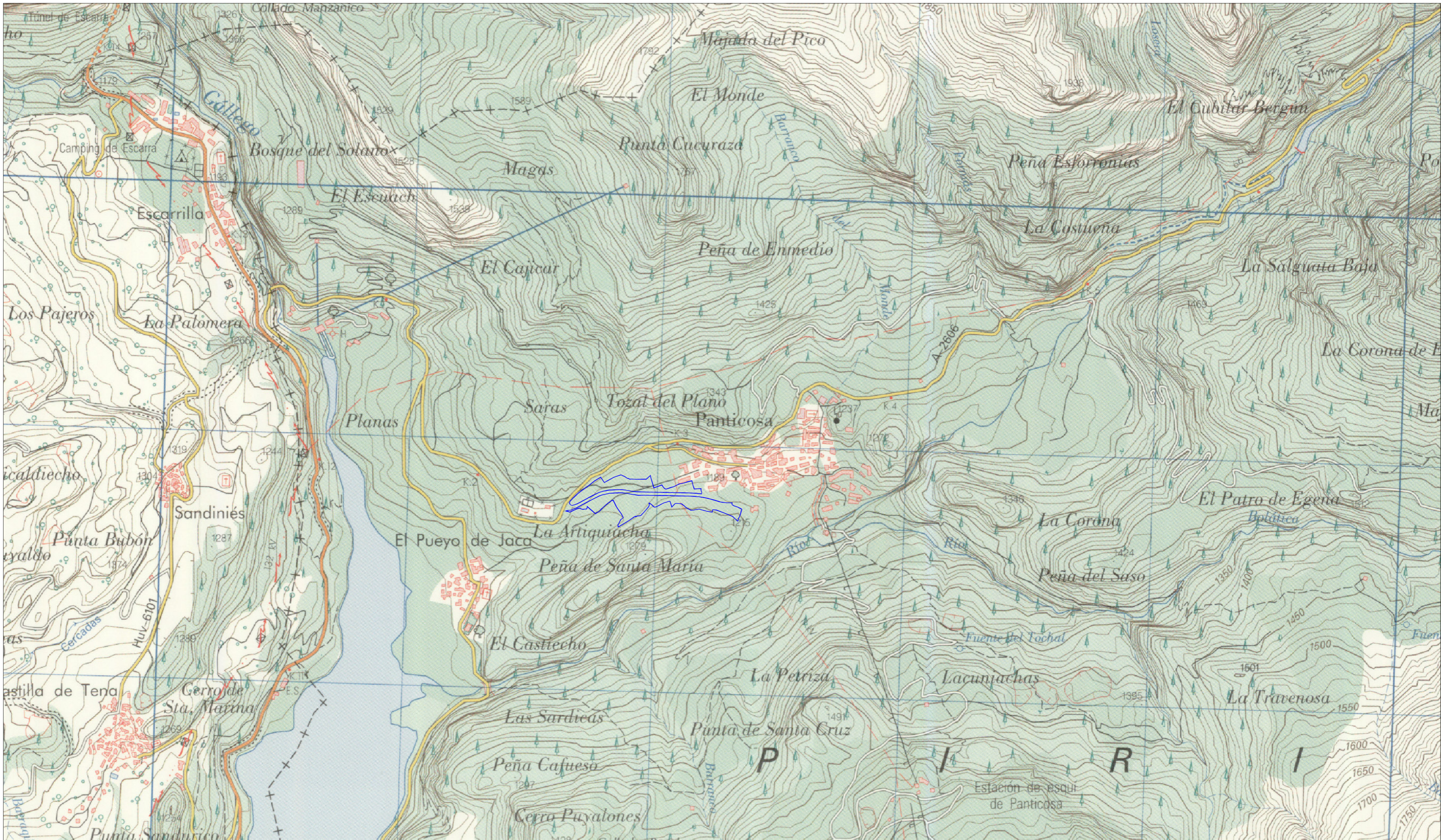
ESCALA 1:20.000



REP.: 07-004
 Diseñado: JRE
 MARZO 2011

1.01

estudio@olonoymendo.es
 T +34 976 29 55 64 F +34 976 20 33 86
 C/ San Jorge 18-20, 2º. 50001 Zaragoza



TEXTO REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
 PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.

AUTORES:
 DANIEL OLANO
 ALBERTO MENDO

— LIMITE DE LOS SECTORES



INFORMACIÓN
 EMPLAZAMIENTO

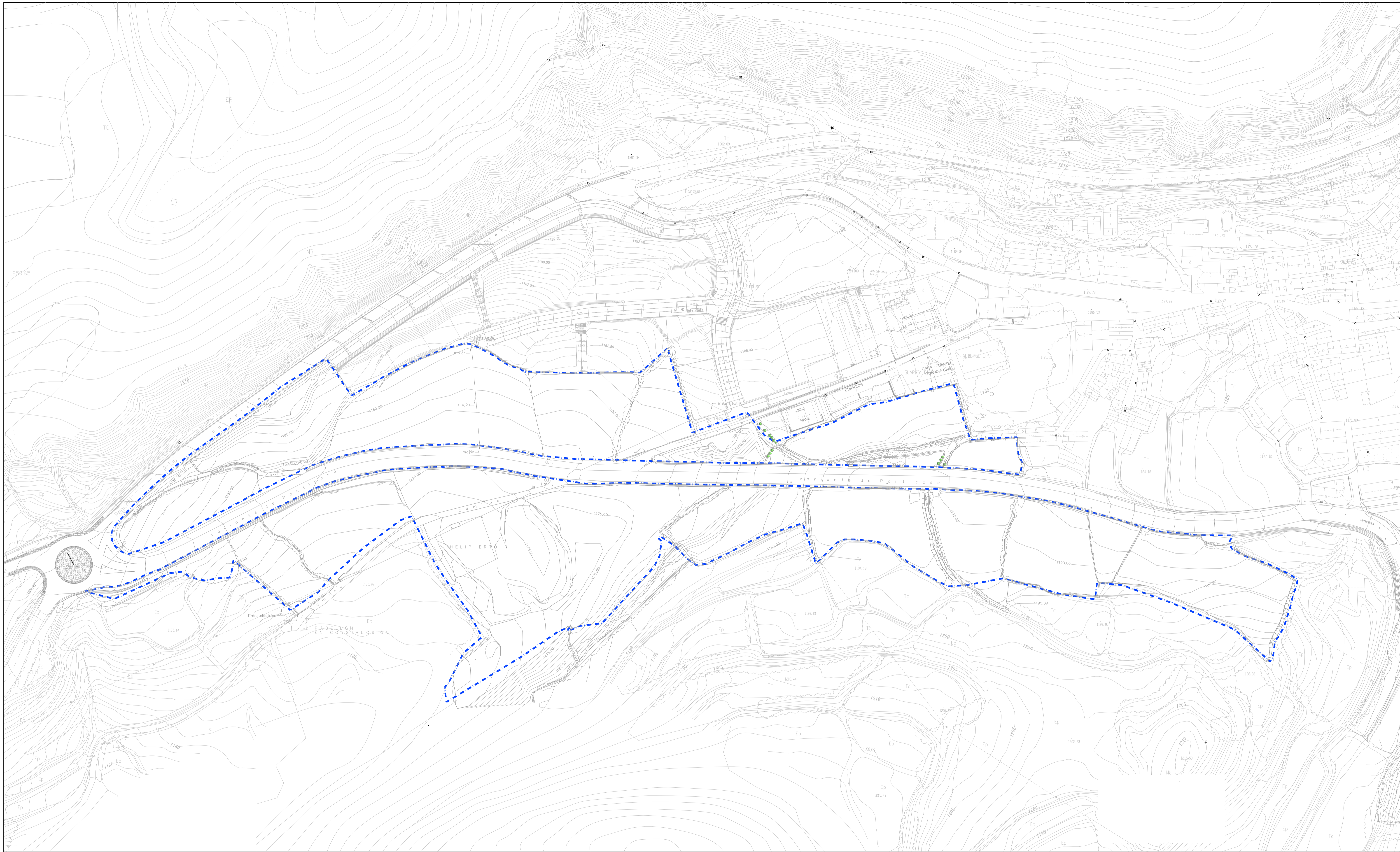
ESCALA 1:5.000



REF.: 07-006
 Dibujo: JPE
 MARZO 2011

1.02

estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 20 33 86
 C/ San Jorge 19-20, 2º. 50001 Zaragoza

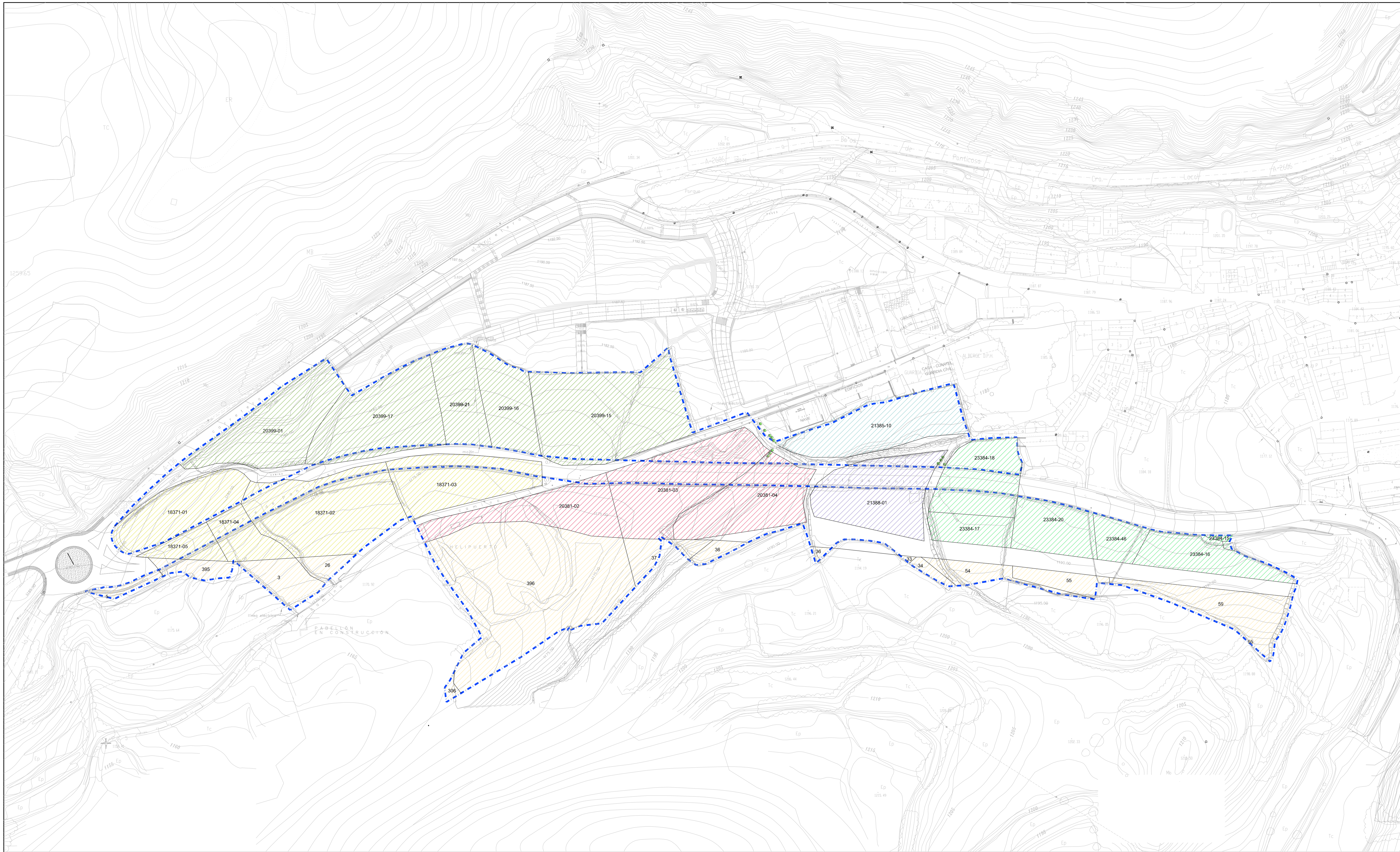


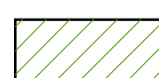
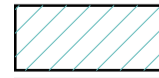
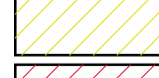
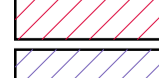
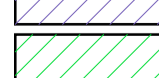
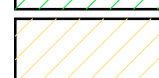
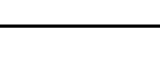
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

INFORMACIÓN TOPOGRÁFICO
 ESCALA 1:1.000
 1 +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84 C/ San Jorge 16-20, 21. 50001 Zaragoza

REF.: 03/08
 DIBUJO: #8
 MARZO 2011

1.03



-  MANZANA 20399
-  MANZANA 21385
-  MANZANA 18371
-  MANZANA 20381
-  MANZANA 21388
-  MANZANA 23384
-  SUELO RÚSTICO



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO
 ESTUDIO@OLANOMENDO.COM
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º, 50001 Zaragoza

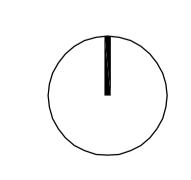
CATRASTRAL
 ESCALA 1:1.000


REF.: 01/05
 DISEÑO: 01/05
 FEBRERO 2011

1.04



--- LIMITE DEL SECTOR
 — LIMITE DE LAS PARCELAS



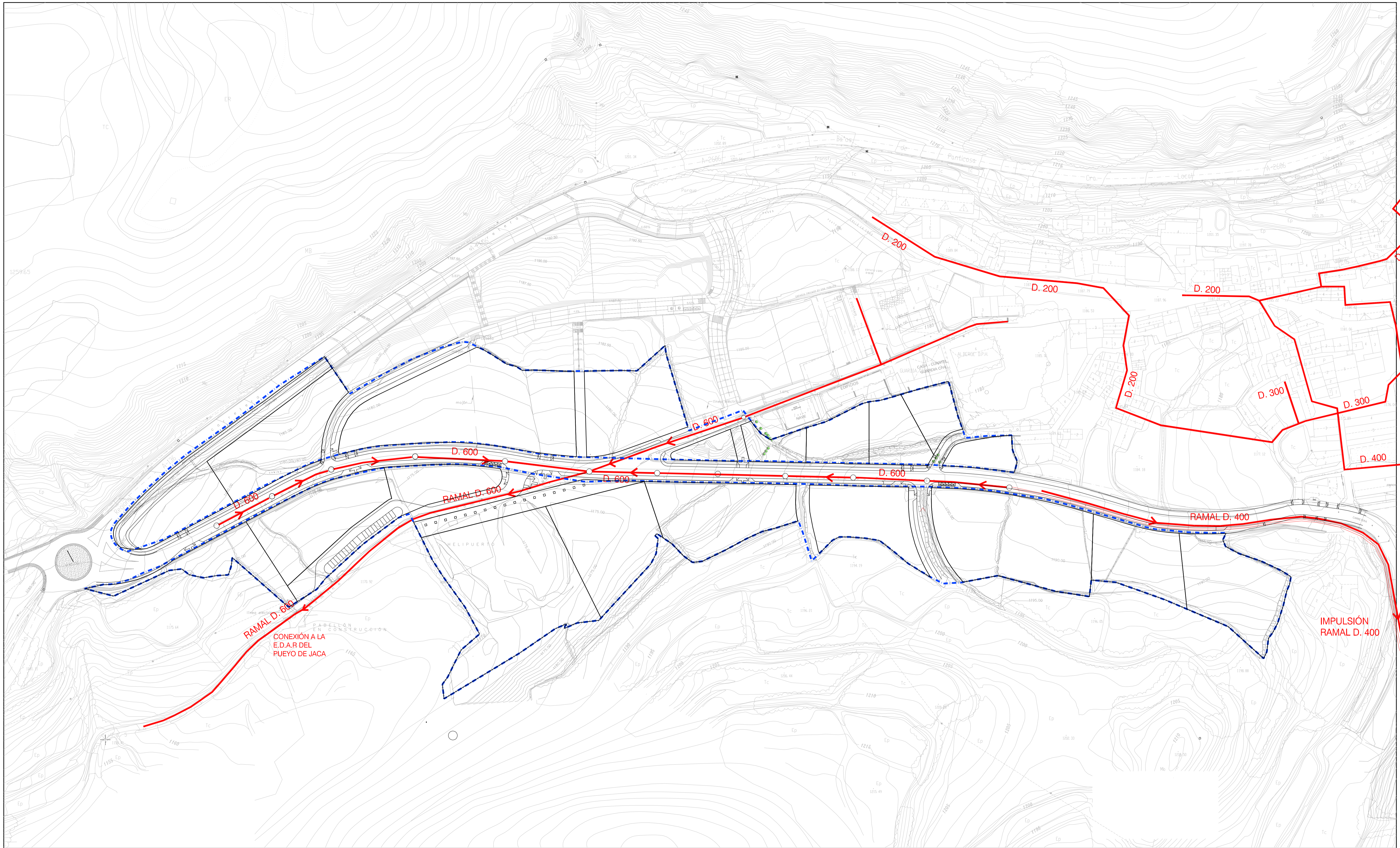
TEXTO REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
 PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

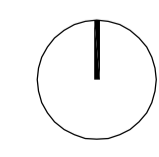
INFORMACIÓN
 FINCAS APORTADAS SEGÚN TOPOGRÁFICO
 Y SUPERFICIES DE OCUPACIÓN
 ESCALA: 1:1.000
 1.05

REF.: 01/05
 DISEÑO: 01/05
 MARZO 2011

Estudio de Urbanismo y Arquitectura
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



——— RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE
- - - - - TUBERIA DE IMPULSION EXISTENTE



TEXTO REFUNDIDO
 PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
 PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

INFORMACIÓN
 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

ESCALA: 1:1.000

REF.: 01/05
 DISEÑO: 01/05
 MARZO 2011

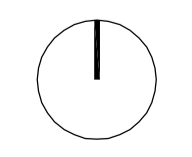
1.06



estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



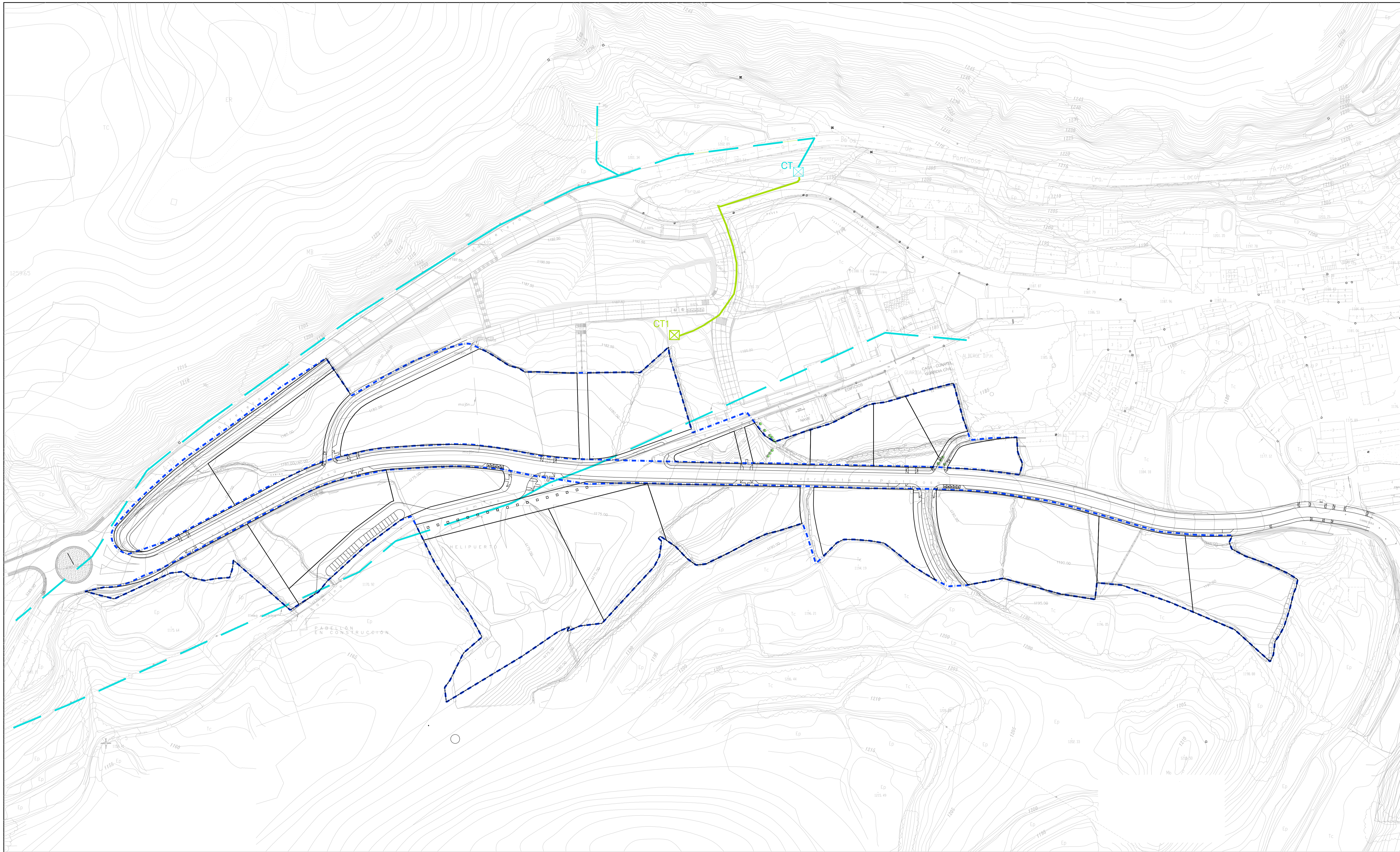
- - - - - LIMITES DE SECTORES
————— RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE



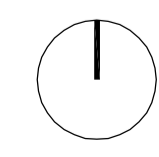
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

INFORMACIÓN
 RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
 ESCALA: 1:1.000
 I.07

REF: 01/05
 DISEÑO: #
 MARZO 2011
 ESTUDIO/ELABORACIONES: 1 +34 974 29 55 44 F 04 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



- - - - - LIMITES DE SECTORES
- RED AEREA DE MEDIA TENSION EXISTENTE
- RED SUMINISTRO ELÉCTRICO EXISTENTE
- X CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.

AUTORES: DANIEL OLANO
 ALBERTO MENDO



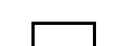
INFORMACIÓN
 RED ELÉCTRICA EXISTENTE

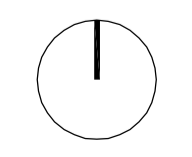
ESCALA: 1:1.000

1.08

estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



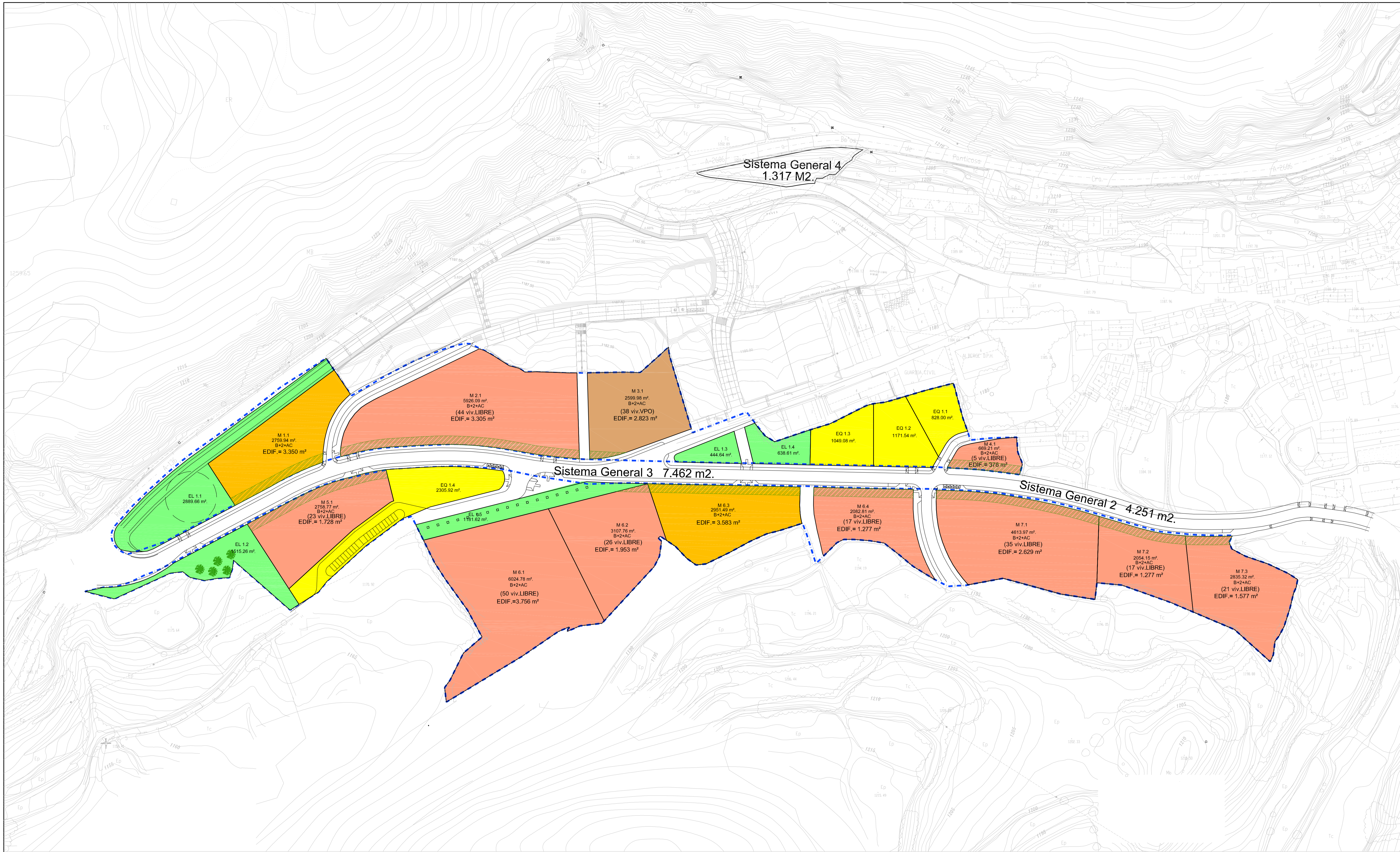
-  LIMITES DE SECTORES
-  RED TELEFÓNICA ENTERRADA EXISTENTE
-  ARQUETA TELEFÓNICA EXISTENTE



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

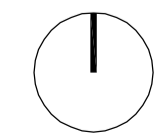
INFORMACIÓN
 RED TELEFÓNICA EXISTENTE
 ESCALA: 1:1.000

1.09
 1 +34 974 29 55 44 F 34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



- USO RESIDENCIAL
- USO TERCIARIO
- USO RESIDENCIAL V.P.A.
- ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO (E.L.U.P.)
- EQUIPAMIENTOS
- ESPACIO LIBRE DE USO PÚBLICO Y DOMINIO PRIVADO
- VIARIO

- LIMITE DE LOS SECTORES
- LIMITE DE LAS PARCELAS



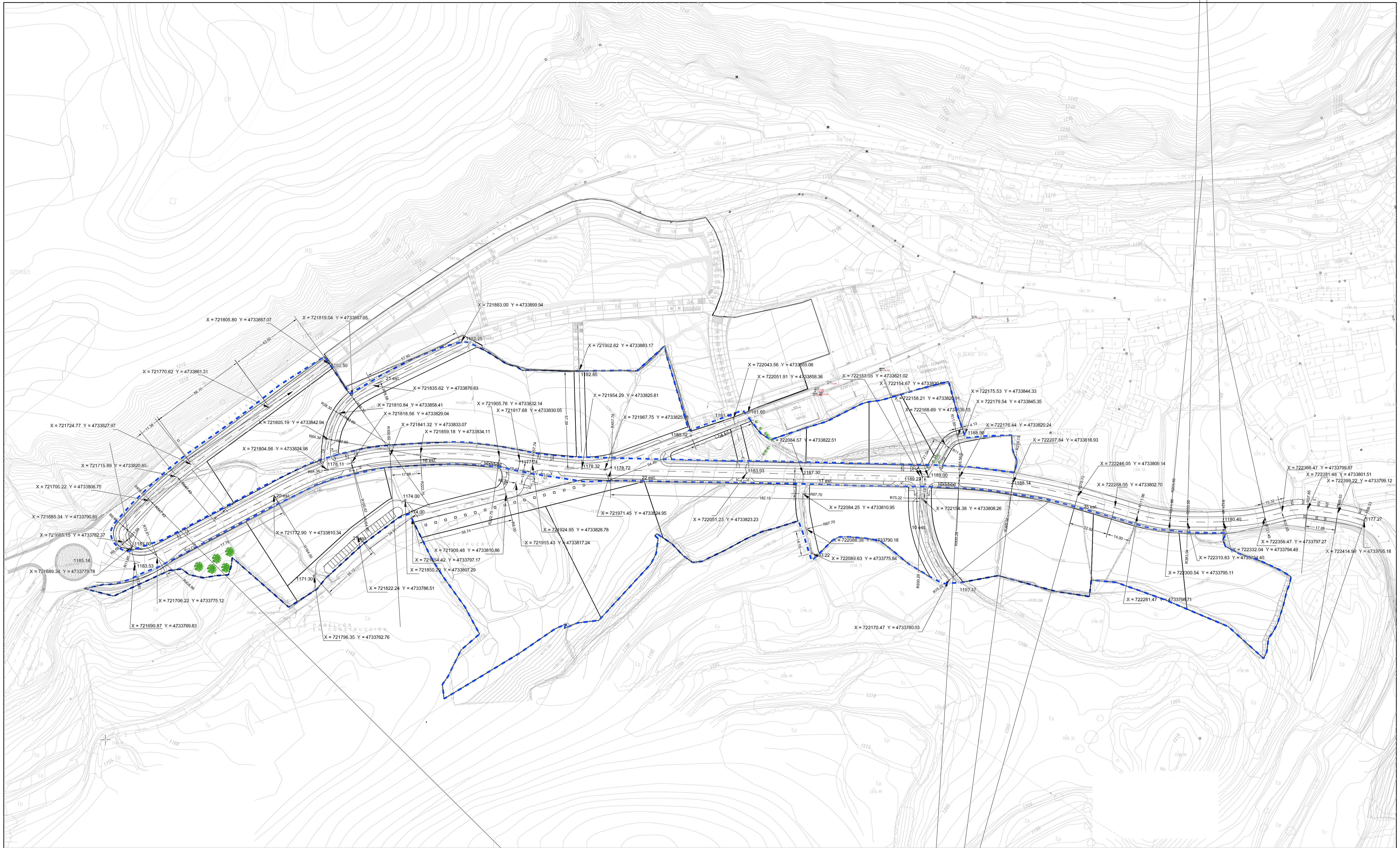
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO
 ESTUDIO DE ORDENAMIENTOS S.L.

ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN
 ESCALA: 1:1.000

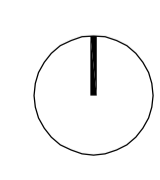
REF.: 01/05
 DISEÑO: JEF
 MARZO 2011

0.02

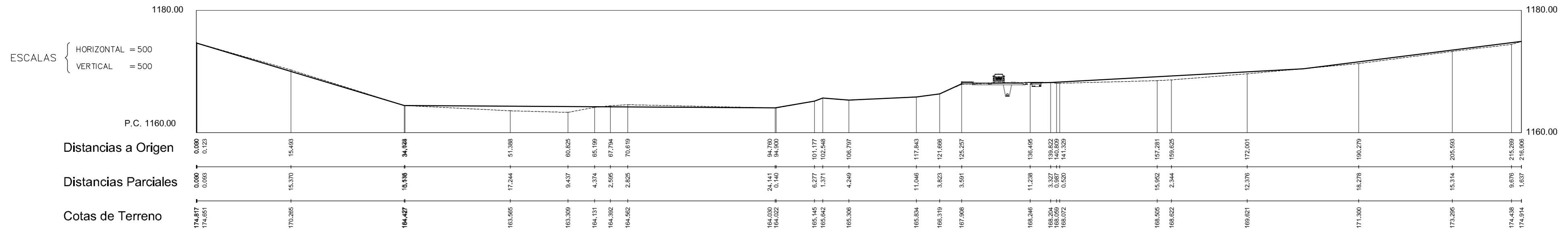
estudio@ordenamientos.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



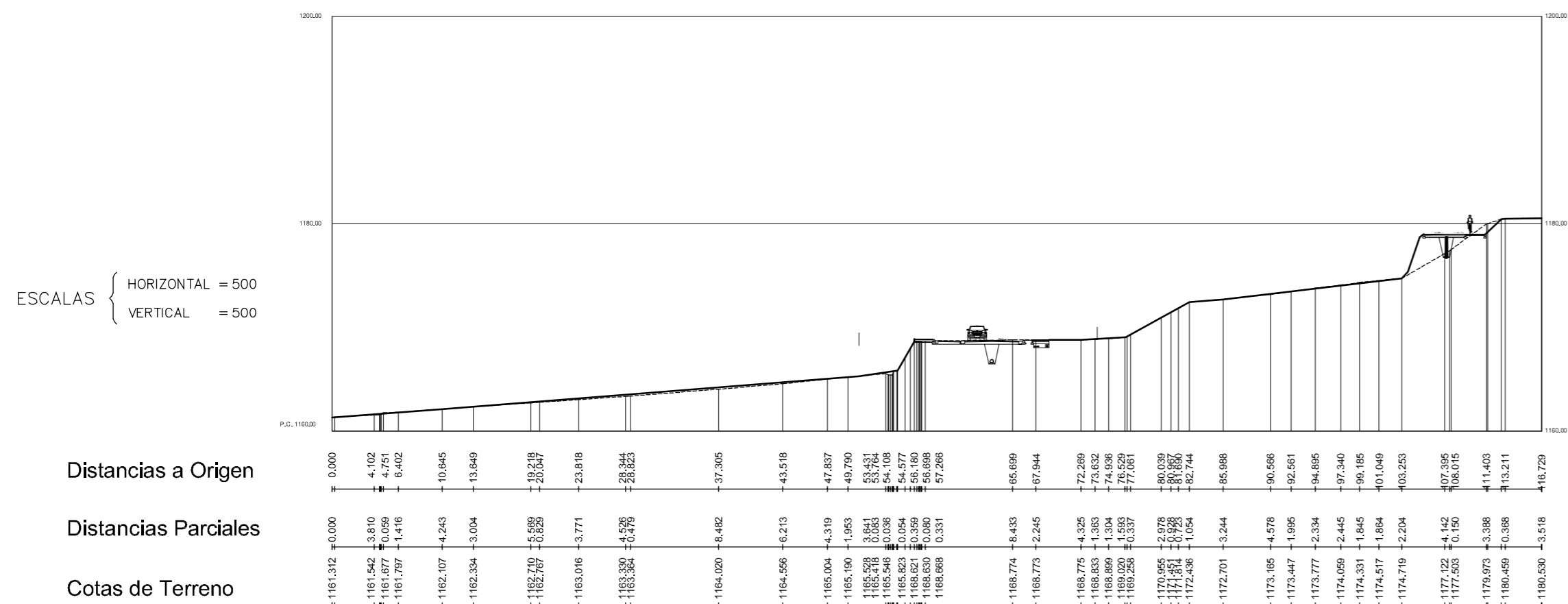
- 1174.00 COTAS DE RASANTE
- 35 est. PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO
- LIMITE DE LOS SECTORES
- LIMITE DE LAS PARCELAS



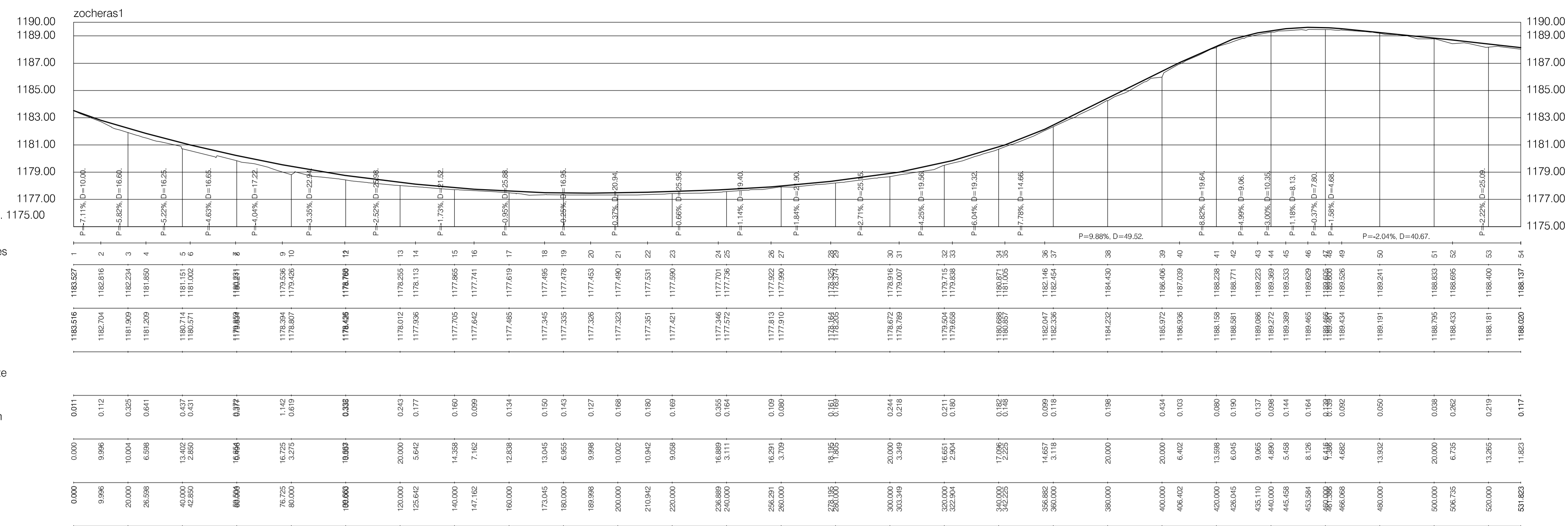
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PINECOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO
 ORDENACIÓN DEFINICIÓN VIARIA
 ESCALA: 1:1.000
 O.03
 1/34 974 29 55 44 F. 04 974 29 33 84 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza

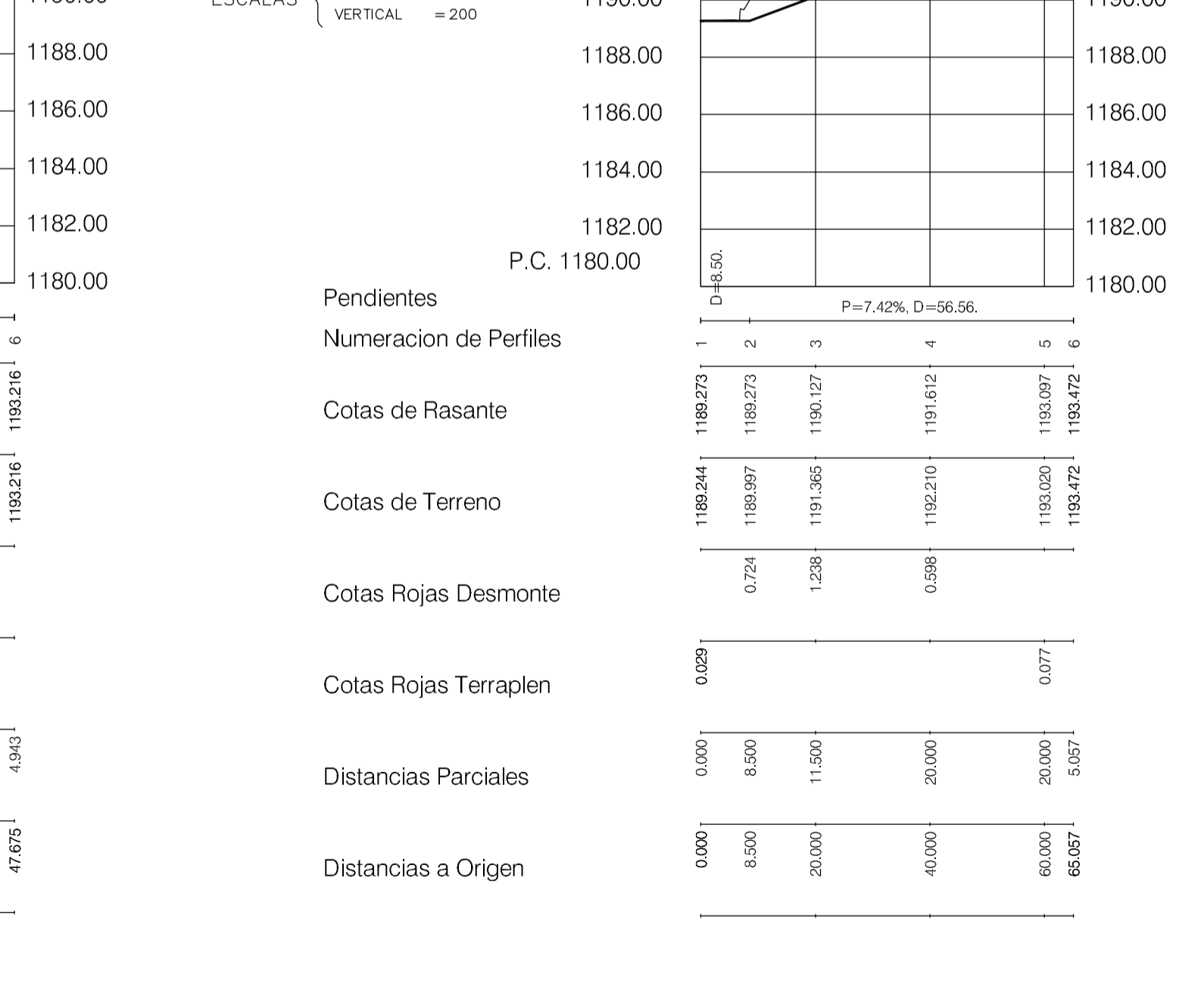
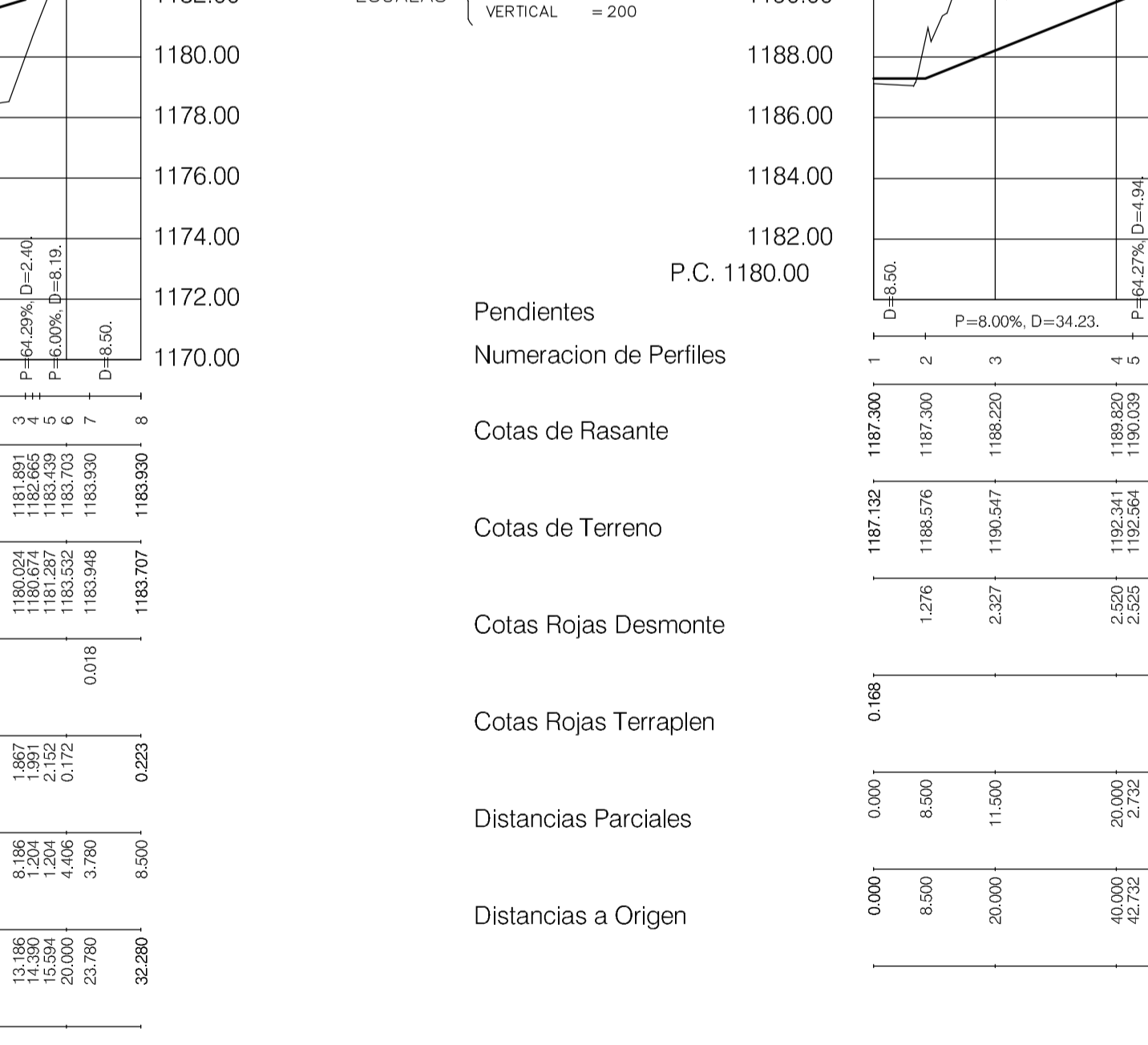
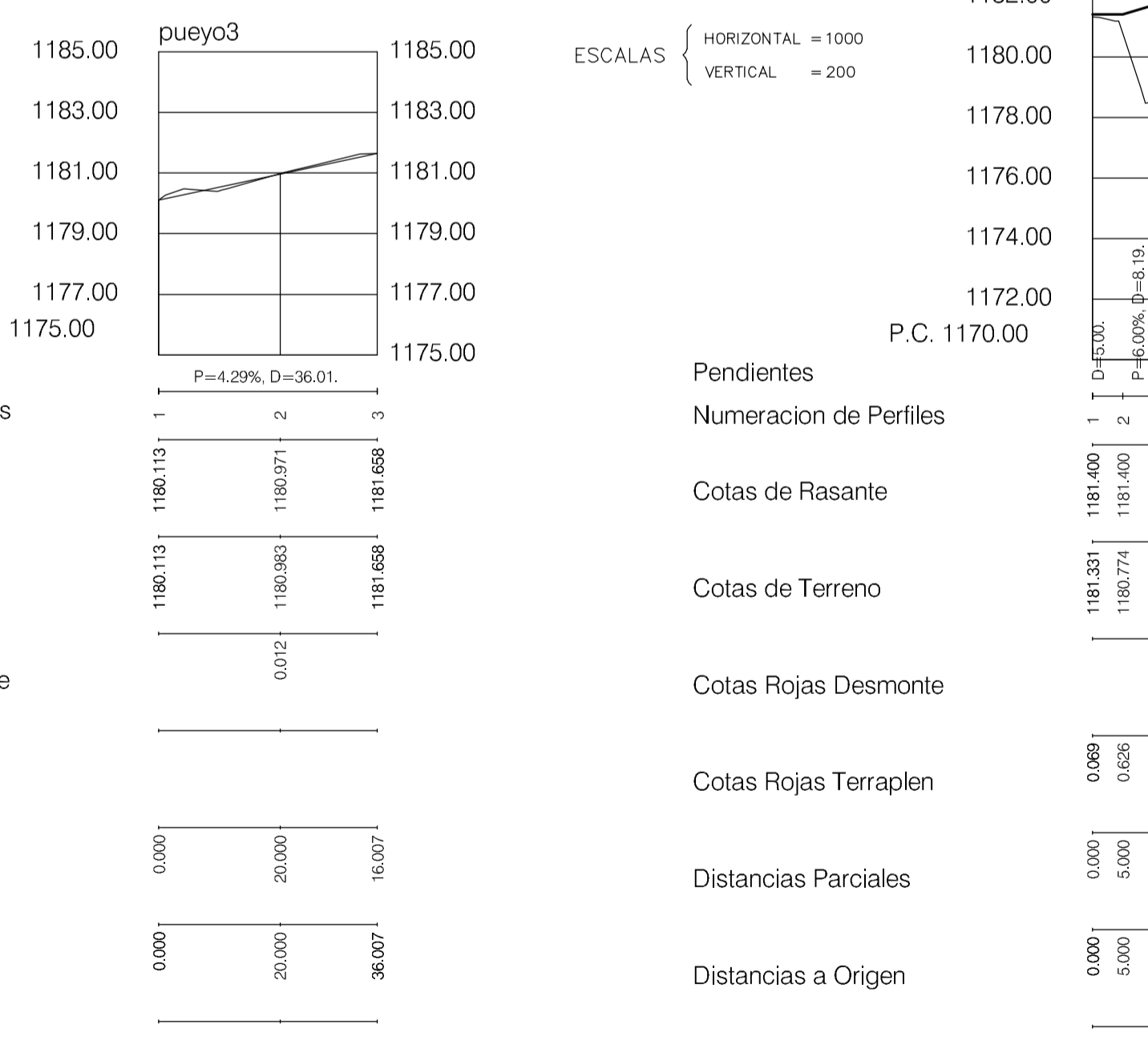
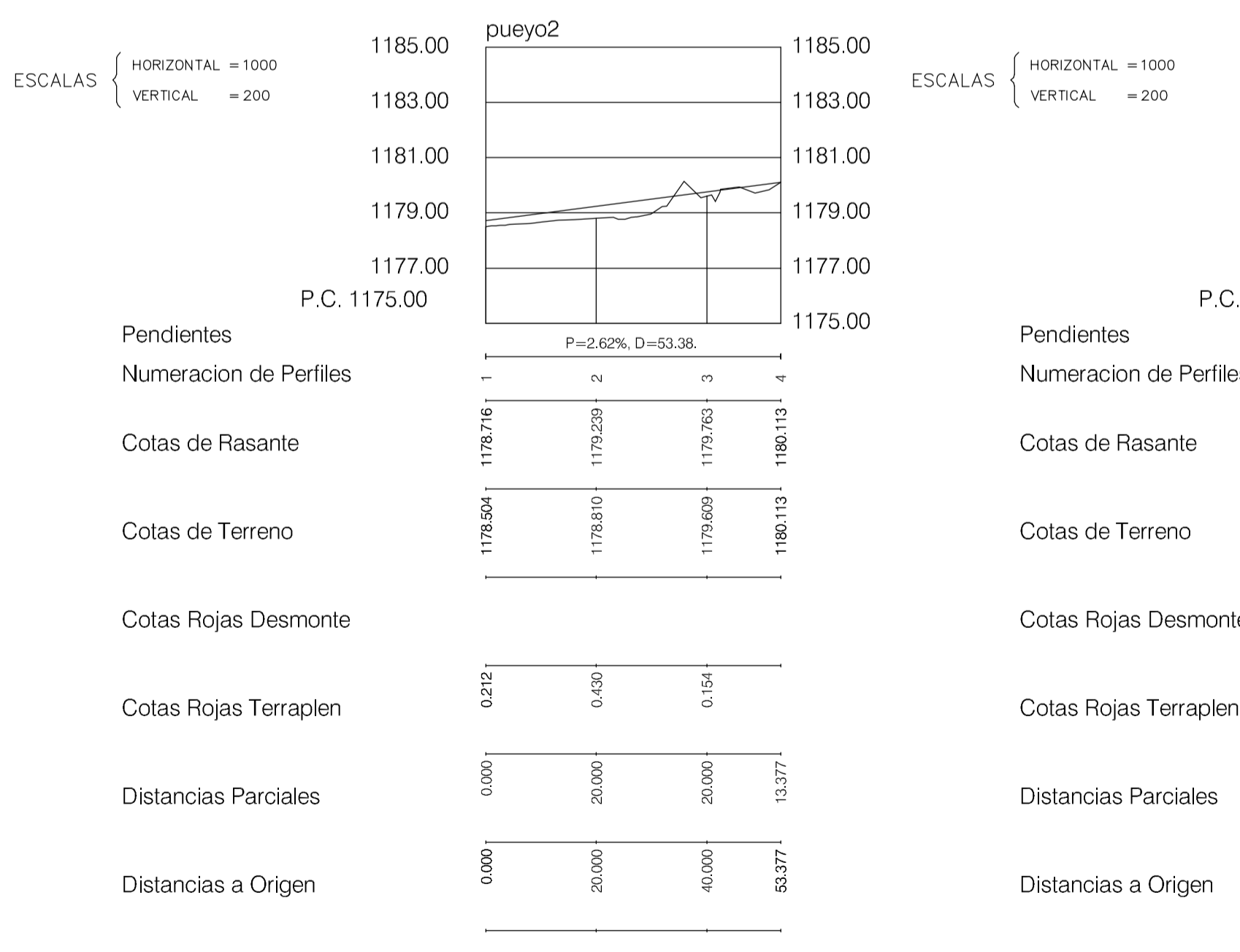
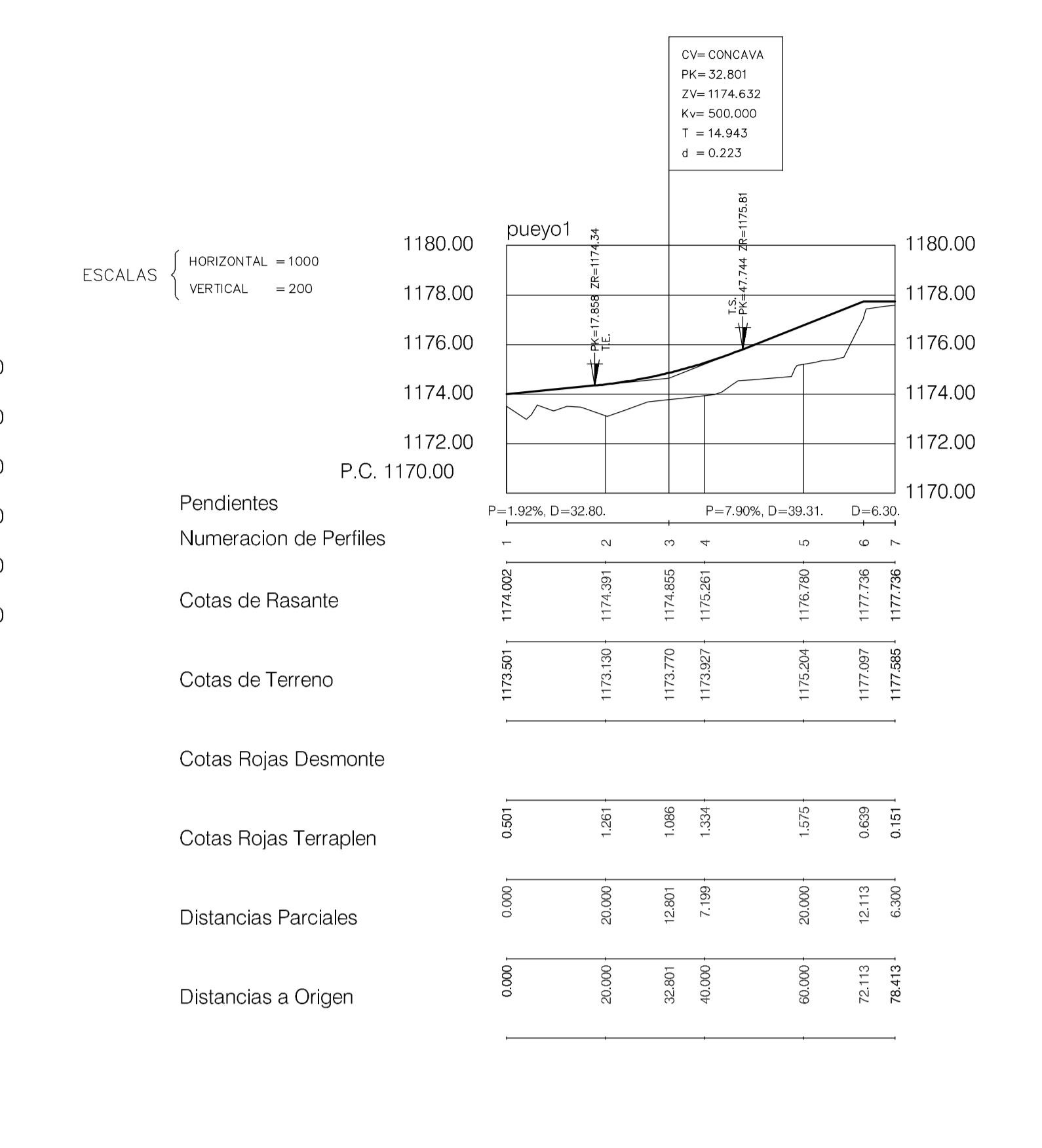
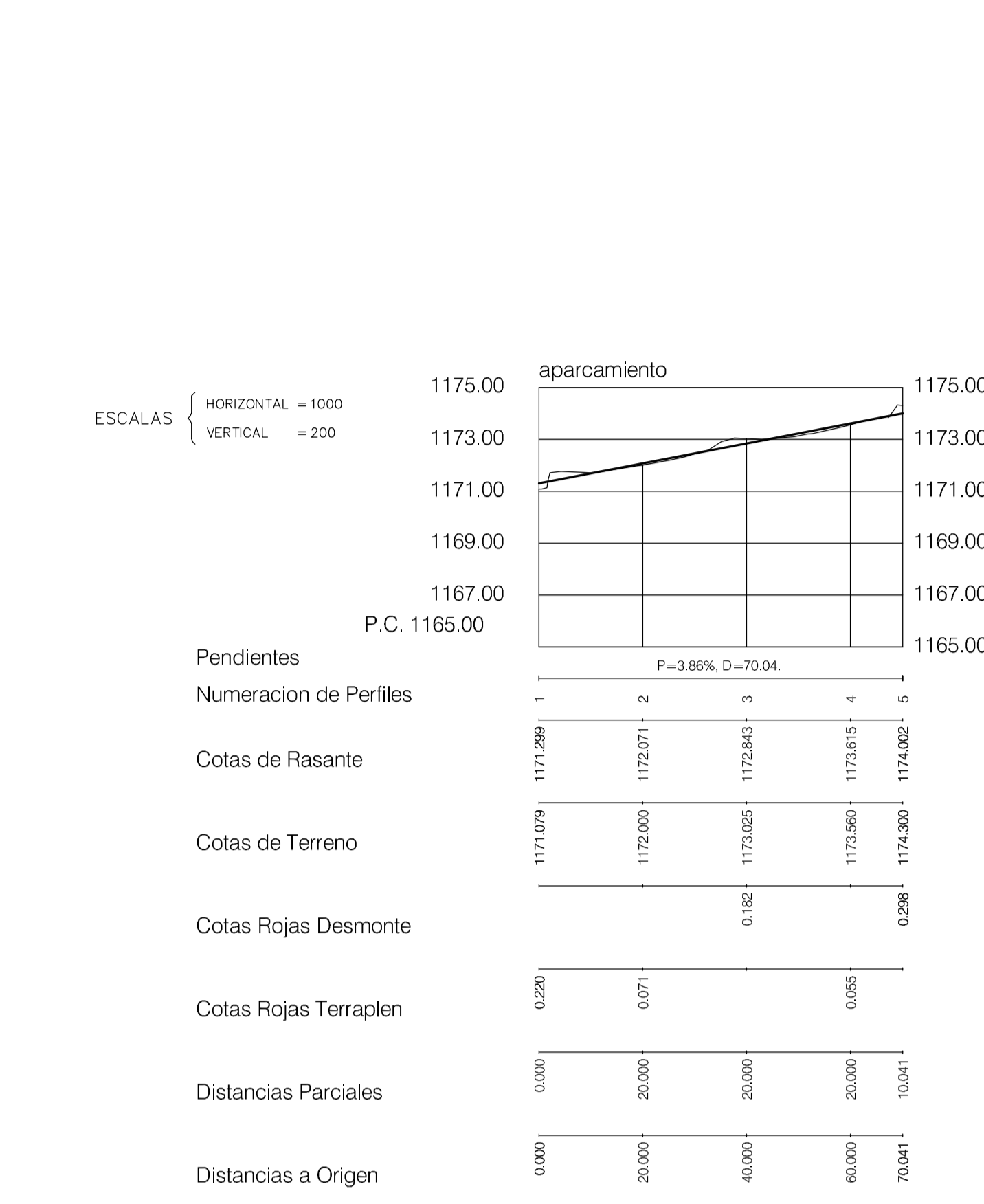
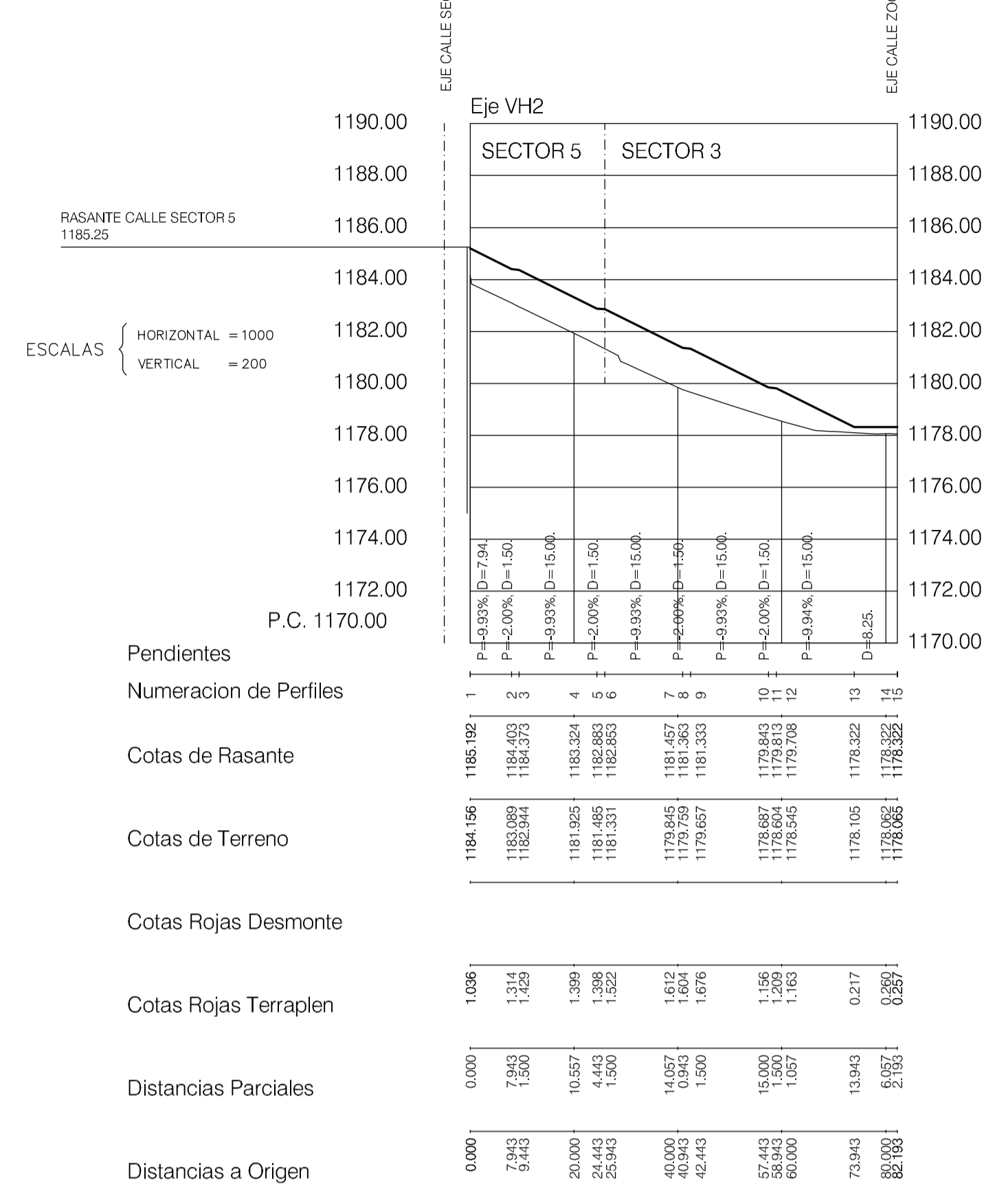
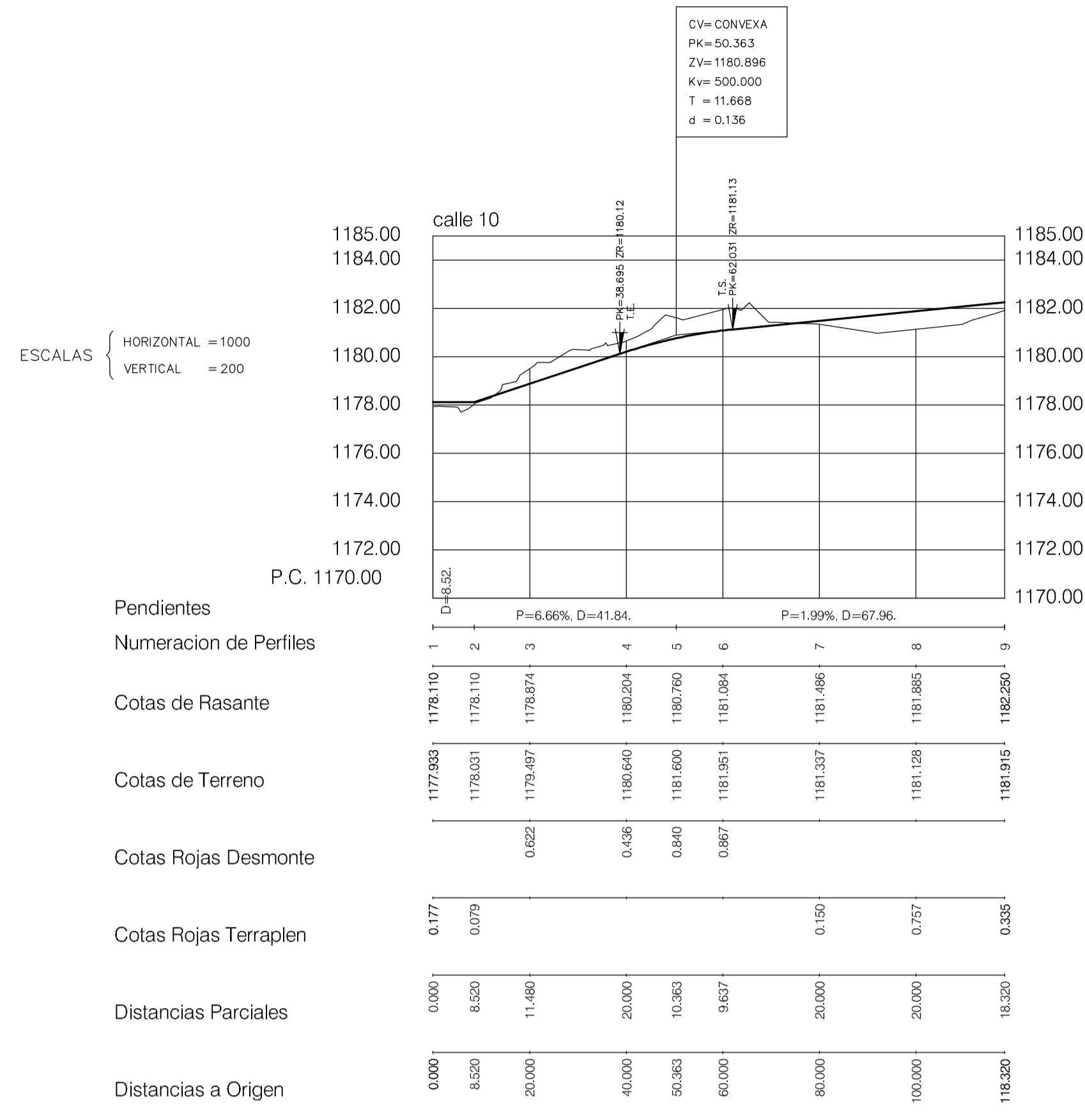


Sección 2

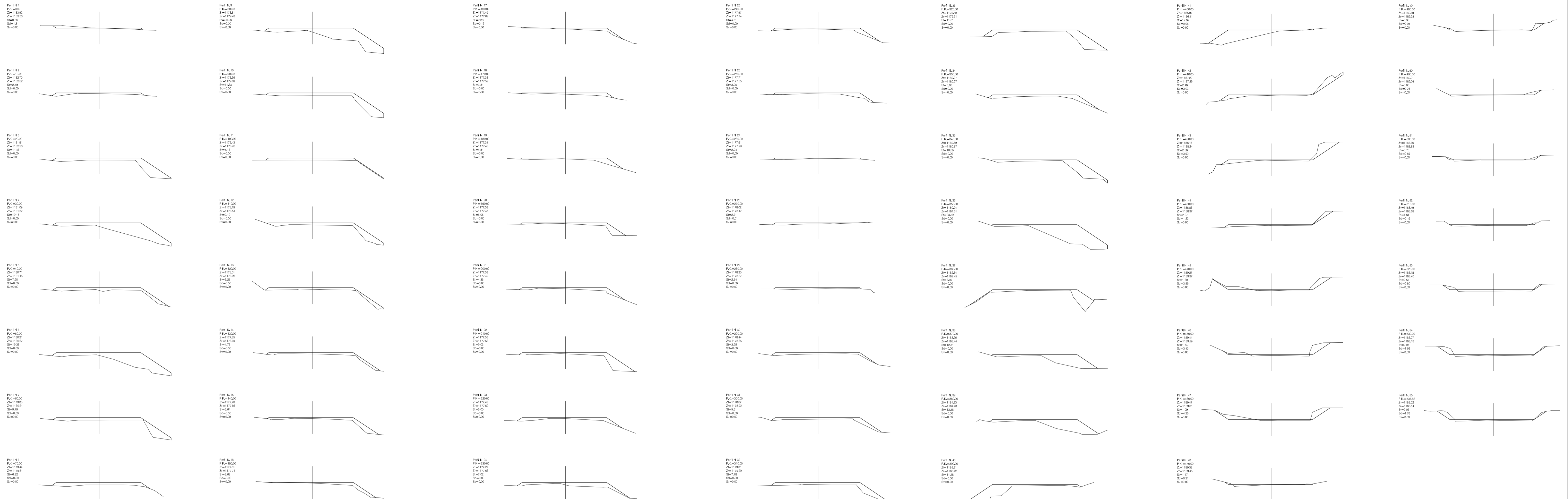


ESCALAS { HORIZONTAL = 1000
VERTICAL = 200

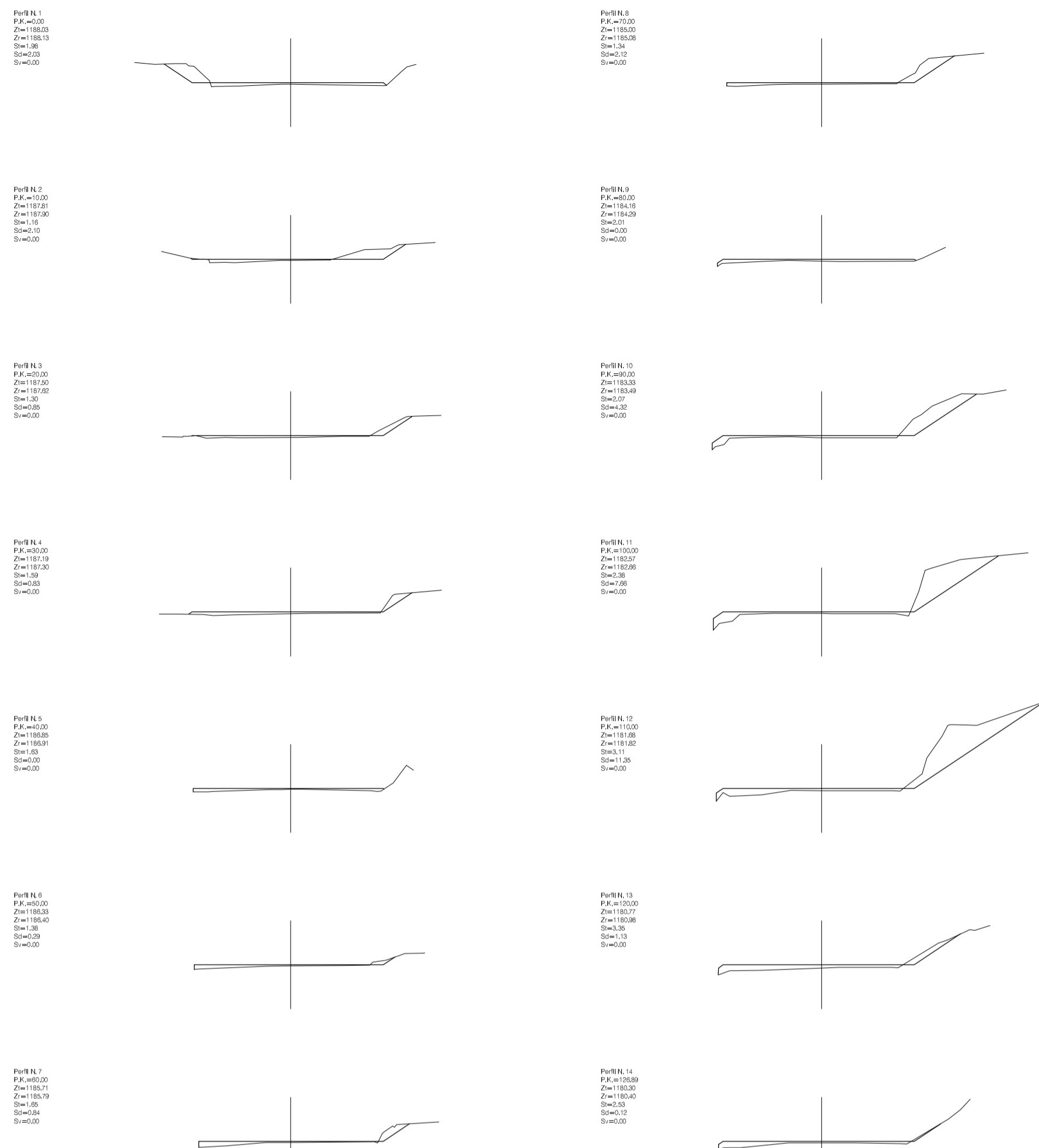




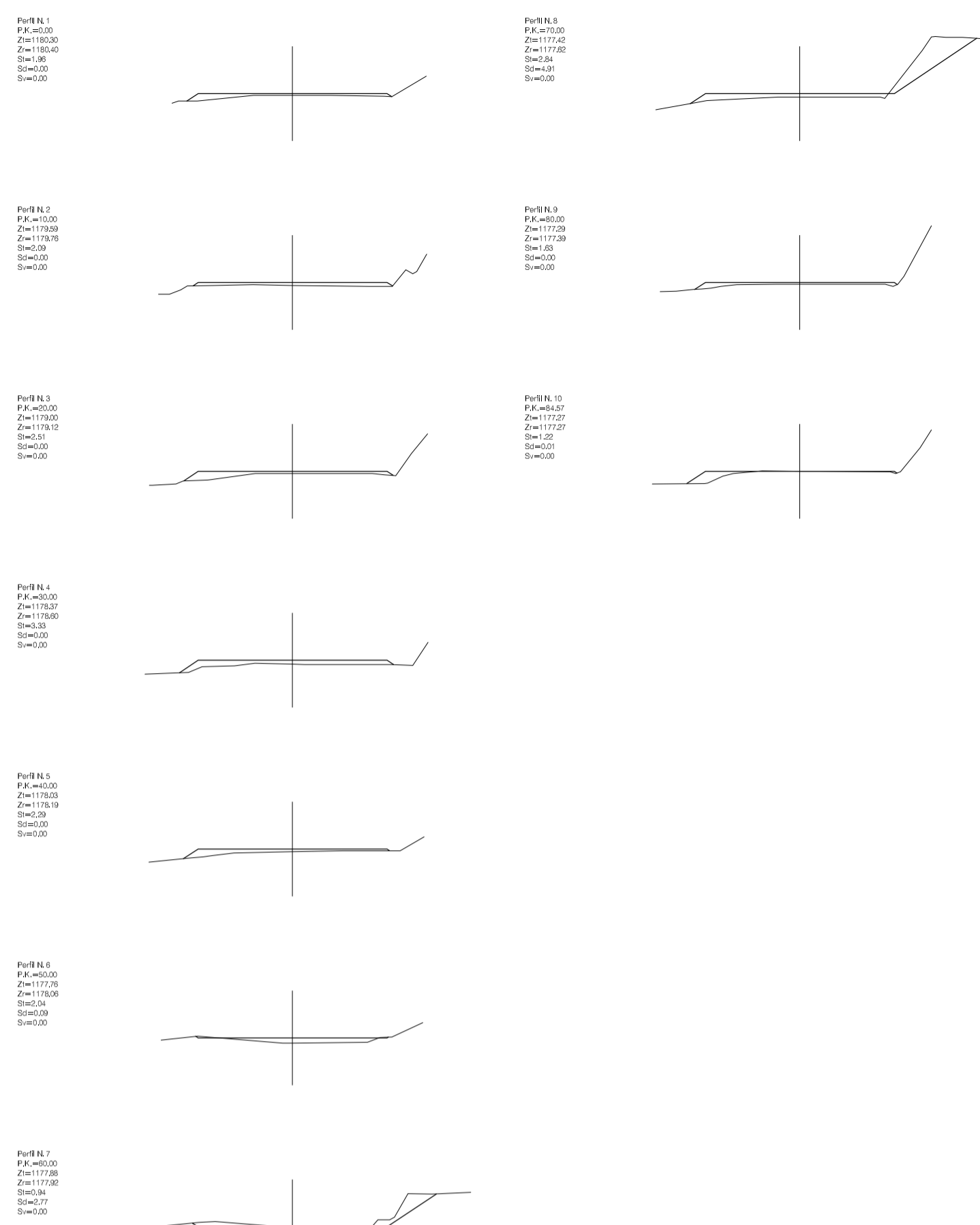
Zocheras1
ESCALA 1:300



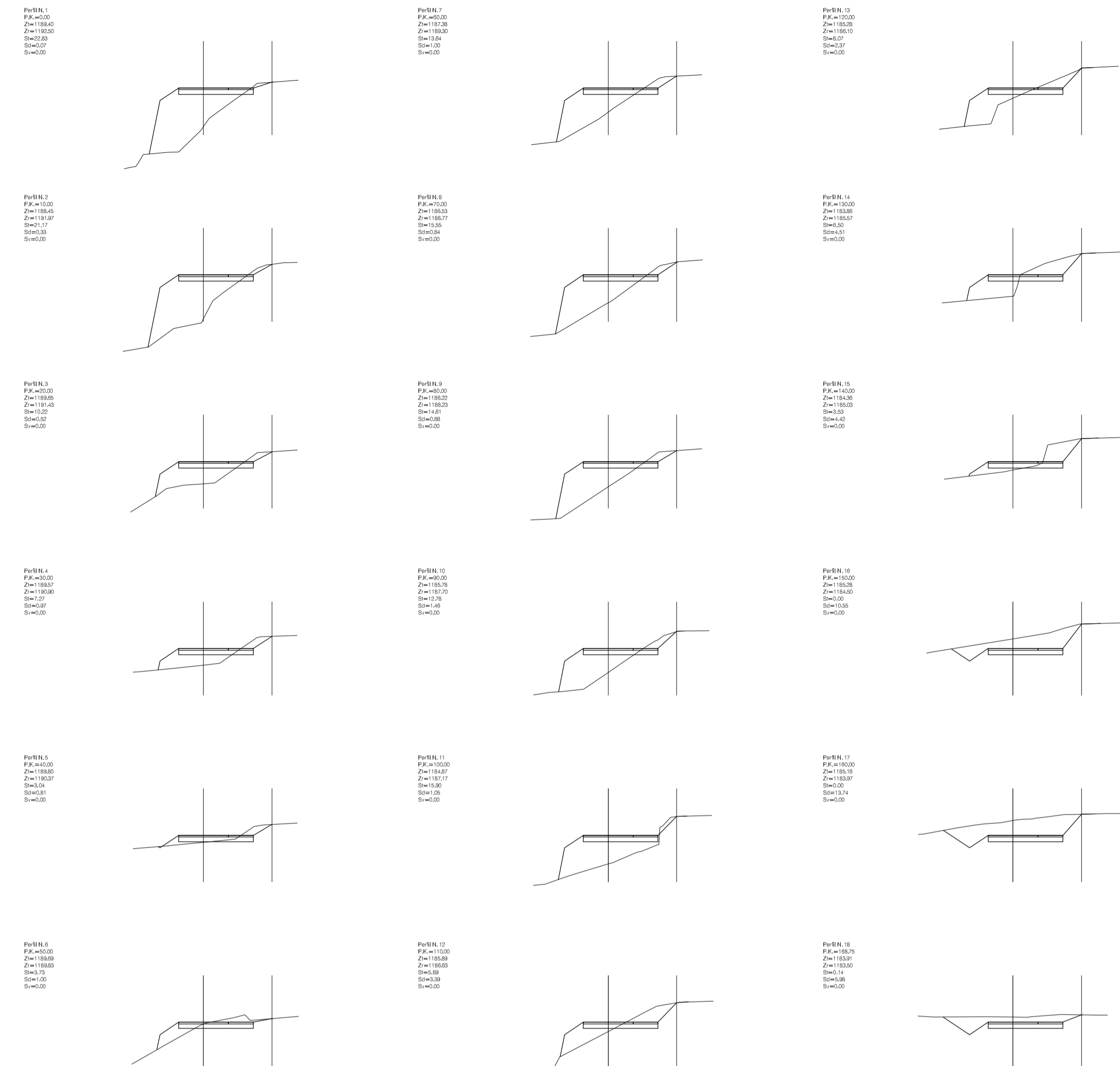
zocheras2
ESCALA 1:300



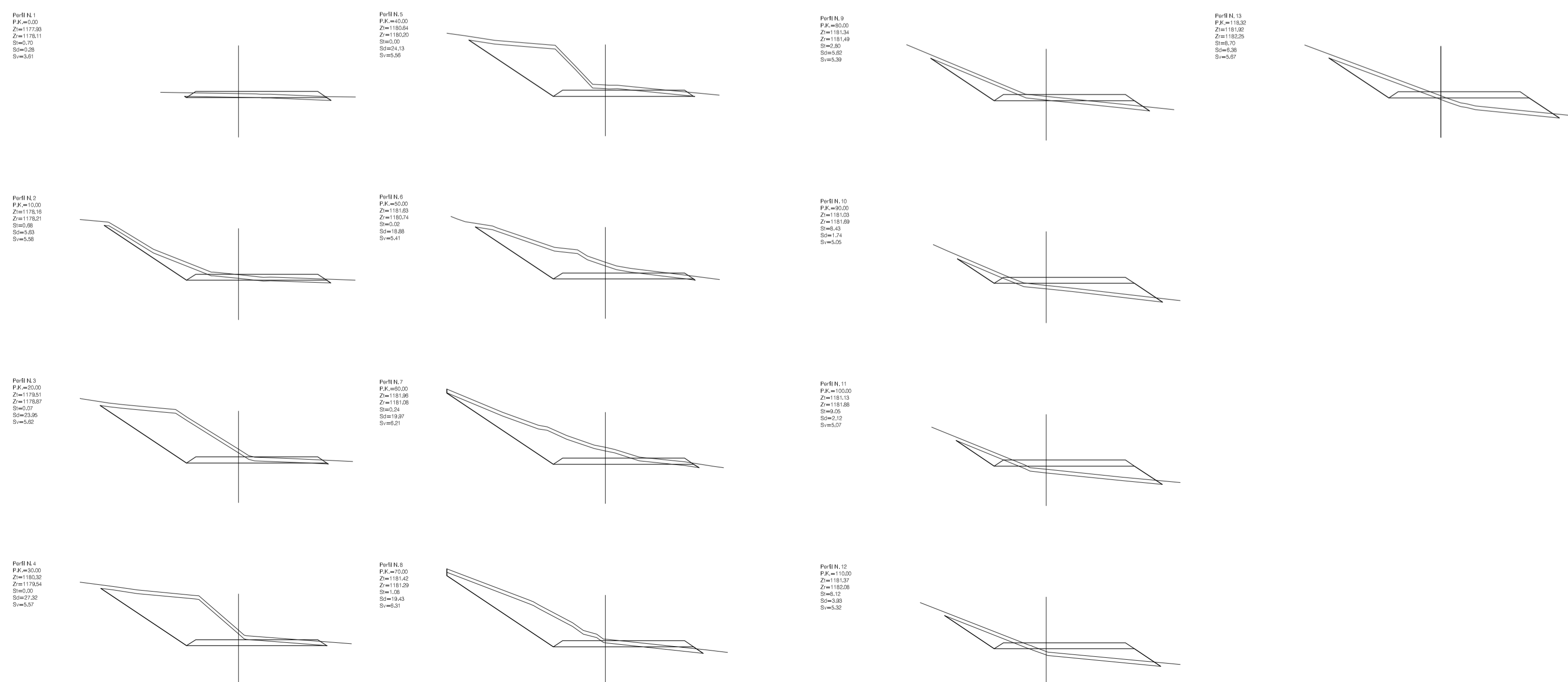
zocheras3
ESCALA 1:300



EJE PARQUE
ESCALA 1:300



calle 10
ESCALA 1:300



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA

PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.

AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

ORDENACIÓN
PERFILES TRANSVERSALES II

ESCALA: 1:300

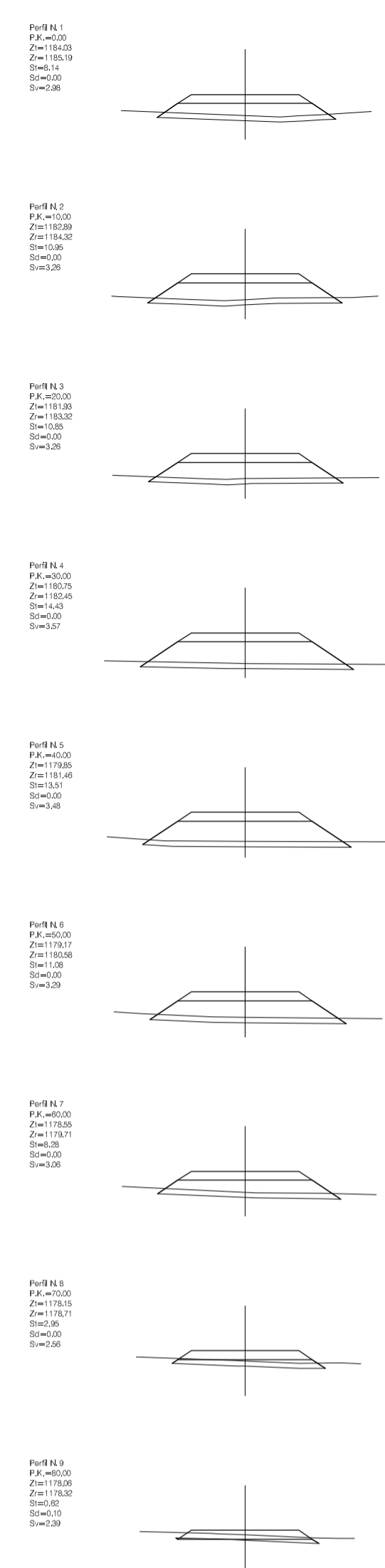


REF.: 01/05
Dibujos: 01
MARZO 2011

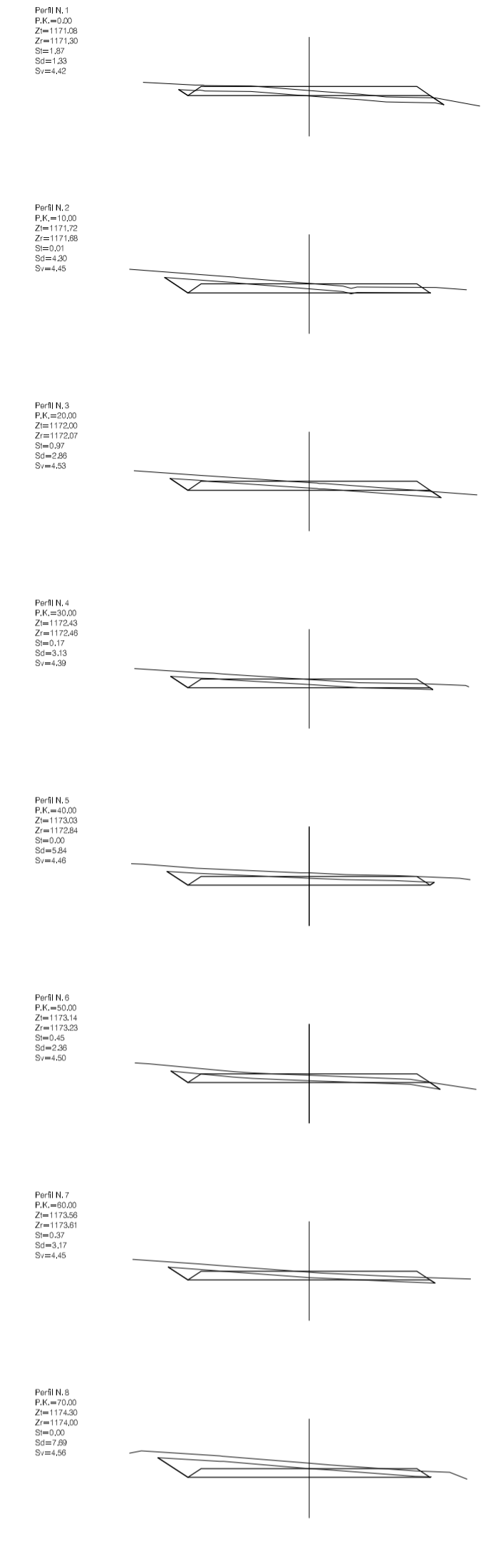
O.08

1 - 34 974 29 55 64 - F. 34 974 20 33 56
C/ San Jorge 18-20, 2º, 50001 Forçaosa

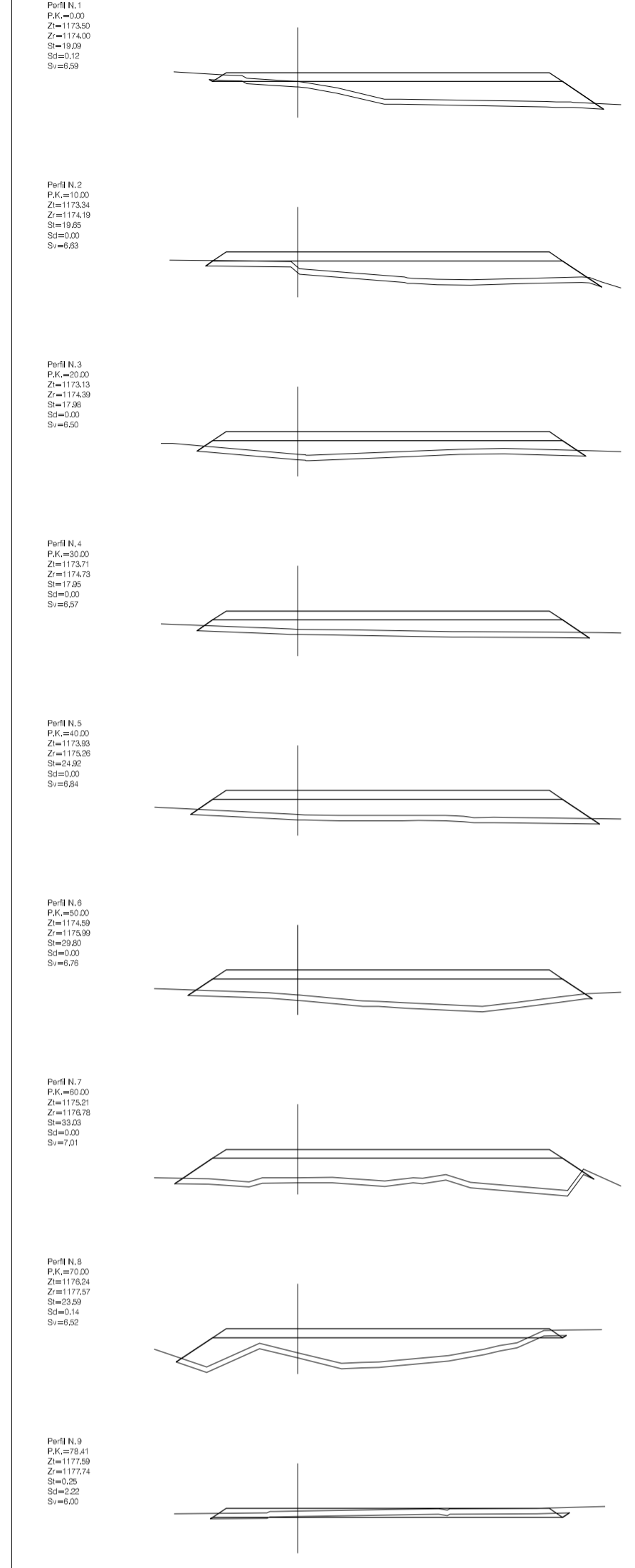
EJE HV2
ESCALA 1:300



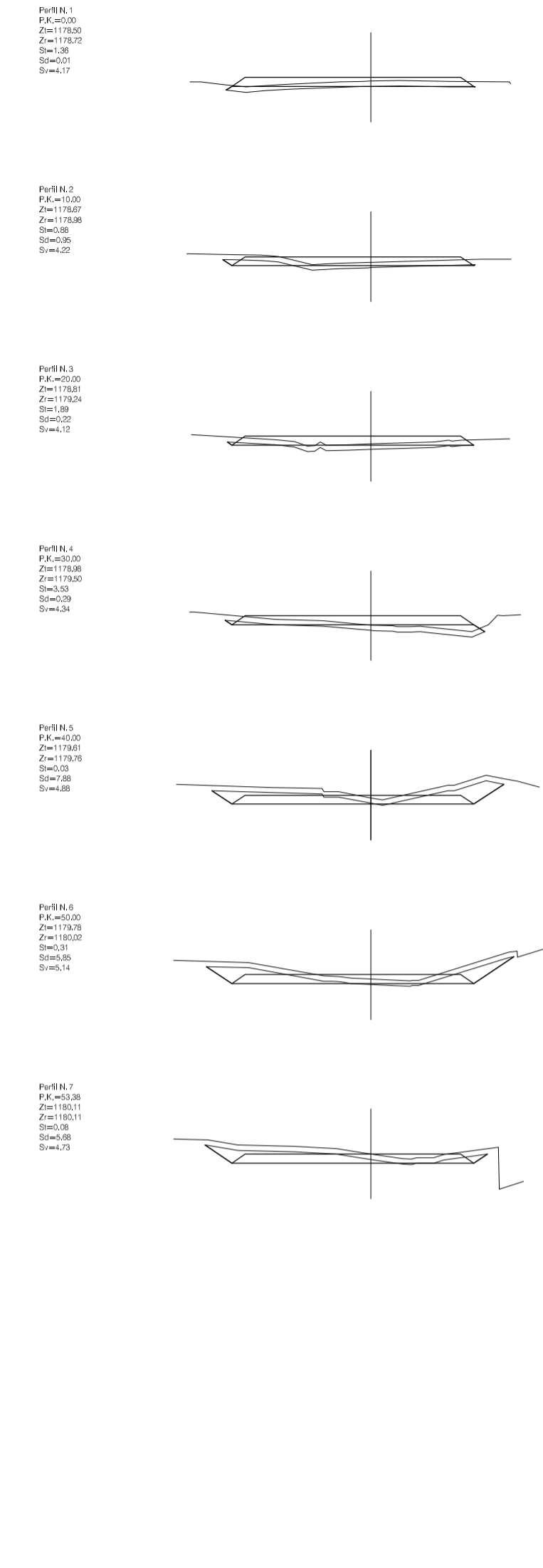
aparcam
ESCALA 1:300



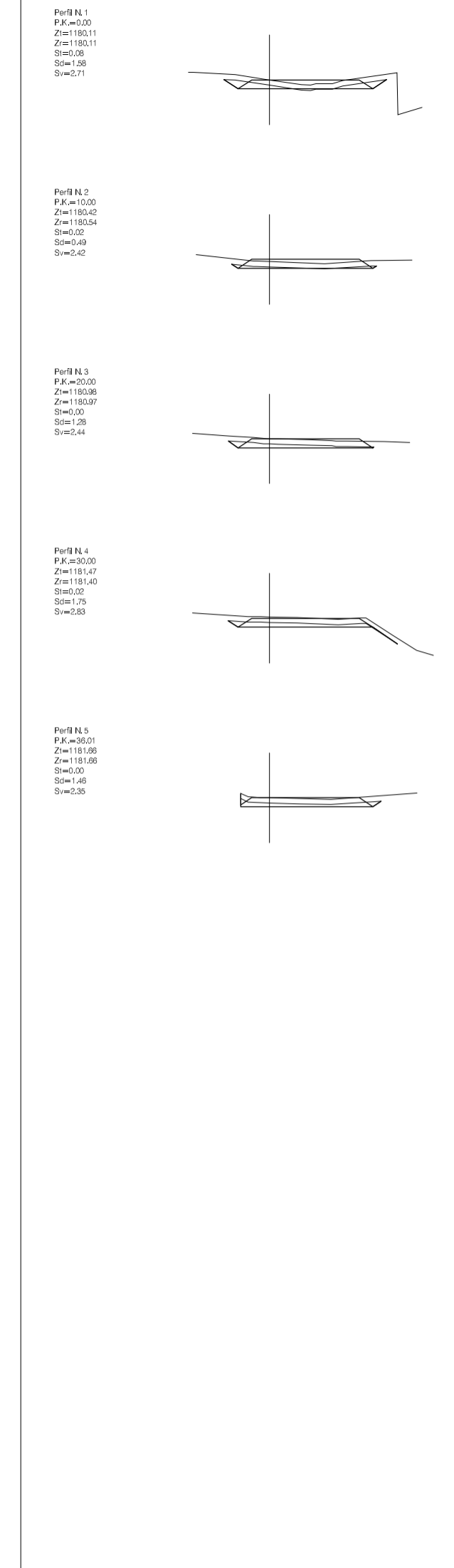
pueyo1
ESCALA 1:300



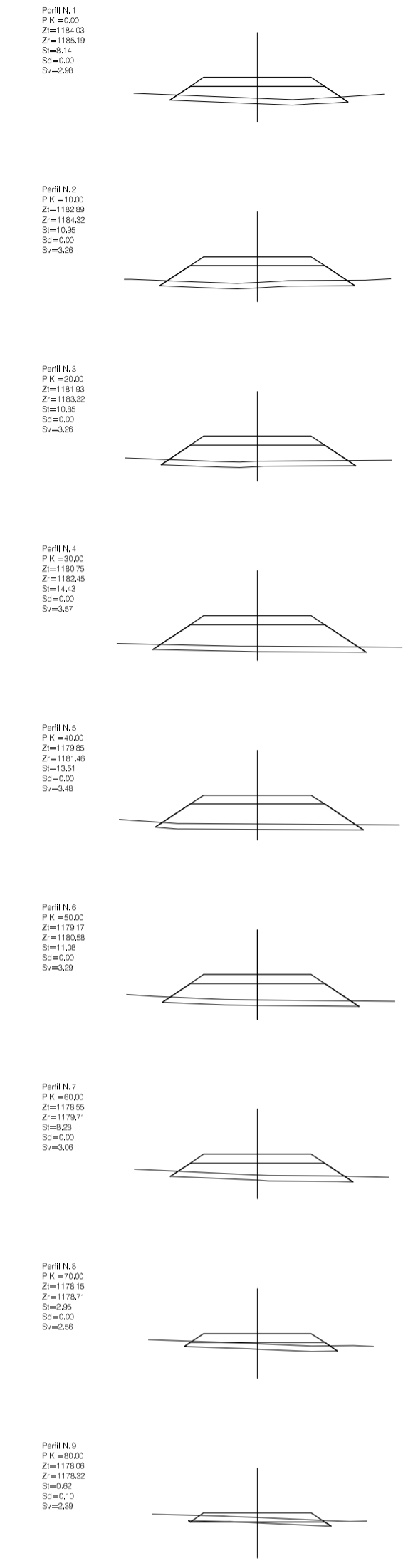
pueyo2
ESCALA 1:300



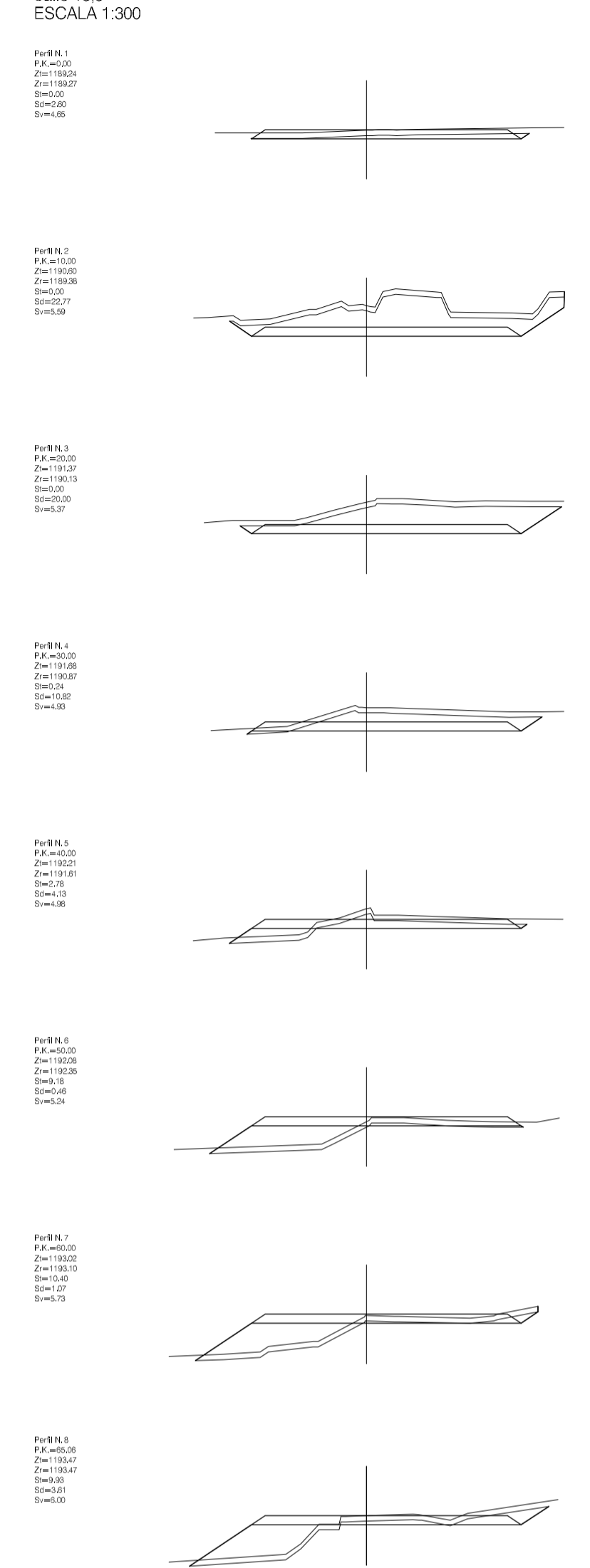
pueyo3
ESCALA 1:300



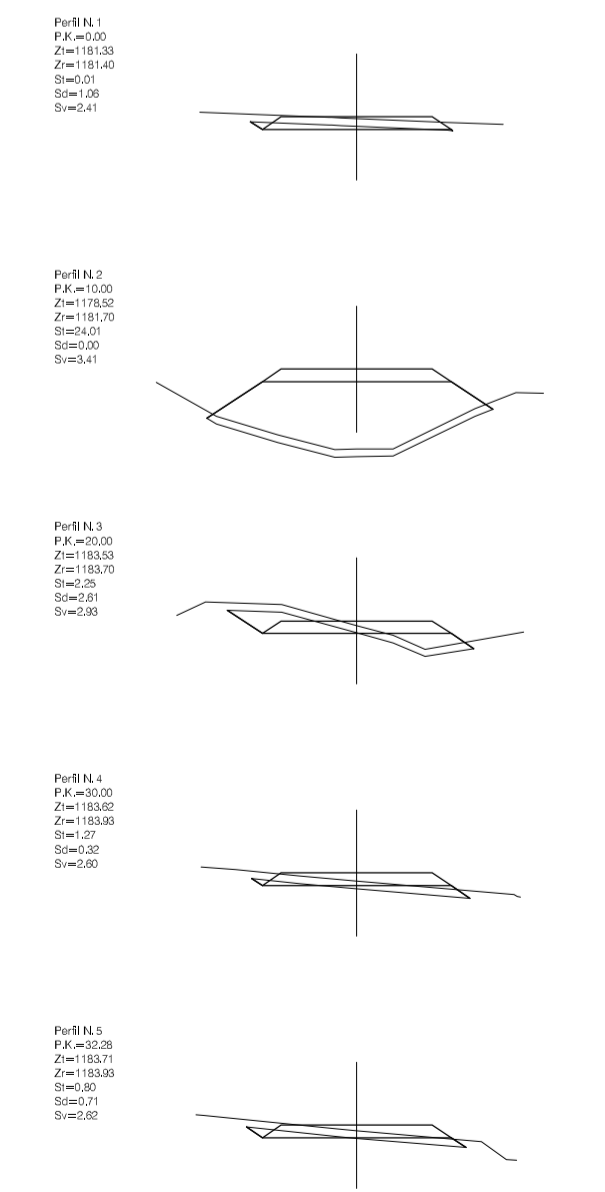
EJE HV2
ESCALA 1:300



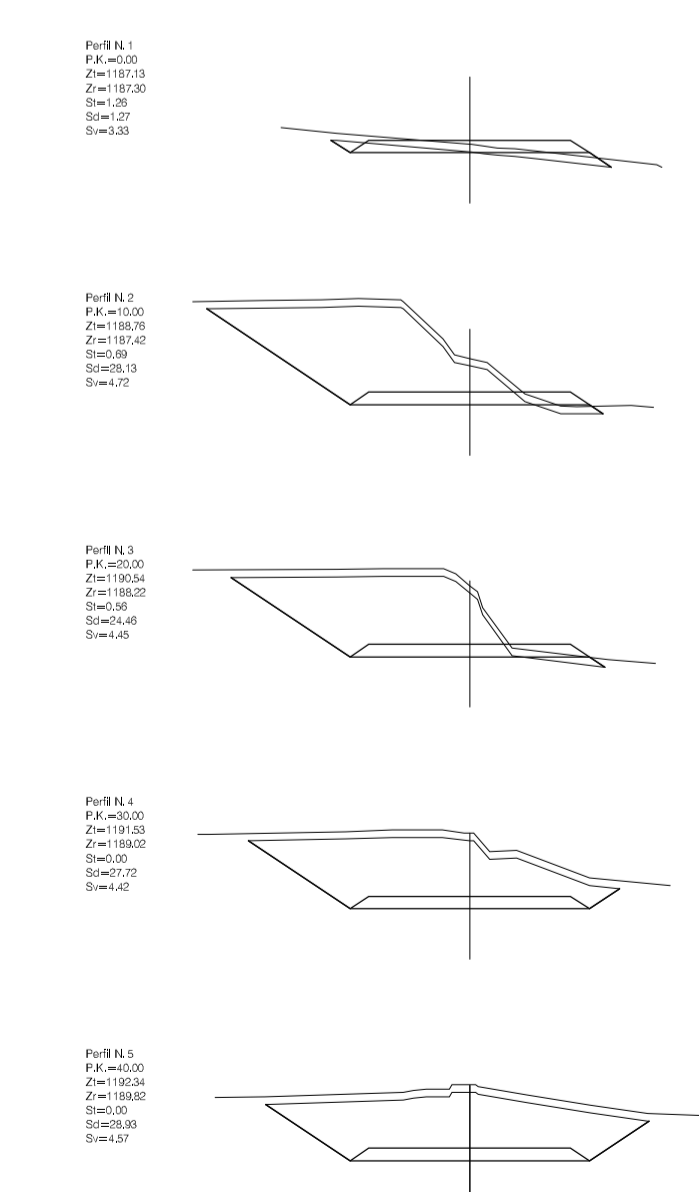
calle 13.5
ESCALA 1:300



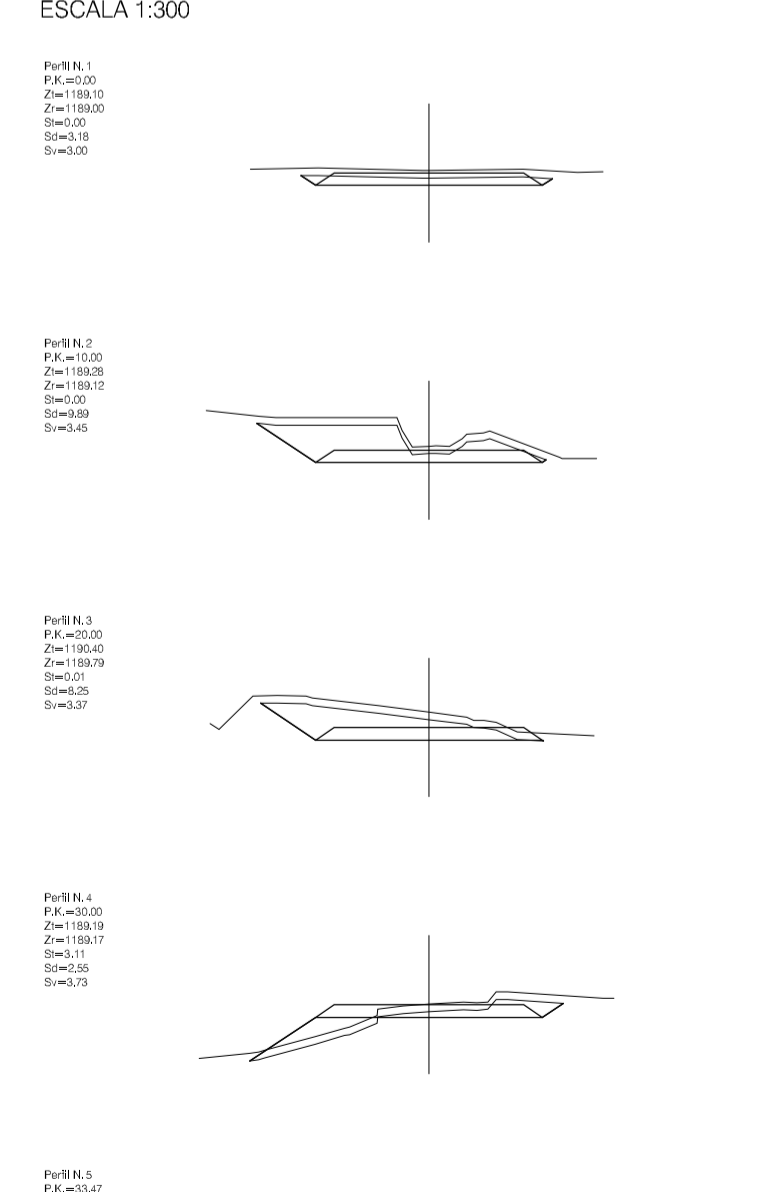
calle VI 6
ESCALA 1:300

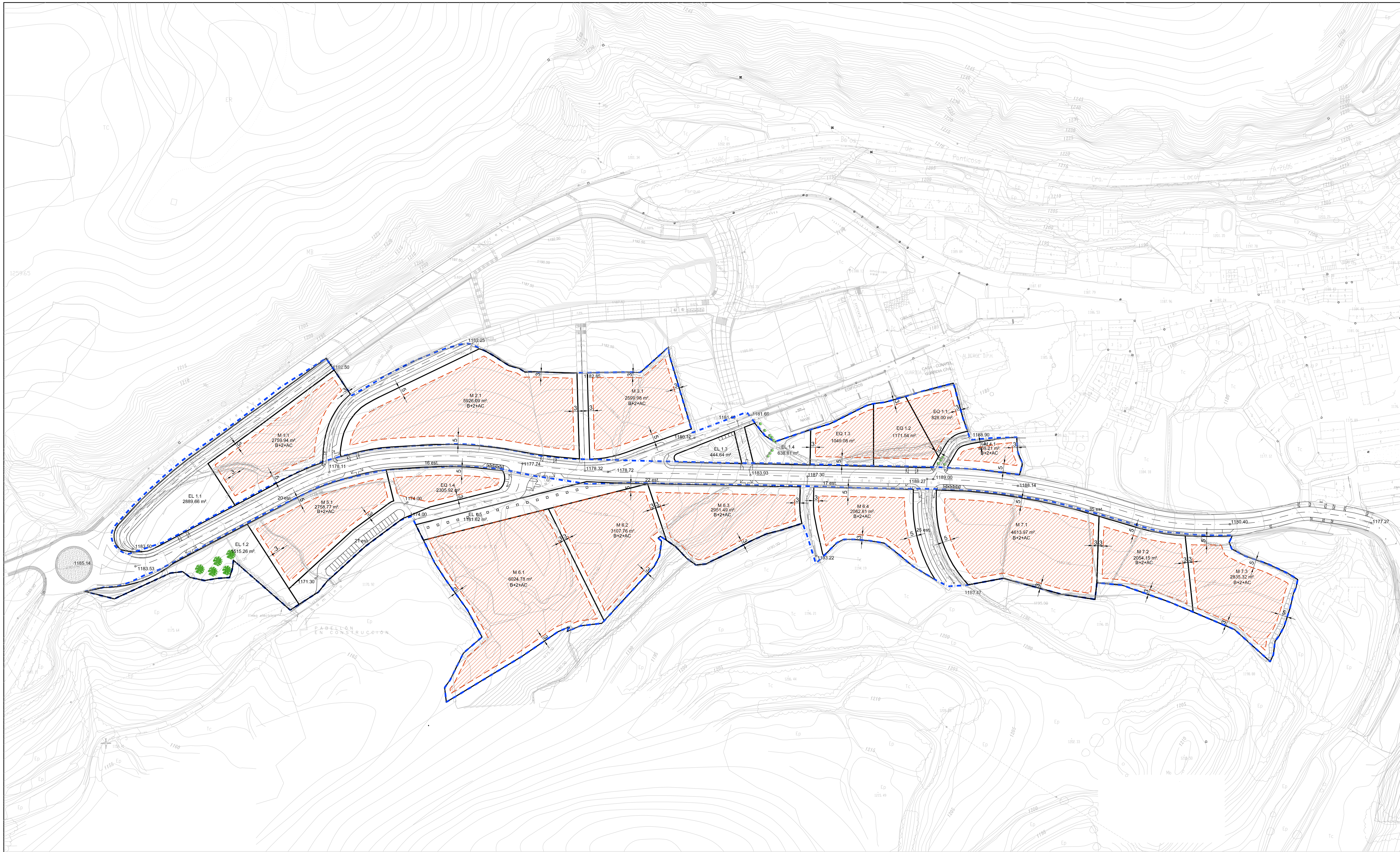






calle VG 8
ESCALA 1:300

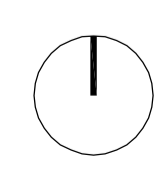


calle VF 7.5
ESCALA 1:300





- 1174.00 COTAS DE RASANTE
-  AREAS DE MOVIMIENTO
-  LIMITE DE LOS SECTORES
-  LIMITE DE LAS PARCELAS
-  RETRANQUEOS MINIMOS

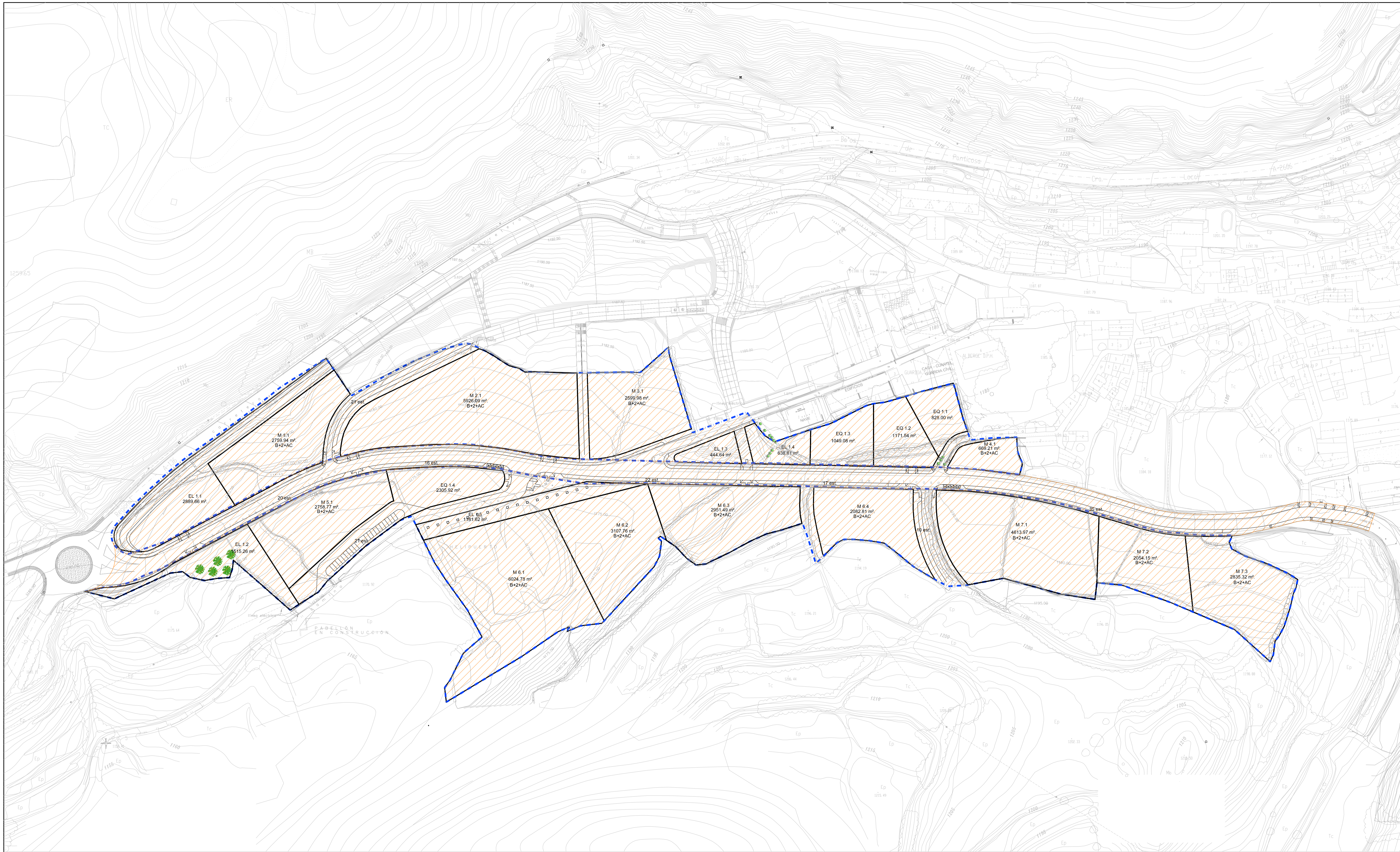


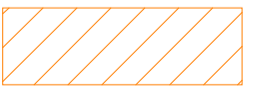


TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

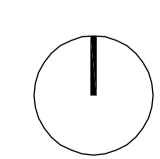
ORDENACIÓN
 ALINEACIONES Y RASANTES
 ESCALA: 1:1.000


REF.: 0105
 DISEÑO: #
 MARZO 2011

O.11
 estudio@olamendos.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



-  ETAPA DE EJECUCIÓN UNICA
-  LIMITE DE LOS SECTORES
-  LIMITE DE LAS PARCELAS



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO
 ESTUDIO: olanoymendo.es
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza

ORDENACIÓN
 ETAPAS DE EJECUCIÓN
 ESCALA: 1:1.000

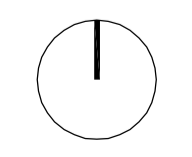
REF.: 01/05
 DISEÑO: #
 MARZO 2011

0.12





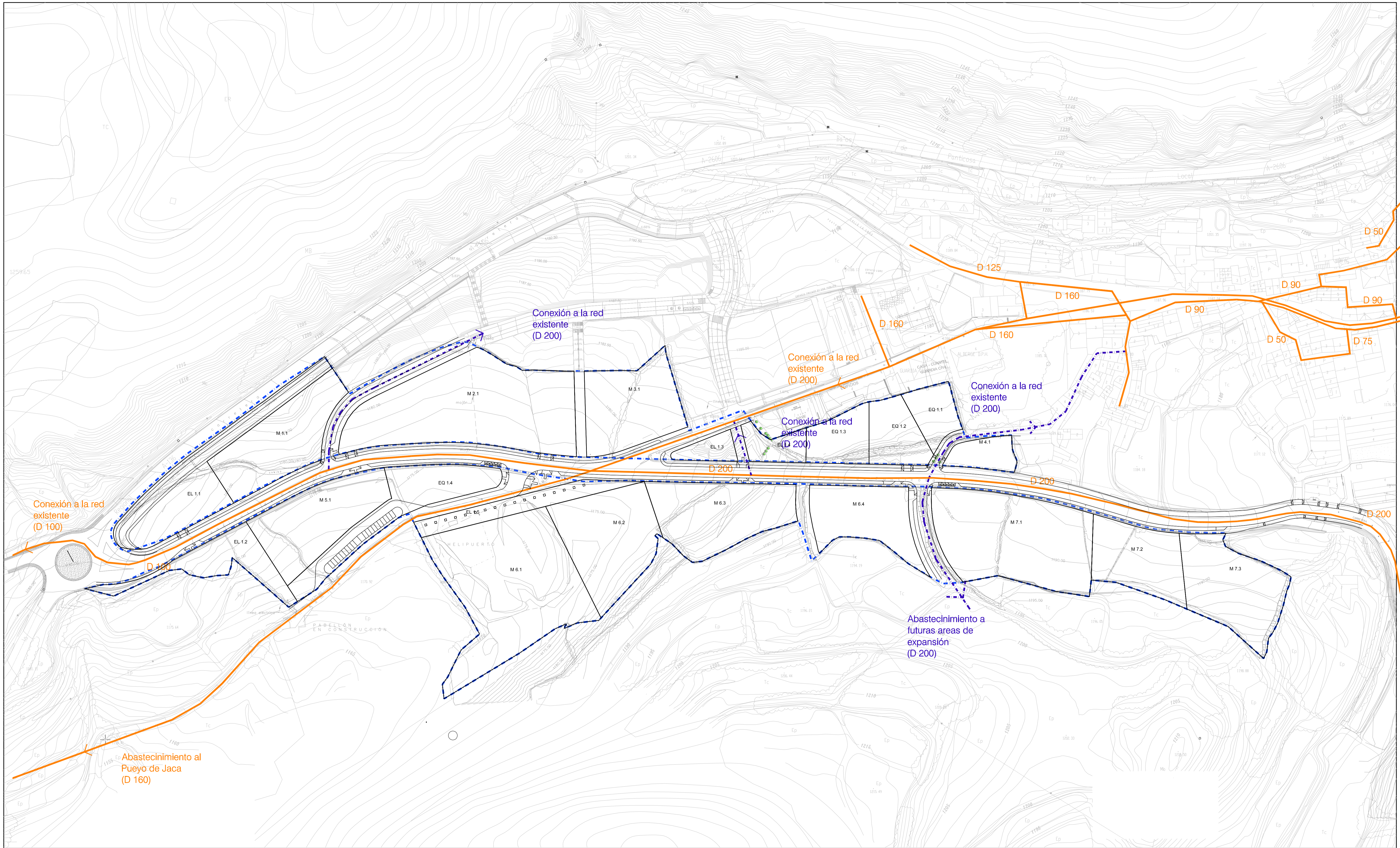
--- RED DE PLUVIALES A PROYECTAR
■ SUMIDERO



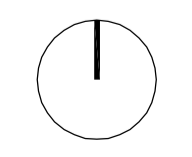
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

ORDENACIÓN
 RED DE PLUVIALES
 ESCALA: 1:1.000

0.14
estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



——— RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE
- - - - - RED DE ABASTECIMIENTO A PROYECTAR

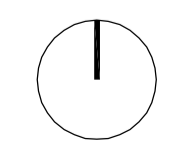
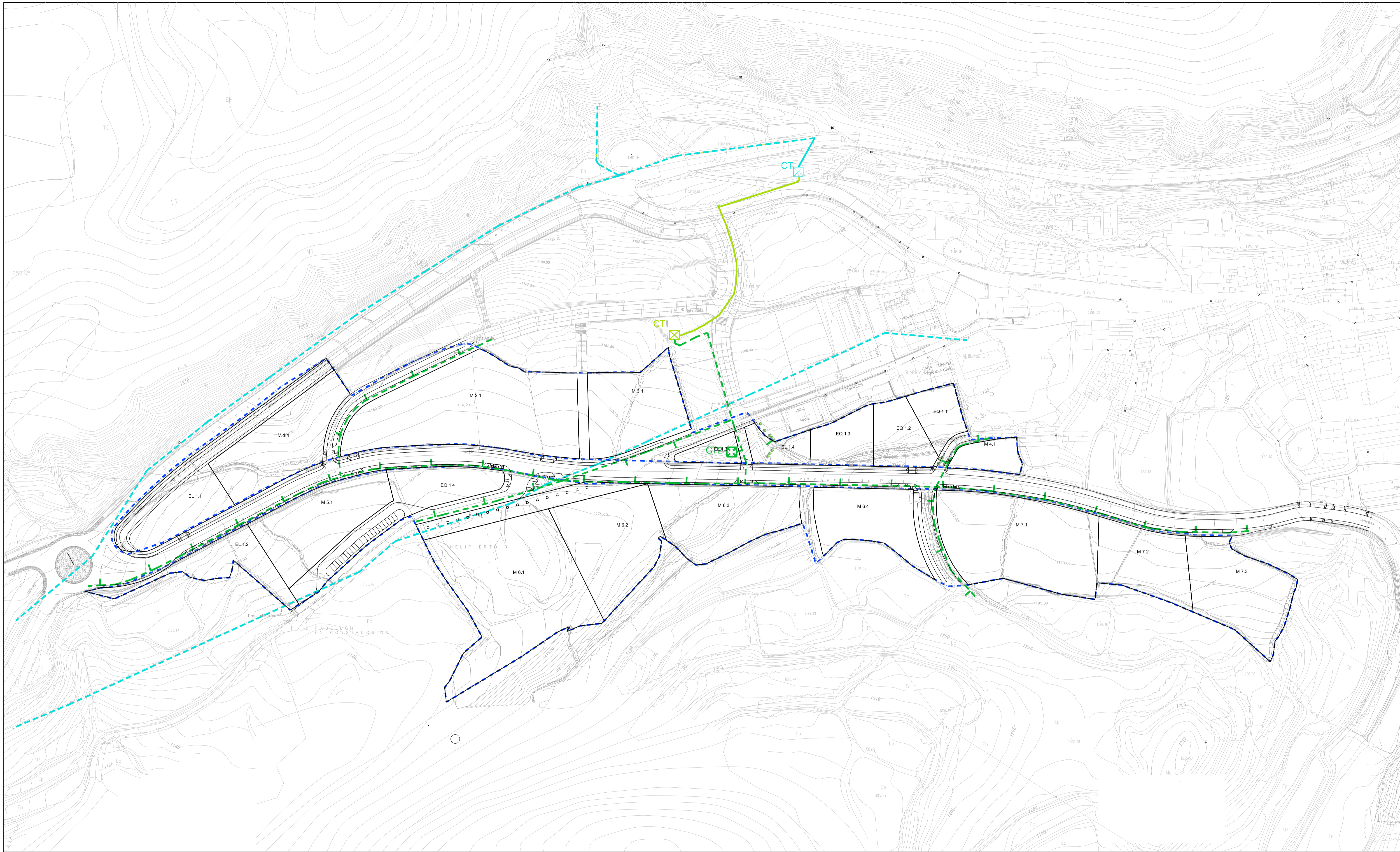


TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

ORDENACIÓN
 RED DE ABASTECIMIENTO
 ESCALA: 1:1.000

REF.: 01/05
 DISEÑO: #
 MARZO 2011

0.15
estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



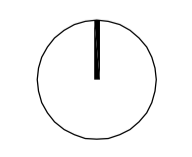
TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

ORDENACIÓN
 RED ELÉCTRICA Y DE ALUMBRADO
 ESCALA: 1:1.000

0.16
ESTUDIO DE ORDENAMIENTO DE
 1 +34 974 29 55 44 F 34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza



- RED DE TELECOMUNICACIONES EXISTENTE
- RED DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADO SECTOR 5
- RED DE TELECOMUNICACIONES A PROYECTAR SECTORES 3 Y 4
- D
□ H
ARQUETA TELECOMUNICACIONES



TEXTO REFUNDIDO
PLAN PARCIAL SECTORES 3 Y 4 DEL P.G.O.U.
PANTICOSA - HUESCA
 PROMOTOR: VIVISA PIRINEOS, S.L.
 AUTORES: DANIEL OLANO, ALBERTO MENDO

ORDENACIÓN
 RED DE TELECOMUNICACIONES
 ESCALA: 1:1.000

REF.: 01/05
 DISEÑO: #
 MARZO 2011

0.17
estudio@olanoymendo.es
 T +34 974 29 55 44 F +34 974 29 33 84
 C/ San Jorge 16-20, 2º. 50001 Zaragoza