



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE PANTICOSA

543

ANUNCIO

Publicación de la Resolución de Alcaldía 34 /2022 de 11 de febrero de 2022.

Vista la aprobación definitiva del Texto Refundido de aprobación del Plan Parcial de suelo urbanizable en el sector 5 del PGOU de Panticosa con fecha de visado 16 de octubre de 2007, por la presente se resuelve su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca.

NORMAS URBANÍSTICAS.

INDICE

CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

- 1.1.- Generalidades
- 1.2.- Terminología de conceptos y remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa.

CAPITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- 2.1.- Clasificación del suelo. Zonificación.
- 2.2.- Usos pormenorizados.
- 2.3.- Sistema de actuación.
- 2.4.- Previsión de estudios de detalle.
- 2.5.- Parcelaciones.
- 2.6.- Proyecto de urbanización.

CAPITULO TERCERO.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

- 3.1.- Zona Verde
- 3.2.- Viales y aparcamiento público
- 3.3.- Zona residencial.

CAPITULO PRIMERO.- GENERALIDADES

1.1 Generalidades

ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

El Plan Parcial ordena el Sector 5 del PGOU de Panticosa, respetando los criterios del citado instrumento de planeamiento general, los especificados en la ficha correspondiente a dicha área y los datos concretos señalados en la misma. Estas Normas pretenden el desarrollo, interpretación y aplicación de sus disposiciones urbanísticas al ámbito territorial sobre el que se actúa.

El Plan Parcial recoge la división del ámbito en diversas zonas cuyas características, condiciones y aprovechamientos urbanísticos se definen en las presentes Normas Urbanísticas.

1.2 Terminología de conceptos y remisión al Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa

La terminología aplicable al ámbito del presente Plan Parcial, así como los conceptos que en él se utilizan, serán los establecidos por el Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa y las presentes Normas.



Las condiciones que establece el PGOU y el convenio de delimitación aprobado para el ámbito son:

- Edificabilidad real sobre suelo bruto: 0,40 m²/m²
- Usos y tipología de la edificación: Zona Residencial Baja Densidad u Hotelera

Las condiciones especiales de la zona residencial serán las detalladas en las presentes Normas.

CAPITULO SEGUNDO.- REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

2.1- Clasificación del suelo. Zonificación.

Los terrenos objeto del presente Plan Parcial tienen la naturaleza de Suelo Urbanizable, extensión de casco urbano.

El Plan Parcial divide el suelo del sector en las siguientes zonas:

- Zona Verde. Espacio libre de dominio y uso público (paseo peatonal): 4.975,18 m²
- Viales y Aparcamientos de dominio y uso público: 2.496 m²
- Zonas residenciales y jardines de dominio y uso privado: 13.493 m²
- Zona de equipamiento polivalente de uso público: 1.347 m²

2.2.- Usos pormenorizados.

El uso del suelo estará sometido a las limitaciones derivadas de las disposiciones legales de carácter general, y a aquellas limitaciones derivadas de la compatibilidad entre los diversos usos y su situación que se regulan en el Plan General y se detallan en la siguiente normativa.

2.3.- Sistema de actuación.

La gestión urbanística y el desarrollo y ejecución de la urbanización del área se desarrollará mediante el sistema de Compensación.

2.4.- Previsión de Estudios de Detalle.

La edificación en el ámbito del Plan Especial no requerirá la formulación y aprobación de Estudios de Detalle, siempre que se ajuste a las determinaciones y criterios que se establecen en la documentación gráfica y en las presentes ordenanzas.

Será necesario la redacción de estudios de Detalle para modificar las alineaciones de las edificaciones

2.5.- Parcelaciones.

Se redactará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la asignación de los aprovechamientos a los propietarios con derecho a ellos. Los criterios de reparto serán los acogidos unánimemente por los propietarios del ámbito, o en su caso a los establecidos en el artículo 125 de la Ley Urbanística de Aragón.

El Proyecto de Reparcelación realizará la asignación definitiva de aprovechamiento para las zonas residenciales, lógicamente sin sobrepasar la superficie máxima edificable prevista en este Plan Parcial para la totalidad.

Contendrá la regulación mínima de los espacios libres comunes.

2.6.- Proyecto de urbanización.

Se redactará con carácter general un proyecto de urbanización para todo el área que incluya las conexiones con los sistemas generales y cuya aprobación definitiva será condición previa al otorgamiento de licencias de obras.

La urbanización se realizará en una única etapa.

Las redes de servicios que tengan carácter público, discurrirán por suelo público.

Las redes de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, etc. serán subterráneas en todo el ámbito.

Todas las redes de infraestructuras, aceras, calzadas, alcorques y arbolado previstas en el Plan Parcial son de carácter orientativo, debiendo justificarse su adopción en los correspondientes Proyectos de Urbanización, Alumbrado, etc.



En los puntos de conexión con las infraestructuras exteriores se garantizará la continuidad de los materiales a utilizar.

El Proyecto de Urbanización definirá el mobiliario urbano con criterios de racionalidad y de fácil conservación y mantenimiento.

CAPITULO TERCERO.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN

Las normas de edificación aplicables son las que están incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa.

3.1.- Zona Verde Pública

Como sistema local de espacios libres de dominio y uso público se reserva un paseo peatonal paralelo a la carretera A-136. Este paseo tendrá una anchura de 10 metros y una longitud superior a 50 metros. La superficie total será de 2.492 m². La superficie total será de 2.492 m².

La disposición del arbolado queda reflejada en los planos correspondientes y cumple con el Art. 84 del Reglamento de Planeamiento: 1 árbol cada 8 metros lineales para viales de anchura superior a 18 metros.

3.2.- Viales y aparcamiento público.

Las calles de nueva apertura están dotadas de zonas de aparcamiento, en línea. Tanto las zonas de aparcamiento como sus medidas están señaladas en los planos del proyecto.

Para los aparcamientos en línea se ha considerado una plaza por cada 4,50 metros lineales con una anchura mínima de 2,25 metros. Las plazas para minusválidos tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 metros y su ubicación queda reflejada en los correspondientes planos.

Cálculo del aparcamiento requerido para el sector.

Según el Art. 84 del Reglamento del Planeamiento vigente se debe prever, como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 85 m² de superficie construida residencial, estando el 25 % de ellas ubicadas en espacios de uso público; el 2% del total de las plazas deberán ser para uso de disminuidos físicos, con unas medidas mínimas de 3,30 x 4,50 metros.

La superficie edificable máxima es de 7683,98 m² por lo que el N° mínimo de plazas de aparcamiento es de 90 plazas, de las cuales 23 estarán situadas en el suelo público y serán también de uso público. Se proyectan 2 plazas para uso por disminuidos físicos.

- vial este-oeste: tramo 1: 112m / 4,50m = 25 plazas, 2 plazas para minusválidos

-vial norte- sur: tramo 1: 30m / 4,50m = 6 plazas

Lo que supone un total de 31 plazas situadas en las vías públicas.

3.3.- Zona residencial.

El tipo edificatorio responde a una edificación discontinua de baja densidad con predominio de espacios libres.

Los tipos edificatorios del uso residencial admitidos son:

- vivienda unifamiliar aislada o pareada
- vivienda unifamiliar agrupada o en hilera
- vivienda colectiva con espacios libres mancomunados
- edificios de uso Hotelero de entre los definidos por la legislación Aragonesa aplicable.

Su ubicación dentro de las parcelas será dentro de las alineaciones marcadas en los planos, sin perjuicio de los vuelos permitidos.

OBRAS ADMITIDAS

Se admiten todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de edificación contempladas en los artículos de 1.3.5 a 1.3.8 del Plan general de Panticosa

CONDICIONES DE PARCELA

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:



- la superficie de parcela será igual o superior a:
 - 600m² en el caso de vivienda colectiva o uso hotelero
 - 250m² en el caso de vivienda aislada o pareada
 - 150m² en el caso de vivienda agrupada o en hilera. La superficie suma de las parcelas individuales se podrá completar con la destinada en su caso, a espacios mancomunados, siendo la superficie total del solar igual o mayor al producto del número de viviendas resultantes por la superficie de la parcela mínima.
- las dimensiones de la parcela permitirán cumplir las condiciones de posición que establecen estas Normas.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las alineaciones o separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a los linderos de parcela indicadas en el art. 5.2.4 del PGOU de Panticosa:

1.- Posición respecto de la alineación exterior

- La edificación guardará una distancia igual o superior a 5 metros respecto de la alineación exterior.
- El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie
- En viviendas unifamiliares se permite situar un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior cuando cumpla las siguientes condiciones:
 - Deberá estar destinado a uso de estacionamiento o a usos no residenciales compatibles
 - Las construcciones tendrán una altura máxima visible de 350 cm
 - El frente del cuerpo de edificación no podrá ocupar más del 50% de la longitud del lindero de fachada
 - El frente de parcela restante se cerrará con vallado siguiendo la alineación exterior en las condiciones establecidas en el art.3.4.17.
- La edificación podrá situarse sobre la alineación exterior cuando la parcela correspondiente se encuentre en calles consolidadas con edificación sobre dicha alineación, o bien cuando por la propia estructura parcelaria resulta conveniente tal posición siendo necesaria en este caso la autorización del Ayuntamiento para ejercer dicha exención.

2.- Separación de linderos

- La separación de la edificación a los linderos de parcela será igual o superior a 3 metros.
- La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - Se trate de edificaciones pareadas o agrupadas según un proyecto unitario.
 - La parcela esté enclavada en una estructura parcelaria en que las construcciones colindantes sean ya medianeras.
 - 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.

3 - Separación entre edificios

- La nueva edificación se dispondrá de manera que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura de fachada, respecto de los planos de fachada de los edificios existentes dentro de su misma parcela o en parcelas colindantes, con una dimensión mínima de 6 metros.
- Podrá reducirse el valor de la separación hasta la mitad de su altura con un mínimo de 3 metros, cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos o cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

OCUPACIÓN

La edificación no podrá rebasar los coeficientes de ocupación de la parcela edificable siguientes:

- plantas sobre rasante: 50%



- plantas bajo rasante: 65%

EDIFICABILIDAD

La edificabilidad que corresponde a cada una de las parcelas es la que ha sido adjudicada en el presente Plan Parcial y está reflejada tanto en la memoria como en los planos del mismo.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

La altura máxima en número de plantas será de 3 plantas más aprovechamiento de bajo-cubierta.

La altura máxima de fachada se establece en 930 cm. La altura máxima visible será de 1.430 cm.

ALTURA DE PLANTAS

La altura de plantas se ajustará en lo posible a los edificios colindantes, siendo como mínimo de 300 cm en planta baja y 280 cm en las plantas superiores (incluidos forjados).

TAMAÑO MÁXIMO DE LOS EDIFICIOS

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

- longitud máxima de fachada: 22m
- anchura máxima: 14m

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

SALIENTES Y VUELOS

La dimensión máxima de salientes y vuelos será la que se expresa para cada uno de los siguientes elementos:

- balcones y balconadas: 60 cm
- miradores: 65 cm
- cornisas y aleros: podrá superar en 10 cm el saliente máximo permitido

USOS COMPATIBLES

Son usos compatibles los que se señalan en el art. 5.2.11 del PGOU de Panticosa:

1. Residencial

- Residencia comunitaria: se admite la residencia comunitaria en las siguientes condiciones:
- en situación a: hasta 10 camas y 200m² de superficie.
- en situación b: hasta 25 camas y 500m² de superficie
- en situación c: sin limitaciones

2. Industrial

- almacenes. se admiten únicamente los adscritos a los usos hoteleros
- estacionamientos. se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, en la parte del solar no ocupada por la edificación.

3. Servicios terciarios

- hospedaje: se admite el hospedaje con las mismas condiciones que la residencia comunitaria
- comercio: se admite el uso de comercio en las siguientes condiciones:
- local comercial: en situación b, en planta semisótano, baja o entreplanta.
- agrupación comercial: en situación b, en planta semisótano, baja o entreplanta.
- edificio comercial: en situación c, sin limitaciones. Sólo se admite el uso comercial en la planta de sótano primero, cuando forme parte del local del mismo uso en planta baja. con acceso por ésta y que además ambas están comunicadas por huecos o escaleras.



- oficinas: se admite el uso de oficinas en las siguientes condiciones:
- oficinas profesionales: en situación a.
- servicios de administración y oficinas privadas: en situación b, en plantas de semisótano, baja y primera.
- salas de reunión: se admiten en las siguientes condiciones:
- las adscritas a usos hoteleros
- en situación b. con superficie máxima de 250m²
- en situación c, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4. Dotacional:

- equipamiento: se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para las salas de reunión
- servicios urbanos: se admiten siempre en situación c.
- servicios infraestructurales: se admiten siempre en situación c.

Panticosa, 11 de febrero de 2022. El Alcalde-Presidente, Jesús María Uriz Zuloaga