

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

AYUNTAMIENTO DE CAMPORRELLS

1133

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de este Ayuntamiento de fecha 24 de Febrero de 2011, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del SUD-1 «Balneario» del P.G.O.U. de Camporrells (Huesca), lo que se publica a los efectos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y del artículo 143 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón, en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local.

«El Pleno de este Ayuntamiento de Camporrells, reunido en sesión ordinaria de fecha 24 de febrero de 2011, adoptó el siguiente Acuerdo:

IV.- NORMAS URBANÍSTICAS:

Capítulo I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Art. 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Estas Normas tienen por objeto regular el régimen urbanístico del suelo y de la edificación en el ámbito territorial del Plan Parcial del Sector «Balneario» del PGOU de Camporrells. Tienen carácter de normas particulares para el citado ámbito y, entre otros contenidos, contemplan la regulación detallada de las condiciones de uso, volumen, sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones, los terrenos y su entorno.

Art. 2. Integración normativa.

Las Normas del Plan Parcial y, con carácter subsidiario, las Normas Urbanísticas del P.G.O.U., constituyen las disposiciones básicas que, con sujeción a las leyes y reglamentos en vigor, serán de aplicación a los efectos de los usos del suelo y la construcción en el ámbito territorial del Sector «Balneario».

Art. 3. Interpretación.

El Ayuntamiento de Camporrells, en el ejercicio de sus competencias, podrá dictar criterios de interpretación de carácter general para la aplicación de estas normas.

Art. 4. Cumplimiento obligado de las normas.

Estas normas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto, obra de edificación o de urbanización, a realizar en el Sector «Balneario».

Art. 5. Vinculación de documentos

1. Tendrán carácter vinculante los siguientes documentos del Plan Parcial:

- Las Normas urbanísticas.
- Los Planos de Ordenación y Memoria.
- El Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca que figura como Anexo nº 1 del Plan.
- El Informe ambiental del Sector 1 «Balneario» que figura como Anexo nº 2 del Plan.
- El Estudio de inundabilidad del río «Pedriza» que figura como Anexo nº 3 del Plan.
- El Plan de Etapas
- La evaluación económica
- El resto de los documentos del Plan, tanto de información como de ordenación, así como la tasación de TINSA para la edificación sita en la parcela 22a y 22b. (Anexo nº 4 del Plan) o el Estudio hidrogeológico de las aguas minero-medicinales del balneario de Camporrells-comarca de La Litera (Anexo nº 5 del Plan) .

2. Sobre la medición con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real topográfica, una vez acreditada ésta mediante informe suscrito por técnico competente.

Art. 6. Terminología de conceptos

1. A los fines previstos en las normas, cuantas veces se empleen los diferentes conceptos de ordenación, tendrán el significado que se expresan ya en el P.G.O.U. de Camporrells.

2. Son conceptos no desarrollados en el P.G.O.U.:

a) Unidad edificatoria: Parcela o conjunto de parcelas que, por estar destinada a ser edificada con un tratamiento unitario, deberá ser objeto de un proyecto único o, alternativamente, cuando así se prevea en estas normas, de un Estudio de Detalle que deberá aprobarse definitivamente antes de la concesión de licencias de edificación.

b) Parcela: Cada una de las partes en las que puede dividirse cada unidad edificatoria de suelo susceptible de ser edificada.

c) Alineación de parcela: Línea de separación entre el viario o espacio de uso público y la superficie de parcela destinada a un uso privado.

Capítulo II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

Art. 7. Clasificación del suelo

Los terrenos objeto de este Plan Parcial tienen la clase de Suelo Urbanizable Delimitado.

Su transformación a Suelo Urbano se producirá en la medida en que llegue a disponer de acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica de las características previstas en el Plan Parcial.

Art. 8. Zonificación

1. A los efectos de la regulación específica del uso del suelo y de las condiciones de la edificación, los terrenos ordenados en el Plan Parcial se dividen en zonas, para cada una de las cuales se establece la correspondiente norma zonal. Los suelos con destino al sistema local de espacios libres y a equipamientos serán objeto, así mismo, de regulación específica.

2. Las condiciones particulares establecidas en cada norma zonal, junto con las determinaciones del P.G.O.U. de Camporrells, regulan las condiciones a que deben sujetarse los usos como los edificios.

3. El planeamiento establece las siguientes zonas:

- Zona Balneario
- Zona Residencial
- Zona de equipamientos
- Zona de Espacios libres

Art. 9. Exigibilidad de Estudios de detalle.

La edificación en el ámbito del Plan Parcial no requerirá la previa formulación y aprobación de Estudios de detalle, siempre que el proyecto edificatorio se ajuste a las determinaciones que en cuanto a alineaciones de fachada, ocupación en planta, alturas y aprovechamientos se establecen en la regulación de cada zona. Sin embargo, cuando no exista un proyecto unitario para la correspondiente Unidad Edificatoria se precisará de un Estudio de Detalle para completar la ordenación.

Art. 10. Contenido del Estudio de Detalle.

1. Con carácter general a través del Estudio de Detalle podrán modificarse o reajustarse, en el ámbito de cada Unidad Edificatoria, los elementos a los que se refiere el artículo 67 LUA.

2. En todo caso, deberá desarrollar, como mínimo, los siguientes aspectos:

- Ordenación y definición de todas las superficies interiores no ocupadas por la edificación.
- Características y diseño de los cerramientos de las parcelas.
- Relación del sistema viario interior con la malla viaria básica.
- Previsión de los espacios necesarios para las infraestructuras comunes en el interior del ámbito ordenado.

Capítulo III. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

Art. 11. Proyecto de Urbanización. Aprobación definitiva.

Previamente al otorgamiento de licencias urbanísticas de obras será necesaria la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, aun cuando se podrá simultanear con las adecuadas garantías la urbanización y la edificación.

Art. 12. Contenido y ámbito del proyecto de urbanización.

1. El proyecto de Urbanización comprenderá la totalidad del Sector, sin perjuicio de que pueda ejecutarse por fases o etapas, definiendo las soluciones técnicas en cada etapa para garantizar los niveles adecuados de los distintos servicios urbanísticos.

2. Se excluyen del contenido del Proyecto de urbanización, las obras de urbanización a realizar en el interior de las Unidades Edificatorias o parcelas; igualmente se excluyen las obras de urbanización de los viales particulares que, en su caso, se establezcan por un Estudio de Detalle.

3. Las obras de urbanización del apartado anterior, se ejecutarán una vez producida la correspondiente aprobación de un proyecto de obras ordinarias de Urbanización complementario al de edificación.

Art. 13. Anchura de aceras y calzadas

La anchura de las aceras y calzadas se establecerá en el Proyecto de Urbanización general teniendo las reseñadas en la documentación del Plan Parcial carácter indicativo.

Art. 14. Infraestructuras a realizar.

1. Las redes de las infraestructuras a realizar para la urbanización del sector «Balneario», son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti-incendio
- Red de saneamiento de aguas residuales.
- Red de recogida de aguas pluviales y reutilizables.
- Red de Alumbrado público.
- Red de Telecomunicaciones
- Red de Distribución de energía eléctrica
- Jardinería y mobiliario urbanos de los Sistemas de espacios libres

2. En el proyecto de urbanización se desarrollará el sistema de reutilización de aguas dotándolo de entidad y con el nivel de detalle preciso para poder ejecutarse como proyecto de obras. Se prestará especial atención al aprovechamiento del agua de riego, combinando la optimización de las técnicas de riego con la plantación de especies que minimicen el consumo de agua.

3. Los trazados y características técnicas de las redes de las infraestructuras indicadas en los planos de ordenación son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales.

4. Igualmente, el diseño de los espacios libres contenidos en los planos de ordenación no poseen ningún carácter normativo, debiendo definirse en el Proyecto de urbanización, así como el tratamiento del resto de las superficies destinadas a constituir el sistema local de espacios libres.

5. En el Proyecto de Urbanización se recogerá el cerramiento de la parcela destinada a equipamientos que, una vez nivelada, se ajardinará hasta que sea destinada a su uso propio.

6. Las redes de energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones deberán ser subterráneas en todo el ámbito del Plan Parcial.

7. Los transformadores eléctricos deberán disponerse en espacio público, enterrados o debidamente integrados en el entorno urbanizado.

Art. 15. Conservación de la urbanización.

El mantenimiento y conservación de la urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Camporrells.

Art. 16. Red viaria

1. El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro Proyecto de Urbanización deberán establecerse con carácter definitivo justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

2. La urbanización de la red viaria cumplirá las condiciones exigidas por cuantas normas le vinculen y, en particular, la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de barreras arquitectónicas.

Art. 17. Red de distribución de agua

La red interna discurrirá enterrada bajo vial y abastecerá a las todas las parcelas en la situación que resulte de la ordenación zonal.

Art. 18. Red de saneamiento

1. Los niveles de contaminación en todas las aguas vertidas a la red de aguas reutilizables cumplirá con lo establecido en el R.D. 1620/2007, de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas. Más en concreto se establecen como niveles las calidades 1.2 y 4.1 de dicho Real Decreto, o la más restrictiva de ellas en caso de conflicto, como referencia para la red de aguas recicladas.

2. Tanto la red de saneamiento como la red de aguas reutilizables cumplirán con los mínimos condicionantes de autolimpieza, así como con los condicionantes a la velocidad máxima para evitar el desgaste prematuro de las canalizaciones.

3. Los materiales a utilizar serán definidos en el Proyecto de Urbanización, aunque se recomienda el uso del PVC para el sistema de saneamiento y el hormigón prefabricado para la red de aguas reutilizables.

4. El proyecto de urbanización contemplará también los sistemas de tratamiento de aguas pluviales en su red separativa para su uso como agua de riego.

Art. 19. Redes de energía eléctrica

La disposición de las acometidas individuales se incluirá en los proyectos de edificación. Las zanjas siempre discurrirán bajo las aceras.

Art. 20. Redes de telefonía y comunicaciones

Las redes diseñadas en el Plan Parcial tienen carácter orientativo. El Proyecto de Urbanización diseñará la red general de comunicaciones con capacidades para soportar servicios de telefonía, voz y datos, megafonía, seguridad, u otros requeridos.

Art. 21. Recogida de basuras

La recogida de basuras se realizará por el Ayuntamiento, debiendo incluirse en el Proyecto de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.

Art. 22. Plantación de arbolado, jardinería y mobiliario urbano.

El diseño de los elementos de urbanización de los espacios libres y zonas verdes que contiene el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro Proyecto de Urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas procurando la conservación del arbolado ya existente.

Capítulo IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA CADA ZONA

Sección 1ª Zona Balneario.

Art. 23. Ámbito

El ámbito de aplicación de este tipo edificatorio se señala en el plano de

zonificación O.1 como «Balneario» con una superficie de 35.141,24 m².

Art. 24. Tipología edificatoria.

Con carácter general el tipo edificatorio será el de edificación abierta para los a usos terciarios o dotacionales previstos (complejo termal, servicios de balneario, balnearioterapia, hotelero, aparthotel, villas termales y restauración).

Art. 25. Condiciones generales de edificación y desarrollo.

1. Los proyectos de edificación de los edificios incluidos en esta zona asociados a espacios libres deberán contener un plano de ordenación y urbanización del espacio libre privado, con la situación de las construcciones de jardín y de los elementos complementarios o instalaciones deportivas previstas. Se reservarán 2,5 plazas de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos.

2. Si el proyecto edificatorio no es unitario para todo el ámbito será necesario formular un Estudio de Detalle con el fin de establecer las relaciones entre los distintos aparcamientos y los virios y accesos previstos, así como las características de las infraestructuras que sirvan a las parcelas a edificar de inmediato en relación con aquellas que lo harán en un momento posterior.

3. La conexión del tráfico rodado de la urbanización interior con la red viaria que constituye la malla básica, se realizará resolverá en todo caso la funcionalidad de cada parcela.

Art. 26. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la zona es la reflejada en el cuadro resumen siguiente:

Uso	Parcela / unidad edificatoria	Sup. parcelas (m2s)	Índice de edificabilidad neta (m2s/m2s)	Edificabilidad máx. (m2)
Balneario	B01	16.680,67	0,85	14.178,57
	B02	14.200,48	0,85	12.070,41
	B03	1.259,99	0,85	1.070,99
	B04	3.000,10	0,85	2.550,09
Total		35.141,24		29.870,06

Art. 27. Condiciones de edificación y altura:

Edific. S/ parcela neta (m2s/m2t)	0,85
Ocupación máxima	Según Estudio de Detalle
Fachada mínima	Según Estudio de Detalle
Nº máximo de plantas	Baja + 5
Altura máxima del alero	19 m
Altura máx. cumbreira	22,5
Altura mínima de pisos	2,5 m

Retranqueos a fachada, a linderos laterales o a fondo de parcela. Se g u ñ n Estudio de Detalle

Art. 28. Condiciones de diseño en relación con el tratamiento de escorrentías de agua de lluvia.

Se destinará un mínimo del 10% de la superficie de cada parcela a zona ajardinada. Se justificará por el uso un coeficiente de escorrentía para el vertido de aguas pluviales fuera de la parcela que será, como máximo, de 0,15.

Art. 29. Usos.

1. Usos característicos: Complejo termal, servicios de balneario, balnearioterapia, hotelero, apartotel, villas termales, restauración, pabellón de congresos y reuniones y zonas deportivas y de esparcimiento

2. Usos complementarios o compatibles: comercial, oficinas, espectáculos, equipamientos dotacionales, servicios, aparcamiento industria relacionada con la actividad balnearia y almacenamiento.

3. Usos prohibidos: agrícola o ganadero, industrial o de almacenamiento que precisen de licencia ambiental de actividad clasificada.

Sección 2ª Zona Residencial.

Art. 30. Ámbito.

El ámbito de aplicación de este tipo edificatorio esta Norma Zonal se señala en el plano de zonificación O.1 como «Residencial», con una superficie de 12.627,38 m².

Art. 31. Tipología edificatoria.

El tipo edificatorio en la zona será el de vivienda unifamiliar aislada, desarrollada en planta baja más una planta alzada.

Art. 32. Condiciones generales de edificación y desarrollo.

1. Salvo que la Unidad Edificatoria sea objeto de un proyecto edificatorio unitario, será necesario formular un Estudio de Detalle con el fin de establecer las características de la ordenación y urbanización y la relación entre los espacios edificados y sin edificar, así como las relaciones entre aparcamientos y los accesos previstos.

2. La conexión del tráfico rodado interior de la Unidad Edificatoria con la red viaria que constituye la malla básica se resolverá también en el Estudio de Detalle.

Art. 33. Edificabilidad y número máximo de viviendas de la Unidad Edificatoria.

La edificabilidad y número de viviendas en esta zona se recogen en el siguiente Cuadro Resumen:

Uso	Parcela / unidad edificatoria	Sup. parcelas (m2s)	Nº viv.	Índice de edificabilidad neta (m2s/m2s)	Edificabilidad máx. (m2)
Residencial	R-01	12.627,38	37,00	0,85	10.733,27
Total		12.627,38			10.733,27

Art. 34. Condiciones de Ordenación y Edificación.

Edificab. sobre parcela neta (m2s/m2l)	0,85
Ocupación máxima	S/ Estudio de Detalle o Proyecto edificatorio unitario
Fachada mínima	Según Estudio de Detalle o Proyecto edificatorio unitario
Nº máximo de plantas	Baja + 1
Altura máxima del alero	6,5 m
Altura mínima de pisos	2,5 m
Parcela mínima	Según Estudio de Detalle o Proyecto edificatorio unitario
Retranqueos a fachada, a linderos laterales y a fondo de parcela.	Según Estudio de Detalle o Proyecto edificatorio unitario

Art. 35. Vuelos.

Se permiten los vuelos dentro de la parcela privada sin limitación en su dimensión siempre que no sobrepasen el volumen contenedor máximo definido bien por las condiciones de posición derivadas de los Estudios de Detalle o del proyecto edificatorio unitario.

Art. 36. Sótanos.

Solo se permite la construcción de una planta bajo rasante.

Art. 37. Previsión de aparcamientos.

Se contemplará al menos dos plazas de aparcamiento por cada unidad residencial dentro del espacio libre de la parcela o en el interior de la edificación, sobre o bajo rasante.

Art. 38. Usos.

1. Uso característico: Residencial, vivienda unifamiliar.

2. Usos complementarios o compatibles: Deportivo.

3. Usos prohibidos: los señalados en el Plan Parcial con carácter general.

Sección 3ª Sistema Local de Equipamientos.

Art. 39. Ámbito y Usos.

1. Comprende exclusivamente la parcela del Plan Parcial destinada a ser soporte de los equipamientos de reserva, tal y como se identifica en el plano de zonificación O.1. con una superficie de 6.105,29 m².

2. Son usos permitidos los de tipo docente, social, deportivo o polivalente y prohibidos los señalados por el Plan Parcial con carácter general.

Art. 40. Condiciones generales de edificación y desarrollo.

1. Salvo que la parcela sea objeto de un proyecto unitario, será necesario formular un Estudio de Detalle con el fin de establecer las características de la ordenación y urbanización y la relación entre los espacios edificados y sin edificar en la misma, así como las relaciones entre aparcamientos y los accesos previstos.

2. La conexión del tráfico rodado interior de la parcela con la red viaria que constituye la malla básica se resolverá también en el Estudio de Detalle.

Sección 4ª. Sistema Local de Espacios libres de dominio y uso público

Art. 41. Ámbito.

1. Se definen como Espacios libres de uso público el conjunto de zonas verdes, paseos peatonales y plazas del Plan Parcial destinados al esparcimiento.

2. Su ámbito se identifica en el plano O.1 de zonificación como 'Espacios libres-zonas verdes' y una superficie de 9112,76 m².

Art. 42. Condiciones Generales.

1. Se contemplarán, así mismo, las condiciones y limitaciones establecidas en el Art. 82.3 del Reglamento que aprueba el Decreto 52/2002, de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón y las que, en su caso, establezcan las Normas del Plan General, para este tipo de espacios.

2. En cualquier caso, se limita el coeficiente de escorrentía a un máximo de 0,10. La superficie pavimentada no podrá superar un máximo de 15% de la superficie total y se diseñará de tal manera que las aguas pluviales viertan hacia las zonas verdes de su entorno.

Art. 43. Usos.

1. Se permiten, además de los usos propios de este tipo de espacios, instalaciones al servicio general de la urbanización, centros de transformación, centros de telecomunicaciones u otros de similar índole, bien en superficie o bien enterrados, pero debidamente integrados en el diseño del conjunto.

2. Los proyectos de ajardinamiento deberán prever los pasos necesarios para la comunicación de la zona «Balneario» separada por el cauce del río «Pedriza».

Disposición Final única En lo no contemplado en estas normas se estará a lo previsto en el P.G.O.U de Camporrells y en la normativa legal o reglamentaria de carácter urbanístico de la Comunidad Autónoma.

Contra este Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse potestativamente recurso de reposición, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Camporrells, de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en todo caso recurso contencioso administrativo, ante la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón con sede en Zaragoza, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

En Camporrells, a 28 de febrero de 2011.- El alcalde, Pascual Antillach Bergua.