

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 28.12.1999

Barbastro, 10 de Enero de 2000
El Secretario General. Accl,

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada provisionalmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 27.03.2000

Barbastro, 30 de Marzo de 2000
El Secretario General. Accl,

Diligencia: Para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por la C.P.O.T. con fecha de 8 de Mayo de 2000.
Barbastro, 26.3.01.
EL SECRETARIO GENERAL



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE BARBASTRO: CONDICIONES DE DE LA NUEVA EDIFICACION Y USOS COMPATIBLES, EN EL APR-62 "CERAMICA INDUSTRIAL" ZONA 7 INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDA

PROMOTOR: MAJAPE, S.A., CON CIF A-22051072, Y DOMICILIO EN AVENIDA PIRINEOS, 67, DE 22300 BARBASTRO, REPRESENTADA POR D. MANUEL SOLANA DUESO, CON NIF 73.219.102-M

MEMORIA

- 1.- OBJETO
- 2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION
- 3.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION Y USOS COMPATIBLES

1.- OBJETO

La Modificación Puntual de las NSM se plantea en base a lo señalado en el **art. 6.- Iniciativa privada** de la LUA, que permite a los particulares colaborar libremente con la Administración Pública en el desarrollo de la actividad urbanística, en los términos previstos por la legislación y el planeamiento urbanístico; y tiene por objeto alterar puntualmente las condiciones de parcelación, ocupación y usos compatibles señalados en la Zona 7 Industrial con Tolerancia de Vivienda, que con de aplicación en el PERI del APR-62 "Cerámica Industrial", promovido por MAJAPE, S.A.

El art. 5.7.3. **CONDICIONES DE PARCELACION**, señala una superficie de parcela igual o superior a 500 m2 con un lindero frontal mayor o igual a 10 m.

El art. 5.7.6. **OCUPACION**, señala una ocupación del 75% de la superficie de parcela, sobre o bajo rasante.

El art. 5.7.13. **USOS COMPATIBLES**, en el uso Residencial, permite únicamente el de vivienda unifamiliar adscrita al edificio industrial.

En el PERI del APR-62 presentado por el promotor de la presente Modificación, como propietario único de los terrenos, resultan parcelas de superficie inferior a 500 m2, que a la vez se pretenden edificar en toda su superficie; aunque en compensación se ha previsto mayor reserva de terrenos para espacios verdes y libres.

En el PERI del APR-62, el promotor plantea la posibilidad de la construcción de un edificio hotelero en la Manzana I2, con una superficie sobre rasante de 2.865,00 m2 que corresponde a la suma de las 5 parcelas que la forman.

2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

La Modificación Puntual de las NSM tiene por objeto adaptar las condiciones de la nueva edificación de la Zona 7. Industrial con tolerancia de vivienda, a la ordenación propuesta en el PERI del APR-62, en base a crear una zona industrial integrada con la Ciudad, destinada a albergar pequeña industria, comercios, talleres artesanos y almacenes, compatibles con la vivienda unifamiliar.

La aplicación de la Ley Urbanística de Aragón, en adelante LUA, considerando el APR-62 como **suelo urbano no consolidado**, con la obligación de respetar los módulos mínimos de reserva que señala el art. 47, ha hecho que de la superficie máxima edificable permitida de 27.551,25 m²t, únicamente se puedan construir 17.802,00 m²t, con un aprovechamiento urbanístico muy inferior al permitido por las NSM.

La configuración y topografía de los terrenos así como la necesidad de prever una red viaria de dimensiones adecuadas para la circulación de vehículos pesados, hace que la superficie ocupada por ella sea del 22,96% de la superficie total del Area, que es un porcentaje superior a lo habitual en polígonos industriales.

La superficie neta destinada a parcelas para naves industriales es de 19.048,10 m², lo que representa un 51,85% de la superficie total del Area, lo que hace que el aprovechamiento urbanístico sea inferior al permitido.

La alteración de las condiciones de parcelación y ocupación tienen por objeto un aprovechamiento más racional de las parcelas resultantes, en el sentido de permitir parcelas de superficie inferior a 500 m² y a la vez un coeficiente de ocupación superior al 75%, compensando estos parámetros con una mayor reserva de terrenos para espacios verdes y libres. Este mismo criterio ya se utilizó con anterioridad en el Plan Parcial de Ordenación del Area 52B, en el que se modificó el art. 5.7.6. OCUPACION, únicamente para dicha Area, de modo que la edificación pudiera ocupar la totalidad de la parcela cuando el 25% restante se cediera fuera para una reserva superior de espacios libres.

Partiedo del mismo concepto se plantea la reducción a 400 m² de la superficie mínima de parcela, dado que resultan tres de ellas con superficie inferior a 500 m²; aunque podrían alcanzar esta superficie si se computara la superficie del espacio libre que tienen en su lindero posterior.

La posibilidad planteada por el promotor para la construcción de un edificio hotelero en la Manzana I2, se considera de interés general, dada la carencia de plazas hoteleras en la Ciudad. El emplazamiento también se considera adecuado ya que estaría con fachada a la avenida de Los Pirineos, que es una de las vías principales de penetración desde las variantes perimetrales, conectando con la carretera N-123, que conduce a los Valles Pirenaicos y Torreciudad, puntos de gran atracción turística. En los usos compatibles que señala el art. 5.7.13. no se incluye el hotelero, y por ello se incluye en la presente Modificación.

3.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

El art. 5.7.3. CONDICIONES DE PARCELACION quedará redactado como sigue:

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones, se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados.
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a diez (10) metros.
- c) La forma de la parcela será preferentemente rectangular, permitiendo la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a diez (10) metros.

La superficie de la parcela podrá reducirse hasta un mínimo de cuatrocientos (400) metros cuadrados, cuando los cien (100) metros cuadrados restantes se destinen a incrementar la reserva de espacios verdes y libres.

El art. 5.7.6. OCUPACION quedará redactado como sigue:

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del setenta y cinco por ciento (75%)

El coeficiente de ocupación del 75% se podrá aplicar para el conjunto de las parcelas, y computar como espacio libre de parcela el incremento de la reserva para espacios verdes y libres, pudiendo llegar a ser el coeficiente de ocupación del 100%.

El art. 5.7.13. USOS COMPATIBLES quedará redactado como sigue:

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

1.- RESIDENCIAL

Se admite el uso residencial en su clase de vivienda unifamiliar, sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Estar adscrita al edificio industrial, en edificio anejo o entreplanta.
- b) La proporción máxima será de una (1) vivienda por industria, con límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos por vivienda.
- c) Cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo Segundo del Título II.

Se admite, asimismo, el uso de vivienda en edificio exclusivo cuando se trate de edificios residenciales existentes, incluidos en el ámbito de la Zona, y en el supuesto de nueva edificación, en parcelas que den frente a las calles que limitan exteriormente el núcleo industrial, que deberá cumplir las condiciones establecidas para la Zona 6, Ciudad Jardín.

2.- INDUSTRIAL

- a) Almacenes: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- b) Agencias de transporte: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- c) Talleres de reparación de vehículos: Se admiten en situación d), sin limitación de superficie.
- d) Estacionamientos: Se admiten los que se proyecten en cumplimiento de las dotaciones de aparcamiento exigidas; situados en planta baja, semisótano o sótano, o en la parte del solar no ocupada por la edificación.

e) Industria en general: Se admite la industria en medio urbano en situación d)

En las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, con fachada al vial de servicio de la avenida de Los Pirineos, el uso característico será el industrial-comercial, que implica cierta calidad visual en el tratamiento del frente de fachada. La edificación dispondrá del edificio representativo en la fachada recayente a dicho vial, con un adecuado tratamiento arquitectónico, quedando en un segundo término los espacios destinados al proceso industrial o almacenamiento comercial.

3.- SERVICIOS TERCIARIOS

a) Comercio: Se admite el uso de comercio cuando este ligado a la industria.

b) Oficinas: Se admite el uso de oficinas, cuando este ligado a la industria.

c) Salas de reunión: Se admiten únicamente en situación c), en los espacios previstos para usos dotacionales en las figuras de planeamiento que desarrollen las áreas, sin más limitaciones que las derivadas del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

d) Hospedaje: Se admite el uso de hospedaje únicamente en el conjunto de la Manzana 12, agrupando las parcelas 5, 6, 7, 8 y 9, en edificio hotelero de uso exclusivo.

4.- DOTACIONAL

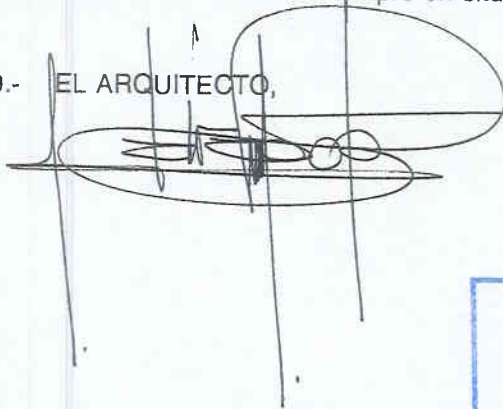
a) Equipamiento: Se admiten los equipamientos en las mismas condiciones fijadas para salas de reunión.

b) Servicios urbanos: Se admiten siempre en situación c).

c) Servicios infraestructurales: Se admiten siempre en situación c)

Barbastro, Octubre de 1999.-

EL ARQUITECTO,



SALVADOR RAMBLA BIELSA - Arquitecto -
BARBASTRO

MODIFICACION N.S.M.
HOJA Nº 5