

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada inicialmente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 30.4.04.

Barbastro, Mayo 2004

El Secretario General.



### AYUNTAMIENTO DE BARBASTRO

DILIGENCIA.- para hacer constar que la presente documentación fue aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de BARBASTRO en sesión de 15.12.05

Barbastro, Diciembre 2005

El Secretario General.

## MODIFICACION DEL PGOU EN EL AREA 48 "VACAMORTA"

Modificación del P.G.O.U. núm. 36

---

ABRIL DEL 2004

PLANO : 10 HOJA: 5/6  
SUPERFICIE : 53.000 m2  
DELIMITACION:  
N - S.N.U. S - N.INDUSTRIA.  
E - S.N.U. O - S.N.U.

AREA : CAMINO VACAMORTA  
SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO  
ZONA: 7. INDUSTRIAL CON TOLERANCIA  
DE VIVIENDA

AAU

48

**CONDICIONES PARTICULARES:**

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2 y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial de la totalidad del área con las condiciones que se indican:

1 - Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/ 5-6.

2 - Se deberán materializar en este sector las cesiones obligatorias correspondientes al mismo y las que no se pudieran realizar en el Sector 49 por falta de espacio.

3 - A la nueva edificación le será de aplicación las siguientes condiciones:

- a) Para la **edificación industrial**, las propias de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda. Deberán considerarse no admisibles y por tanto excluidos, los usos correspondientes a las actividades calificadas o calificables, conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas .
- b) Para la **edificación de vivienda en edificio exclusivo**, las propias de la Zona 6, Ciudad Jardín.



**FE DE ERRATAS :** El apartado 3a) deberá quedar redactado, según lo señalado en el apartº 5 del presente documento de modificación, de la siguiente manera :

- a) Para la edificación industrial, las propias de la Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.  
(\*)"Deberán considerarse no admisibles y por tanto excluidos, los usos correspondientes a las actividades calificadas o calificables como **insalubres y peligrosas** conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas".



## MODIFICACION DEL PGOU EN EL ÁREA 48, "VACAMORTA"

### MEMORIA

#### 1. INTRODUCCION

La C.P.O.T. de fecha 27 de Noviembre del 2003 emitió informe desfavorable en relación con el Plan Parcial del Área 48, promovido por MAJAPE, S.L. ante la imposibilidad de admitir el uso residencial en su clave de vivienda unifamiliar, sujeto a las condiciones del artículo 5.7.13 de las Normas Urbanísticas Municipales en la zona 8, Industrial a la que pertenece la AAU-48, ya que el artículo 5.8.3 al que se hace referencia se ocupa, exclusivamente, de la nueva edificación y no de la "compatibilidad y localización de usos no característicos". Consecuentemente, la inclusión del uso residencial requiere una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana (Art. 44.3 de la Ley Urbanística de Aragón).

#### 2. OBJETO

El objeto de la presente modificación es la recalificación de los terrenos del Área 48, Vacamorta pasando de Zona 8, Industrial a Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.

#### 3. SITUACION ACTUAL

La combinación de usos industriales y edificatorios no resulta posible en el régimen de la Zona 8, "Industrial", por impedirlo de forma expresa el artículo 5.8.4 al remitir en cuanto a la compatibilidad de usos no característicos a "lo dispuesto en el artículo 12 de las Ordenanzas del Polígono Industrial Valle del Cinca", el cual califica como uso característico exclusivo el "uso de industria" y al admitir el "uso de viviendas", únicamente, respecto de la destinada a "personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias".

No obstante, en el régimen de la Zona 7, "Industrial con tolerancia de Vivienda", sí resulta posible la combinación referida de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.7.1.3 de las N.U. el cual dispone:

*"Su uso característico es el industrial, admitiéndose la vivienda unifamiliar en las condiciones que se señalan en el artículo 5.7.13".*

El citado artículo 5.7.13 de las N.U. dispone:

*"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 un (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.*

## **4. JUSTIFICACION DE LA SOLUCION ADOPTADA**

A la vista de lo expuesto se considera procedente la modificación de la calificación del Área 48 pasando de Zona 8, Industrial a Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda.

## **5. PROPUESTA DE MODIFICACION DEL PLANEAMIENTO**

En consecuencia, la nueva Área resultante constituirá un sector un sector de suelo urbanizable no delimitado, clasificado como Zona 7, Industrial con tolerancia de vivienda, a la que le serán de aplicación las siguientes condiciones y parámetros de aprovechamiento:

a) Para la **edificación industrial**, los propios de la Zona 7, "Industrial con tolerancia de vivienda" y en resumen los siguientes:

- Parcela mínima: 500 metros cuadrados.
- Lindero frontal: 10 metros
- Diámetro inscribible mínimo : 10 metros
- Forma preferente : rectangular
- Ocupación: 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 %)
- Coeficiente de edificabilidad: el coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en siete coma cinco (7,5) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo. Para el cómputo de la edificabilidad bruta, se incluyen todos los espacios edificables de las plantas, con independencia de su destino, salvo las plantas sótano.

A este respecto debe hacerse constar el artículo 3.1.41, apartado 3 de las N.U. de P.G.O.U. que, literalmente, dispone: "la determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición,

ocupación, forma y volumen se concluyese una superficie total edificable menor, será éste el valor que sea de aplicación”.

- Altura de la edificación: la altura máxima de los edificios industriales no podrá exceder de una (1) planta ni siete (7) metros a la línea de cornisa, con una altura total de diez (10) metros, permitiéndose la construcción de altillos o entreplantas en las condiciones establecidas en el artículo 3.1.56 dentro de la altura fijada, no autorizándose la construcción de áticos.

Deberán considerarse no admisibles y por tanto excluidos, los usos correspondientes a las actividades calificadas o calificables como insalubres y peligrosas conforme al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Para la **edificación de vivienda en edificio exclusivo**, los propios de la Zona 6, “Ciudad Jardín”, y en resumen las siguientes:

- Parcela mínima: 400 metros cuadrados o superior
- Lindero frontal: 16 metros
- Forma: que permita inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del lindero frontal.
- Ocupación: No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie de parcela superior al 30 % de la parcela edificable, salvo en determinados casos en lo que exista pendiente.
- Coeficiente de edificabilidad: el coeficiente de edificabilidad bruta sobre la superficie del área, se establece en: cuatro (4) metros cuadrados de techo por cada diez (10) metros cuadrados de suelo. Este coeficiente se entiende respetado de acuerdo con las consideraciones y cálculos que se realizan en la página 12 del documento presentado.
- Altura de la edificación: altura a cornisa de 7 metros y dos plantas, midiendo ambos valores desde la rasante del terreno, en el punto medio de cada fachada.

## **6. VIABILIDAD**

La modificación propuesta no constituye supuesto de revisión conforme a lo previsto en el Art. 1.1.3 de las Normas Urbanísticas Municipales por no afectar a la estructura general y orgánica del territorio ni tiende a incrementar el volumen edificable de la zona.

## **7. TRAMITACION**

Por tratarse de una modificación aislada se tramitará de conformidad con el procedimiento establecido en el Art. 50 de la L.U.A. por remisión del Art. 73, apartº 2º de la citada Ley.

### **Requisitos especiales :**

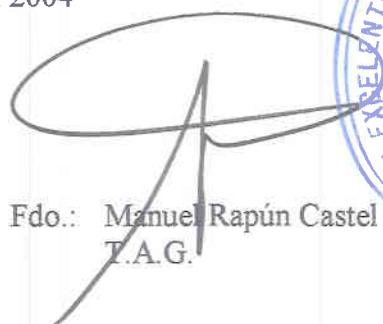
El mayor aprovechamiento residencial exigirá la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público, por representar un incremento de edificabilidad

que precisa cesiones superiores a 200 m2 de superficie. Esta condición deberá quedar expresamente justificada en el Plan Parcial del Área.



En Barbastro a 19 de Abril del 2004

Fdo.: Fco. Javier Lastrada Mata  
Arquitecto,



Fdo.: Manuel Rapún Castel  
T.A.G.



**Anejo nº 1**

**Ficha del Area AAU-48 del PGOU**

PLANO : 10 HOJA: 5/6

SUPERFICIE : 53.060 m<sup>2</sup>

DELIMITACION:

N - S.N.U. S - N.INDUSTRIALES

E - S.N.U. O - S.N.U.

AREA : CAMINO VACAMORTA

SUELO: URBANIZABLE NO DELIMITADO

ZONA 8. INDUSTRIAL

AAU

48

CONDICIONES PARTICULARES:

A los efectos previstos en el artículo 4.3.2.y siguientes de las N.U., se deberá redactar un Plan Parcial de la totalidad del área con las condiciones que se indican:

- 1.- Las alineaciones de los viales serán las señaladas en el plano de referencia 10/5-6.
- 2.- Se deberán materializar en este sector las cesiones obligatorias correspondientes al mismo y las que no se pudieran realizar en el Sector 49 por falta de espacio.





**Anejo nº 2**

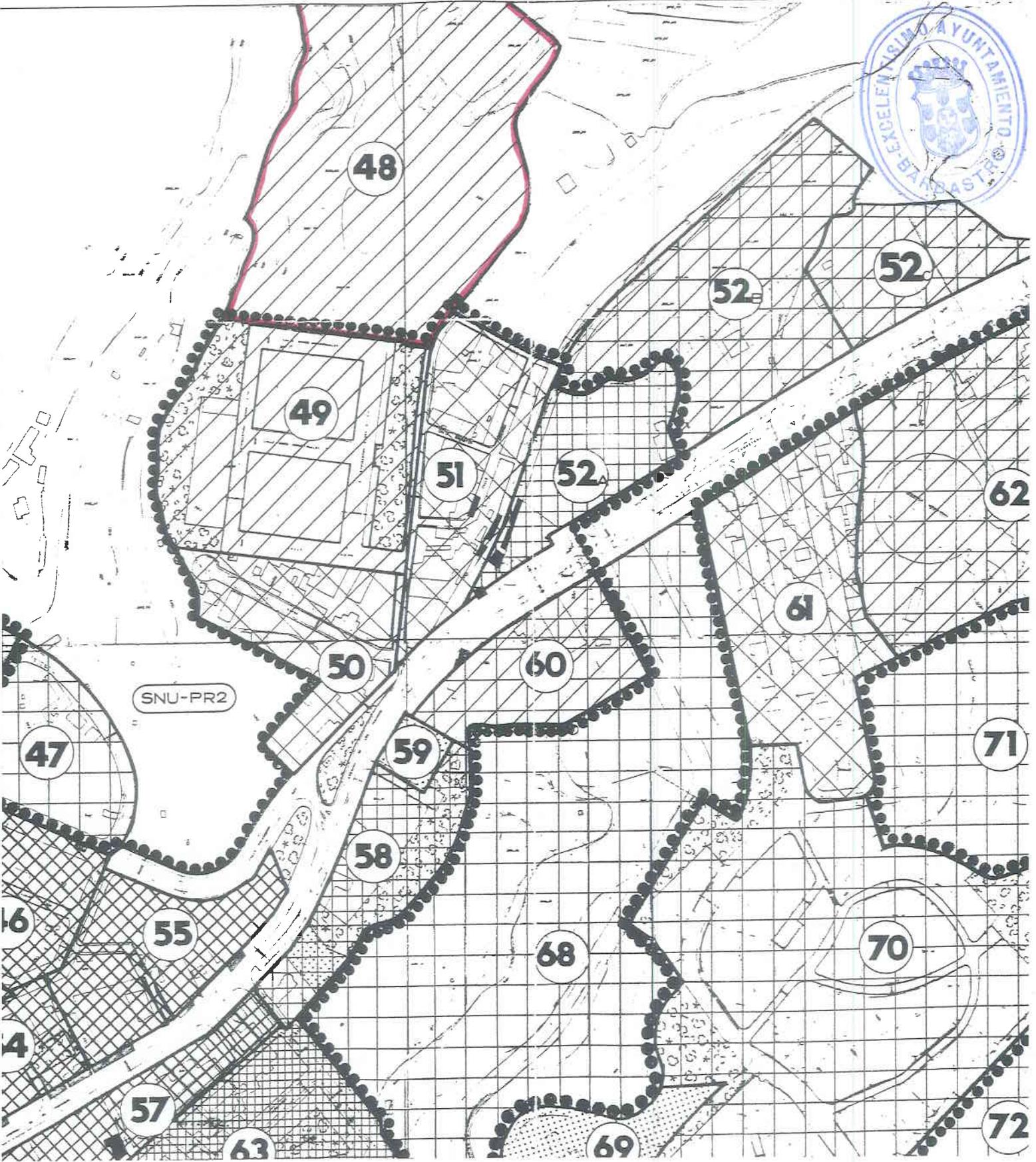
**Ficha del Area AAU-48 del PGOU, modificada**



## PLANOS



**Plano nº 1 –  
CLASIFICACION AREA 48 (SEGÚN PGOU)**

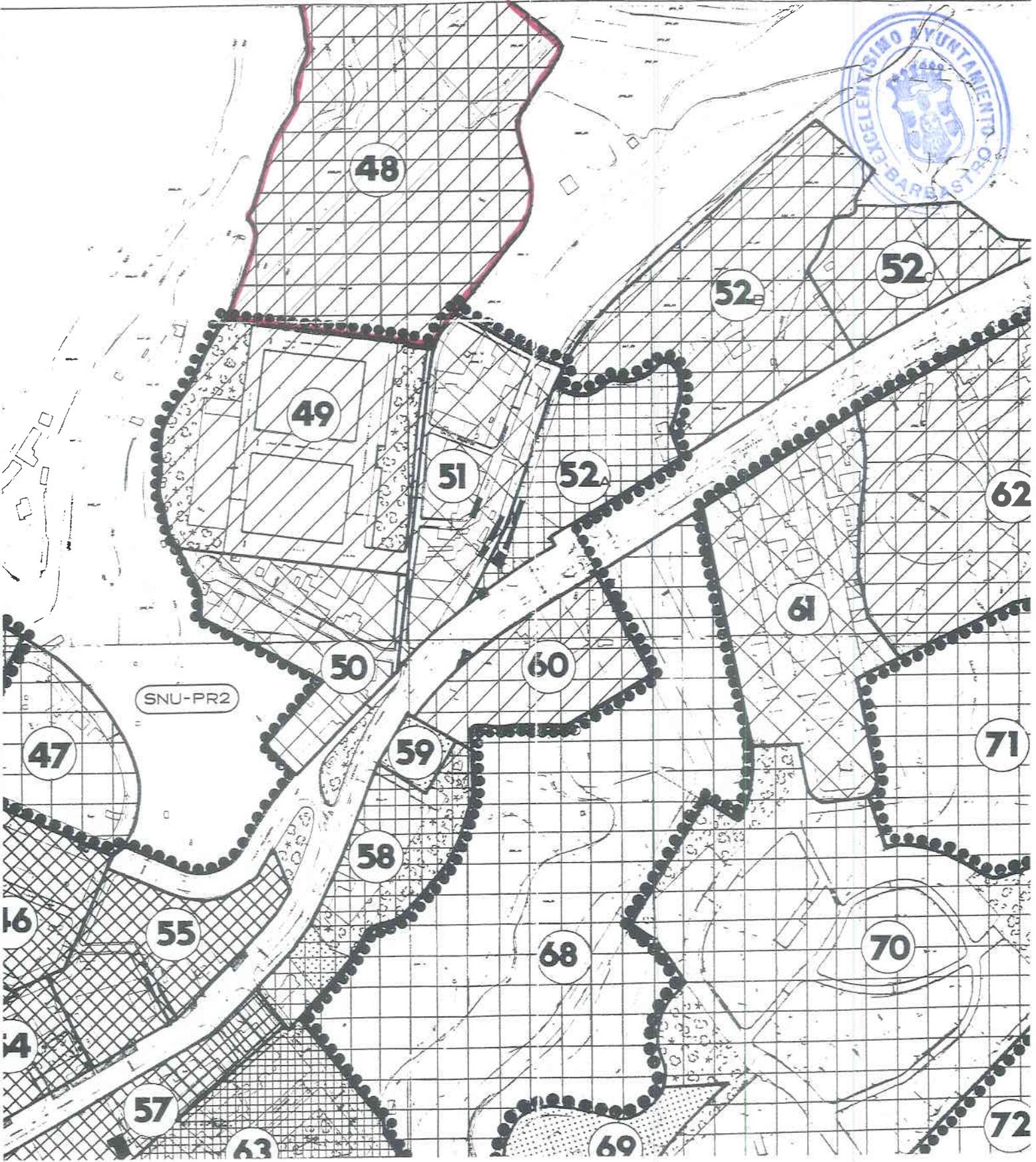


	INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDAS
	INDUSTRIAL

**CLASIFICACION AREA 48  
(SEGUN PGOU)**



**Plano nº 2 –  
CLASIFICACION AREA 48 (MODIFICACIÓN)**



	INDUSTRIAL CON TOLERANCIA DE VIVIENDAS
	INDUSTRIAL

**CLASIFICACION AREA 48  
(MODIFICACION)**