

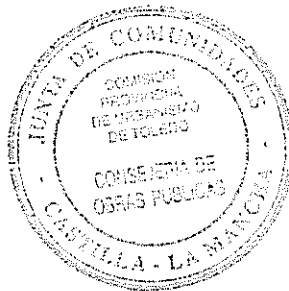
Ayuntamiento de Bargas.

**MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE BARGAS / TOLEDO.**

Diligencia para hacer constar que la Comisión Provincial de Urbanismo de fecha 17 de diciembre de 1996 aprueba definitivamente la Modificación Puntual de las NN.SS., Zona "Alcavín Bajo" en cumplimiento de la Sentencia nº 579 de fecha 23 de octubre de 1996, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

LA SECRETARIA DE LA C. P. U.

Fdo.: Ana M^o Rodríguez Martín



Redacción : Tiburcio Pérez Agudo, arquitecto.



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS / TOLEDO.

INDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

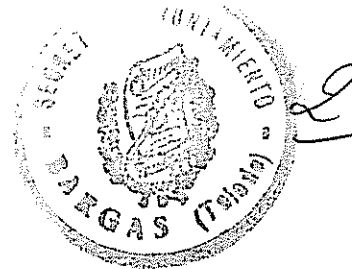
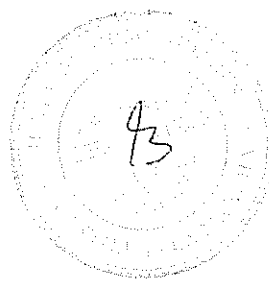
- 1.1. COMPETENCIA Y ORGANISMO QUE FORMULA LA MODIFICACION.
- 1.2. JUSTIFICACION DE LA ELECCION DE LA FIGURA URBANISTICA DE MODIFICACION DE LAS NN.SS. MUNICIPALES:
- 1.3. FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION:

2. NORMAS URBANISTICAS DEL SECTOR "CALVIN BAJO"

- 2.1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.
- 2.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.
- 2.3. NORMAS DEL SECTOR URBANIZABLE "CALVIN BAJO".
 - 2.3.1. NORMAS GENERALES.
 - Ambito de aplicaciòn.
 - Sistemas interiores y generales.
 - Requisitos generales para la ejecuciòn del suelo urbanizable.
 - Revisiòn de la clasificaciòn del suelo.
 - 2.3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR "CALVIN BAJO"
 - Caràcter del sector.
 - Condiciones de diseño espacial.
 - Condiciones de aprovechamiento y uso.
 - Condiciones de desarrollo.

3. DOCUMENTACION GRAFICA

- PLANO 1. CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN NN.SS. MUNICIPALES VIGENTES.
- PLANO 2. CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN MODIFICACION DE NN.SS. MUNICIPALES.
- PLANO 3. ORDENACION DEL SECTOR URBANIZABLE "CALVIN BAJO".



1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1.1. COMPETENCIA Y ORGANISMO QUE FORMULA LA MODIFICACION.

El artículo 31.1. de la Ley del Suelo (texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril), contempla que "Los Planes Municipales serán formulados por los Ayuntamientos", siendo estos como indica el artículo 40.1. del mismo texto legal, quienes tienen competencia para aprobar inicial y provisionalmente el planeamiento municipal.

En la misma Ley del Suelo, el artículo 49.1. , reconoce la facultad de modificar los Planes, proyectos, programas, normas y ordenanzas, ateniéndose a las mismas disposiciones que para su formación. En consecuencia, el Ayuntamiento de Bargas, tiene la competencia tanto para iniciar como para tramitar la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes.

1.2. JUSTIFICACION DE LA ELECCION DE LA FIGURA URBANISTICA DE LA MODIFICACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL:

El artículo 154 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio), establece las diferencias existentes entre revisión y modificación de los Planes de Ordenación.

El Ayuntamiento de Bargas, aborda la modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias con el objeto de clasificar como suelo urbanizable una parte de la finca "Calvín Bajo" del término municipal de Bargas. Este cambio aislado en la clasificación del suelo viene contemplado en el artículo 154 apartado 4, como modificación del Plan, por exclusión del 154 apartado 3, que establece los supuestos de revisión de los Planes de Ordenación.



3
1

1.3. FINES Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACION.

El fin y objetivo único de la presente modificación consiste en la clasificación como suelo urbanizable de una parte del terreno municipal de Bargas, clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo no urbanizable, especialmente protegido, en función de las siguientes determinaciones:

- Clasificación de una parte de la finca "Calvín Bajo" como suelo urbanizable.
- Dictar Normas Urbanísticas básicas a nivel de Ordenanzas para el suelo urbanizable del sector "Calvín Bajo".
- Estimar la incidencia de la nueva clasificación del suelo, en la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible contemplado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas.

CLASIFICACION DE UNA PARTE DE LA FINCA "CALVIN BAJO" COMO SUELO URBANIZABLE.

El Ayuntamiento de Bargas, en Pleno celebrado el 26 de enero de 1990, acuerda la modificación puntual de las NN.SS. vigentes, ante la propuesta por parte de la propiedad de la finca "Calvín Bajo" de llevar a cabo una promoción urbanística que contempla la realización de un campo de golf, área residencial anexa y servicios complementarios de la instalación.

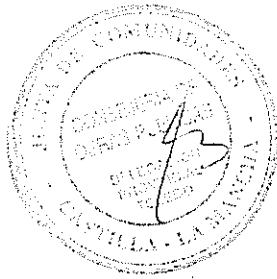
Las razones que tiene la Corporación para dar curso a la propuesta son de diversa índole pudiendo ennumerar las siguientes:

Interès social.

Contemplando al campo de golf e instalaciones complementarias como un conjunto de servicios públicos del que aún carece la provincia de Toledo.

Interès econòmico.

Las futuras edificaciones y equipamientos constituirán una fuente de trabajo en el sector servicios, que podrá tener incidencia especial en el municipio de Bargas.



4

Interès urbanístic.

Al prever un espacio urbanizado de baja densidad con gran dotación de espacios libres, revitalizando un paisaje de rivera, junto a una carretera nacional - N-403, Toledo-Valladolid - , que constituye a la vez un eje provincial en la comunicación Toledo-Torrijos-Talavera de la Reina.

Interès turístic.

El futuro complejo constituirà un centro de alojamiento de instalaciones deportivas, hotelera, de ocio y esparcimiento, etc, de calidad, constituyendo un complemento a la categoría turística de la ciudad de Toledo, situada a 14 kilómetros de la instalación.

Interès ambiental.

Al crear una gran zona verde en el campo de golf, adaptándose a las condiciones del medio físico existente y recuperar en cierta medida una parte de la margen derecha del río Guadarrama que bien pudiera constituir el incentivo para el resto del curso bajo del río que cruza el terreno Municipal de Bargas y que presenta altos niveles de degradación ambiental.

DICTAR NORMAS URBANISTICAS BASICAS A NIVEL DE ORDENANZAS PARA EL SUELO URBANIZABLE DEL SECTOR "CALVIN BAJO".

Este aspecto, así como la asignación de usos globales para el sector urbanizable "Calvin Bajo", constituyen la segunda parte de la presente modificación a la cual se remite el presente objetivo.

INCIDENCIA DE LA NUEVA CLASIFICACION DE SUELO EN LAS PREVISIONES DE LAS VIGENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

La dimensión del desarrollo previsible en el sector urbanizable "Calvin Bajo" no parte de hipótesis demográficas, sino que se basa en la previsión real de una actuación urbanística concreta en función de una baja densidad .

Las vigentes Normas Subsidiarias, establecen numéricamente un cuadro-esquema con las características y dimensiones del desarrollo previsible.

La presente modificación altera las dimensiones del desarrollo previsible en suelo urbanizable, reflejándose a continuación el nuevo cuadro.



5

DIMENSIONES DEL DESARROLLO PREVISIBLE (SUELO URBANIZABLE)

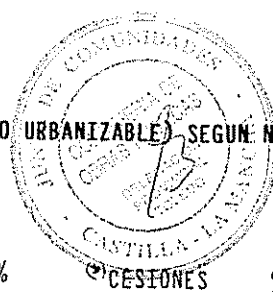
MM.SS.

ZONA	SUPERFICIE		CESIONES**		VIVIENDAS EXISTENTES	VIVIENDAS POSIBLES	VIVIENDAS TOTALES
		%		%			
S 1	48.480	18,59%	9.841	20,30%			
S 2	77.000	29,53%	15.631	20,30%		97	97
S 3	31.680	12,15%	6.431	20,30%		154	154
S 4	32.560	12,49%	6.610	20,30%		63	63
S 5	27.500	10,55%	4.758	17,30%		65	65
S 6	18.500	7,10%	3.201	17,30%		0	0
S 7	25.000	9,59%	4.325	17,30%		0	0
TOTAL SECTORES CENTRALES	260.720	100,00%	50.796			0	0
SE 1	84.600	8,89%	14.656	17,30%			
SE 2	92.160	9,69%	15.944	17,30%		0	0
SE 3	70.360	7,40%	13.755	19,55%		0	0
SE 4	61.560	6,47%	12.035	19,55%		106	106
SE 5	58.960	6,20%	11.527	19,55%		92	92
SE 6	31.920	3,36%	6.240	19,55%		88	88
SE 7	36.400	3,83%	7.116	19,55%		48	48
SE 8	76.960	8,09%	15.046	19,55%		55	55
SE 9	32.760	3,44%	6.405	19,55%		115	115
SE 10	38.960	4,10%	7.617	19,55%		49	49
SE 11	67.760	7,12%	13.247	19,55%		58	58
SE 12	45.700	4,80%	8.934	19,55%		102	102
SE 13	49.080	5,16%	9.595	19,55%		69	69
SE 14	90.000	9,46%	17.190	19,10%		74	74
SE 15	52.000	5,47%	9.932	19,10%		108	108
SE 16	62.000	6,52%	11.842	19,10%		62	62
TOTAL SECTORES EXTERIORES	951.180		181.061			74	74
TOTAL SUELO URBANIZABLE	1.211.900		231.857			1.100	1.100
TOTAL URBANO+URBANIZABLE	3.208.570		324.570		2.596	4.060	6.656

* Los cálculos de cesiones y viviendas son aproximativos y su valor exacto se definirá en el momento del desarrollo

** Includido Aprovechamiento Medio

DIMENSIONES DEL DESARROLLO PREVISIBLE (SUELO URBANIZABLE) SEGUN NN.SS. MODIFICADAS

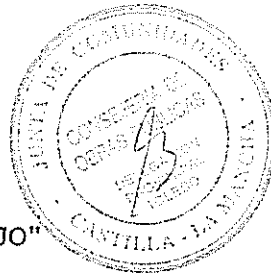


67

ZONA	SUPERFICIE	%	CESIONES	%	VIVIENDAS EXISTENTES	VIVIENDAS POSIBLES	VIVIENDAS TOTALES
S 1	48.480	18,59 %	9.841	20,30 %	97	97	97
S 2	77.000	29,53 %	15.631	20,30 %	154	154	154
S 3	31.680	12,15 %	6.431	20,30 %	63	63	63
S 4	32.560	12,49 %	6.610	20,30 %	65	65	65
S 5	27.500	10,55 %	4.758	17,30 %	0	0	0
S 6	18.500	7,10 %	3.201	17,30 %	0	0	0
S 7	25.000	9,59 %	4.325	17,30 %	0	0	0
TOTAL SECTORES CENTRALES	260.720	100,00 %	50.796		379	379	379
SE 1	84.600	3,46 %	14.636	17,30 %	0	0	0
SE 2	92.160	3,78 %	15.944	17,30 %	0	0	0
SE 3	70.360	2,88 %	13.755	19,55 %	106	106	106
SE 4	61.560	2,52 %	12.035	19,55 %	92	92	92
SE 5	58.960	2,42 %	11.527	19,55 %	88	88	88
SE 6	31.920	1,32 %	6.240	19,55 %	48	48	48
SE 7	36.400	1,50 %	7.116	19,55 %	55	55	55
SE 8	76.960	3,16 %	15.046	19,55 %	115	115	115
SE 9	32.760	1,35 %	6.405	19,55 %	49	49	49
SE 10	38.960	1,60 %	7.617	19,55 %	58	58	58
SE 11	67.760	2,77 %	13.247	19,55 %	102	102	102
SE 12	45.700	1,87 %	8.934	19,55 %	69	69	69
SE 13	49.080	2,01 %	9.595	19,55 %	74	74	74
SE 14	90.000	3,68 %	17.190	19,10 %	108	108	108
SE 15	52.000	2,13 %	9.932	19,10 %	62	62	62
SE 16	62.000	2,55 %	11.842	19,10 %	74	74	74
SE CALVIN BAJO	1.509.000	61,00 %	195.500	12,95 %	400	400	400
TOTAL SECTORES EXTERIORES	2.460.180		376.561		1.500	1.500	1.500
TOTAL SUELO URBANIZABLE	2.720.900		427.357		1.879	1.879	1.879
TOTAL URBANO URBANIZABLE	4.717.570		520.070		2.596	4.460	7.056

Los cálculos de cesiones y viviendas son aproximativos y su valor exacto se definirà en el momento del desarrollo.

* Includido Aprovechamiento Medio.



7

VÍAS PECUARIAS DEL SECTOR "CALVIN BAJO"

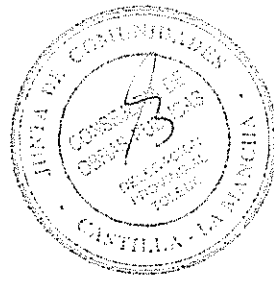
Según Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de fecha 30 de Octubre de 1.964 del término municipal de Bargas, afectan al Sector clasificado en la presente Modificación, las siguientes:

Cordel de Camarena a Toledo.
Anchura = 37,61 m

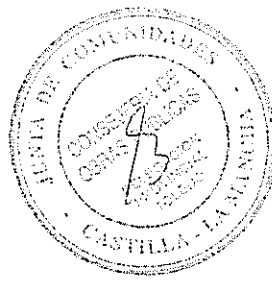
Vereda del Camino de Talavera o Viejo de Toledo.
Anchura = 20,89 m

Las anteriores Vías se deberán respetar en trazado y anchura reglamentarias y cualquier obra de urbanización en ellas que transforme su actual fisonomía, está sujeta a la previa autorización de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura.

El trazado de las mismas se indica en el plano 3 - Ordenación del Sector Urbanizable "Calvin Bajo", del Proyecto de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas.



2



MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS / TOLEDO.

2. NORMAS URBANISTICAS.

2.1. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Seràn de aplicaciòn las condiciones establecidas en el capìtulo de las Normas Urbanìsticas de las vigentes NN.SS. Municipales.

2.2. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION .

Seràn de aplicaciòn las condiciones establecidas en el capìtulo V de las Normas Urbanìsticas de las vigentes NN.SS. Municipales.

2.3. NORMAS DEL SECTOR EXTERIOR URBANIZABLE "CALVIN BAJO".

2.3.1. NORMAS GENERALES.

- Ambito de aplicaciòn.

Comprende el sector de suelo urbanizable delimitado en plano 2 (clasificaciòn del suelo) y grafiado como Sector Exterior Calvin Bajo-SE "Calvin Bajo" en plano nº 3 -Ordenaciòn del Sector Exterior Calvin Bajo.

- Sistemas interiores y generales.

Constituiràn Sistemas Generales, aquellas que como tales se definen en el plano de Estructura General y se concretan en el plano de Ordenaciòn.

Sistemas Interiores seràn los que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento, como suelo de reserva obligatoria y que està prevista su cesiòn en el artìculo 84.3 de la Ley del Suelo.

- Requisitos generales para la ejecucion del Suelo Urbanizable.

- Condiciones de desarrollo.

Serà requisito imprescindible la redacciòn de un Plan Parcial de Ordenaciòn por cada Sector, debiendo justificar el suministro de agua ya sea propia o por cesiòn, las autoridad



zaciones de acceso de carreteras, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración.

- Ejecución de los Sistemas Generales.

Los sistemas Generales que se incluyen dentro del Sector en suelo urbanizable se ejecutarán de la siguiente forma:

. Obtención del suelo.

Se cederá obligatoria y gratuitamente por los propietarios.

. Urbanización.

La obra de urbanización de los Sistemas Generales se realizará por Compensación directamente por los promotores del Plan.

La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos dentro de los sectores pero que sean precisos para su desarrollo se efectuará también a cargo de los promotores del Plan.

- Cesiones Obligatorias.

Serán las que establece el artículo 57 del Reglamento de Gestión.

- Sistema de Actuación.

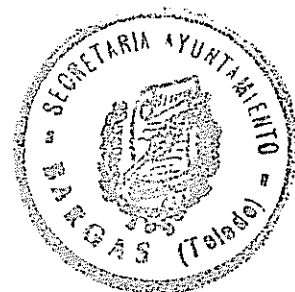
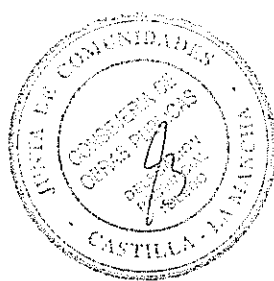
Será el de Compensación.

- Conservación de la Urbanización.

La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios del Sector indefinidamente, incluidas las conexiones exteriores necesarias constituyéndose a tal efecto en Entidad Urbanística de Conservación.

- Programa de Actuación.

Los sectores de suelo urbanizable deberán presentar el Plan Parcial de Ordenación antes del plazo máximo de seis meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas y se urbanizarán en los plazos que señale el propio Plan Parcial, con un plazo máximo de un año para el inicio de las obras de urbanización



MA

que desarrollen el Plan.

- Revisión de la clasificación del suelo.

El incumplimiento del programa de actuación del sector de suelo urbanizable "Calvín Bajo", señalado en el apartado anterior, de terminará la posibilidad de revisar la clasificación del suelo en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas, en el mencionado sector.

2.3.2. NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR "CALVIN BAJO".

- Carácter.

Corresponde a un espacio apto para la urbanización caracterizado por una baja densidad de edificación y la interrelación campo de golf-edificación de vivienda unifamiliar.

- Condiciones de diseño espacial.

A definir en el Plan Parcial que desarrolle el Sector, teniendo presente el carácter de la baja densidad espacial.

- Condiciones de aprovechamiento y uso.

Tipología de edificación: vivienda unifamiliar aislada.

Superficie mínima de parcela: 1.500m².

Densidad máxima: 4 viv/ha.

Edificabilidad máxima: 0,5m²/m²

Uso principal: vivienda unifamiliar y equipamiento deportivo.

Usos compatibles: hotelero, comercial y servicios públicos.

- Condiciones de desarrollo.

Serán vinculantes las conexiones viarias señaladas en el plano de Ordenación, así como las servidumbre establecidas en las Legislaciones de Aguas para el río Guadarrama y de carreteras para las N-403 y TO-4410 tanto de ámbito estatal como autonómico dictadas al efecto.

Bargas, 1 de marzo de 1990

Tiburcio Pérez Agudo, arquitecto.