



MODIFICACION PUNTUAL Nº5
PARA LA NUEVA REGULACIÓN DE USOS DE LAS
ORDENANZAS 6.6 – 6.7 – 6.8 – 6.9 DE SUELO URBANO
DE
LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE BARGAS

AYUNTAMIENTO DE BARGAS

SEPTIEMBRE 2017



ÍNDICE

A. MEMORIA INFORMATIVA

1. MARCO NORMATIVO

1.1. Legislación aplicable

1.2. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

2.1. Encuadre territorial

2.2. Medio físico

2.3. Afecciones

3. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

3.1. Población

3.2. Estructura económica

4. MEDIO URBANO

4.1. Edificación y usos del suelo

4.2. Zonas de ordenación urbanística

5. PLANEAMIENTO VIGENTE

6. PLANEAMIENTO EN TRAMITACION O EN EJECUCIÓN

B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

3. ORDENACIÓN DETALLADA

4. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y MOVILIDAD

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



C. NORMAS URBANÍSTICAS

ANEXOS

1. ORDENANZAS DE LAS NN SS
2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL CASCO
3. PLANO DE ORDENACIÓN DE LAS URBANIZACIONES



A.- MEMORIA INFORMATIVA

1. MARCO LEGAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS

1.1. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 248/2004, de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 34/2011, de 26/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- Decreto 178/2010 de 1 de julio, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.
- Ley 4/2007, de 8-03-2007, de Evaluación del Impacto Ambiental en Castilla-La Mancha.

1.2. Instrumentos de ordenación territorial vigentes

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Bargas fueron revisadas en 1996 (aprobación definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada en fecha 25 de junio de 1996).

Su redacción se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 78 del Real Decreto Legislativo 1/992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y según lo dispuesto en los artículos 91, 92 y 93 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

2. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

2.1. Encuadre territorial

El término municipal de Bargas se encuentra enclavado en la parte central de la Península Ibérica, dentro de la cuenca del Tajo, en su zona superior. Pertenece a la provincia de Toledo, situándose al norte de la misma, a una altura media 598 metros sobre el nivel del mar. Con una extensión total de 88,9 km² cuenta con una población de 10.119 habitantes.

Se encuentra bien comunicado a través de una serie de infraestructuras tales como la A-40, la CM-4003 y CM-4006 que conectan el municipio con la A-42.



La población se distribuye entre el centro urbano y varias urbanizaciones situadas en el sureste del término municipal, en dirección a la capital.

Bargas se encuentra incluido en la Comarca de la Sagra.

Linda al norte con los términos municipales de Recas, Camarenilla y Villamiel de Toledo, al este con Yuncillos y Olías del Rey, al oeste con Rielves y al sur con Toledo.

2.2. Medio físico

Topografía y rasgos físicos

El término se caracteriza por ser atravesado de noreste a suroeste por el río Guadarrama recorriendo toda la parte norte de forma levemente meándrica, generando un amplio valle, mientras que el resto del territorio forma una tabla fuertemente erosionada que vierte hacia el Guadarrama en sentido sur a norte mediante infinidad de arroyos y torrente, quedando en el borde sur del término municipal, vaguadas y arroyos que vierten directamente al Tajo, en relieve ondulado.

Climatología

Bargas se encuentra en una zona de clima mesomediterráneo o semiárido, con 3 ó 4 meses que se pueden considerar como secos.

Hidrogeología

La Unidad Hidrogeológica sobre la que se asienta el territorio de Bargas es la U.H.03.05 conocida con el nombre de Madrid-Talavera; la cual se caracteriza por ser un acuífero de gran extensión, con permeabilidad relativamente baja y gran heterogeneidad. Esta última característica determina una gran variación de composición, que será función de la distancia de cada zona al área madre, disminuyendo el tamaño de los sedimentos a medida que aumenta la distancia a esta y disminuyendo como consecuencia la permeabilidad.

2.3. Afecciones

No existen afecciones jurídicas o materiales que incidan en la Modificación Puntual propuesta.

3. ANÁLISIS SOCIO-ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

3.1. Población

El tamaño de la población de un municipio, así como su evolución en el tiempo es una de las principales variables fundamentales en el análisis socioeconómico, representa uno de los principales condicionantes de la dinámica demográfica, el desarrollo económico y la prestación de servicios de una población dada.



Como se puede observar en el gráfico, la población de Bargas ha experimentado un progresivo, sostenido e imparable aumento en los últimos años. Este hecho se debe a que se trata de un núcleo poblacional próximo a su capital y con una excelente accesibilidad; pero además durante los últimos años se ha añadido un importante fenómeno a su perfil demográfico: el surgimiento y consolidación de un importante eje económico: Corredor de La Sagra; de hecho, La Sagra se ha convertido en la comarca con mayor crecimiento poblacional de España superando incluso al Corredor de Henares.

A fecha junio de 2016, Bargas cuenta con una población de 10.215 habitantes, lo que supone una densidad de población de 114 hab/Km².

Hasta la actualidad, el número de habitantes de la población ha ido aumentando de manera gradual, pero sin freno. Factores como los movimientos migratorios, el aumento en el precio de la vivienda en Toledo, cercanía a Madrid, mejora en las comunicaciones...etc son los causantes de este crecimiento de población.

Se prevé que la tendencia futura de la evolución de la población siga siendo de crecimiento gradual.

3.2. Estructura económica

La demanda de empleo en el municipio de Bargas ha experimentado durante los últimos años numerosas variaciones; es decir, no ha mantenido una tendencia constante hacia el alza o hacia la baja, sino que ha seguido una evolución con fluctuaciones. Si se realiza un análisis a nivel general, se llegaría a la conclusión de que, durante los últimos 7 años, el número de demandantes de empleo ha aumentado en 14 unidades (cifra moderada).

3.2.1. Sector primario

Las actividades propias del sector primario, como son la agricultura, la ganadería y las actividades relacionadas, no pueden ser consideradas exclusivamente desde el punto de vista económico convencional, ya que en la actualidad constituyen un recurso ambiental de primer orden: por su interés paisajístico y cultural, por su potencial agrológico, y por su carácter de espacio abierto no urbanizado. Por ello, el suelo rural vale mucho más de lo que produce y esto se va incorporando en la normativa de planeamiento.

De las 8.474 has que abarca el municipio, una superficie muy elevada 91,3% (7.740 Has) corresponden a tierras labradas. El resto de las explotaciones agrícolas están poco representadas en el municipio, como se observa en el siguiente gráfico, ya que el 3,8% corresponde a pasto, y el 1,5% son superficies dedicadas a la explotación forestal y el 3,4% hace referencia al resto de superficies.

Por otra parte, del total de aprovechamiento de tierras labradas un 91,5% están dedicadas exclusivamente a cultivos herbáceos de secano (cereales como la cebada o el trigo), el resto se reparte entre cultivos leñosos (olivar en su gran mayoría) y árboles frutales (estos últimos tan sólo representan un 0,3%).

La ganadería es una actividad importante en el municipio, siendo típica la existencia de pequeñas explotaciones ganaderas, en las que el número de cabezas de la explotación es bajo.

3.2.2. Sector secundario y terciario

Se refiere a las actividades que implican transformación de alimentos y materias primas a través de los más variados procesos productivos. Normalmente se incluyen en este sector las industrias mecánicas, la química, la textil, la producción de bienes de consumo, el etc. La construcción, aunque se considera sector secundario, suele contabilizarse aparte pues, su importancia le confiere entidad propia.

En el municipio de Bargas, las empresas dedicadas al sector secundario quedan distribuidas de la siguiente forma:

Actividad industrial	33
Construcción	89

Dentro del sector secundario la construcción prepondera sobre la actividad industrial, hecho que es debido en gran parte a la cercanía de este municipio a capital de Toledo, junto con la nueva autovía A-40, hecho que generado que mucha de la población que residía en la capital haya experimentado un cambio de residencia a este municipio. Además, Bargas también está muy cercano a la Comunidad de Madrid, lo que acentúa más el proceso constructivo a través de la creación de viviendas que se utilizan principalmente como segunda residencia para la población procedente de Madrid.

Sin embargo, a pesar de la importancia de la construcción, no hay que olvidar que el sector industrial, aunque en menor proporción también genera riqueza sobre el municipio.

4. MEDIO URBANO

4.1. Edificación y usos del suelo

La estructura de la ciudad alberga de forma simplificada un conjunto de usos del suelo que son los siguientes:

- Residencial
- Comercial
- Industria ligera y almacenes
- Servicios
- Equipamientos: Administrativo, Educativo, Sociocultural...

Los usos terciarios: oficinas, hostelero, y recreativo, se encuentran en el centro del núcleo urbano, principalmente en los bajos de los edificios. Además, podemos encontrar alguna actividad terciaria en la urbanización Las Perdices, que es la única de la zona sur que combina el residencial plurifamiliar con el unifamiliar.

En lo referente a los equipamientos, los administrativos se suelen encontrar también en el casco antiguo, en edificios aislados. Los usos educativos, asistenciales y deportivos se disponen en la periferia también por necesitar mayores superficies.



4.2. Zonas de ordenación urbanística

4.2.1. ZONA DE ORDENANZA RED VIARIA

Corresponde a los espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico rodado y peatonal, y aparcamiento.

4.2.2. ZONA DE ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

Corresponde a superficies de dominio público o privado, destinadas a usos de equipamiento comercial o social y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas interiores o generales

4.2.3. ZONA DE ORDENANZA DE ZONAS VERDES PÚBLICAS

Corresponden a espacios libres inedificables de dominio público destinados al recreo y expansión de la población, salvo aquellos que expresamente se señalan en los planos de zonificación como de carácter privado por ser de dominio privado y uso privado, o privado-comunitario.

4.2.4. ZONA DE ORDENANZA DE CASCO ANTIGUO

Corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de dos y tres plantas, en las que predominan las tipologías cerradas y agrupadas.

4.2.5. ZONA DE ORDENANZA DE ENSANCHE DEL CASCO

Corresponde a la zona homogénea de uso residencial unifamiliar o multifamiliar de carácter intensivo, en las que las edificaciones se pueden alinear a fachada de vía pública o estar retranqueadas respecto a ésta.

4.2.6. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Corresponde a las zonas unifamiliares en edificación aislada o adosada con densidades que oscilan entre las 7 y 20 viv/ha, en las que las edificaciones guardarán retranqueos a vía pública y resto de linderos.

4.2.7. ZONA DE ORDENANZA INDUSTRIAL

Corresponde a zonas de vocación industrial con instalaciones existentes o perspectivas de recibir instalaciones, en tipología de edificación aislada o adosada, localizada al norte del casco urbano.



5. PLANEAMIENTO VIGENTE

5.1. Modificaciones puntuales

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NNSS: ZONA CALVIN BAJO**

Objeto: clasificación como suelo urbanizable de una parte de los terrenos de la Finca Calvin 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

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 1 DE LAS NNSS: UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 31**

Objeto: modificación para dar cumplimiento al convenio urbanístico suscrito con los propietarios de la finca de los terrenos pertenecientes a la Unidad de Actuación nº 31 (UA-31) delimitada en el documento de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en vigor.

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº2 DE LAS NN SS**

Objeto: Adaptar las Normas Subsidiarias en vigor a la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo de rango autonómico en lo relacionado con el cumplimiento de las cesiones y estándares urbanísticos previstos para lo ámbitos delimitados y pendientes de ser desarrollados clasificados como suelo urbano no consolidado: Unidades de Actuación (UA) na 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 10, 11, 13, 14, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29, 30 y 32, no haciendo referencia a las Unidades de Actuación Exteriores (UAE).

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL 01/2007: RECLASIFICACIÓN DE SUELO RUSTICO DE RESERVA Y DE ESPECIAL PROTECCIÓN A SUELO URBANIZABLE – SECTOR INDUSTRIAL LA DEHESILLA**

Objeto: reclasificación de un importante ámbito de suelo rustico de reserva y no urbanizable de especial protección estructural agrícola situado al Norte del municipio, generando un gran Sector Industrial-Logístico, aprovechando su inmejorable posición dentro del Corredor de La Sagra y en conexión con las infraestructuras viarias presentes.

- **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4**

Objeto: Corregir error en la calificación del suelo detectado en plano de Ordenación del Casco de las NNSS



5.2. Planes de Mejora

- SECTOR S-5A

Objeto: Redelimitación del Sector S-5

- SECTOR “CARRIL COCHES”

Objeto. Reclasificación de suelo rustico de reserva a suelo urbanizable

- SECTOR “EL VERGEL”

Objeto: Reclasificación de suelo rustico de reserva a suelo urbanizable

- AMPLIACIÓN DEL SE-18

Objeto. Reclasificación de suelo rustico de reserva a suelo urbanizable

- AMPLIACION DEL SE-15

Objeto. Reclasificación de suelo rustico de reserva a suelo urbanizable

5.3. Programas de Actuación Urbanizadora

- UNIDADES DE ACTUACIÓN: UA-5, UA-6, UA-7, UA-8, UA-9, UA-11, UA-12, UA-14, UA-15, UA-18, UA-20+21, UA-25 y UA-26
- SECTORES: S-7, S-8, SE-3, SE-22, SE-23, SE-24, SE-27, SE-28, SE-30 y SE-31

6. PLANEAMIENTO EN TRAMITACION O EN EJECUCIÓN

En la actualidad se encuentra en tramitación un Plan de Ordenación Municipal.

Bargas (Toledo), septiembre de 2017

JULIA FERNANDEZ LEON
Arquitecto (5.340 COACM):



B. MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL PROPUESTA

Las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Bargas (en lo sucesivo NN SS), cuya revisión fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada en fecha 25 de junio de 1996, fueron redactadas de conformidad con lo dispuesto en los artículos 91.b y 93 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Dentro del objeto de las NN SS está asignar los usos pormenorizados para el suelo urbano y los usos globales para las áreas aptas para su urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los planes parciales.

El presente documento de modificación puntual de las NN SS, afecta únicamente a los suelos clasificados como suelos urbanos e incluidos dentro de las siguientes ordenanzas reguladas en el Capítulo IV:

- 6.6. Ordenanza de la Zona de Casco Antiguo,
- 6.7. Ordenanza de Ensanche del Casco,
- 6.8. Ordenanza de Zona Residencial Unifamiliar
- 6.9. Ordenanza de la Zona Industrial

Constituye el objeto de esta Modificación Puntual, la adaptación de la normativa urbanística municipal a las necesidades actuales, en lo que a usos pormenorizados se refiere.

Así mismo, la nomenclatura de usos contemplada en las vigentes NN SS, no se corresponde con la definida en Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, por lo que resulta necesario llevar a cabo su adaptación.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30.1ª del TRLOTAU, las determinaciones de la ordenación estructural son las siguientes:

	Usos globales mayoritarios	
	NN SS	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Zona de Ordenanza Casco Antiguo	Residencial (R)	Residencial (R)
Zona de Ordenanza Ensanche del Casco	Residencial (R)	Residencial (R)
Zona de Ordenanza Residencial Unifamiliar	Residencial (R)	Residencial (R)
Zona de Ordenanza Industrial	Industrial (I)	Industrial (I)



3. ORDENACIÓN DETALLADA (OD)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30.1ª del TRLOTAU, las determinaciones de la ordenación detallada son las siguientes:

		NN SS	MODIFICACIÓN PUNTUAL
Zona de Ordenanza Casco Antiguo	Usos compatibles	- Comercial - Oficinas - Garaje - Hotelero - Espectáculo - Cultural - Religioso - Reunión y recreo - Deportivo - Sanitario - Servicios públicos	- Resi. comunitario (RC) - Comercial (TC) - Hotelero (TH) - Oficinas (TO) - Recreativo (TR) - Industrial productivo (IP) y almacenaje (IA), ambos en categoría 1ª, 2ª y 3ª - Dotacional (D)
	Usos pormenorizados	- Industrial artesanal - Talleres no molestos	- Resi. plurifamiliar (RP) - Resi. unifamiliar (RU)
	Usos prohibidos	Los restantes usos pormenorizados	- Explotaciones ganaderas y equinas - Industrias contaminantes - Almacenes productos peligrosos - Rehalas caninas
Zona de Ordenanza Ensanche del Casco	Usos compatibles	- Comercial - Oficinas - Garaje - Hotelero - Espectáculo - Cultural - Religioso - Reunión y recreo - Deportivo - Sanitario - Servicios públicos	- Resi. comunitario (RC) - Comercial (TC) - Hotelero (TH) - Oficinas (TO) - Recreativo (TR) - Industrial productivo (IP) y almacenaje (IA) ambos en categoría 1ª, 2ª y 3ª - Dotacional (D)
	Usos pormenorizados	---	- Resi. plurifamiliar (RP) - Res. unifamiliar (RU)
	Usos prohibidos	Los restantes usos pormenorizados	- Explotaciones ganaderas y equinas - Industrias contaminantes - Almacenes productos peligrosos - Rehalas caninas



Zona de Ordenanza Residencial Unifamiliar	Usos compatibles	- Oficinas profesionales en edificio de vivienda - Taller artesanal no molesto	- Hotelero (TR) - Oficinas (TO) - Industrial productivo (IP) y almacenaje (IA) ambos en categoría 1ª y 2ª - Dotacional (D)
	Usos pormenorizados	---	- Resi. unifamiliar (RU)
	Usos prohibidos	Los restantes usos pormenorizados	- Explotaciones ganaderas y equinas - Industrias contaminantes - Almacenes productos peligrosos - Rehals caninas
Zona de Ordenanza Industrial	Usos compatibles	- Vivienda en edificio industrial	- Residencial anexo a industria (R) - Comercial (TC) - Hotelero (TH) - Oficinas (TO) - Recreativo (TR) - Dotacional (D)
	Usos pormenorizados	---	- Industria en todas sus categorías (I)
	Usos prohibidos	Los restantes usos pormenorizados	- Industrias contaminantes - Almacenes productos peligrosos - Rehals caninas

4. ANÁLISIS DEL TRÁFICO Y MOVILIDAD

La Modificación Puntual propuesta no incide de forma significativa sobre el tráfico peatonal y rodado ni sobre la movilidad de personas con movilidad reducida.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La Modificación Puntual propuesta no altera de forma relevante aspectos económicos, ambientales o sociales económica del municipio.

Así mismo, tampoco se prevé impacto sobre las Haciendas Públicas.

Bargas (Toledo), Septiembre de 2017

JULIA FERNANDEZ LEON
Arquitecto (5.340 COACM):



C. NORMAS URBANÍSTICAS



6.6.- ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

6.6.1.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos de Clasificación como zona de casco antiguo.

6.6.2.- Carácter

Corresponde a las superficies que componen el área del núcleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de dos y tres plantas.

6.6.3.- Condiciones de desarrollo

Sera preceptivo con carácter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

6.6.4.- Condiciones de diseño espacial

Se permitirán predominantemente las tipologías cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a fachada o lindero, solo se permitirán cuando se justifiquen adecuadamente en los proyectos respectivos en función de la composición estética del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

- De respetar los ritmos existentes.
- No dejar medianerías vistas.
- Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Estas condiciones singulares de edificación exigirán su tramitación previa como ordenación de volúmenes cuando por la entidad de actuación se modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente por esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente a las fincas colindantes por la creación de medianerías, ocultación de vistas, reducción de soleamiento, etc.

6.6.5.- Condiciones de aprovechamiento.

En intervenciones de edificaciones antiguas se tendera a la conservación de los valores arquitectónicos y urbanos.

Para la nueva edificación:

- Altura máxima: tres plantas con 10,50 m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del ultimo forjado, no pudiendo exceder en ningún punto de la fachada de 11,50 m la altura máxima de cubierta se fija en 13,00 m.



En calles de ancho inferior o igual a 6,00 m la altura máxima no superara las dos plantas o 7,00 m.

- En planta baja 100%
- Resto de las plantas:
- En parcelas menores de 400 m²..... 100%
- En parcelas mayores de 400 m²..... 70%

- Vuelos permitidos: se permiten vuelos abiertos en balcón que podrá ser con longitud máxima igual a la mitad de la longitud de la fachada, debiendo separarse de las medianerías como mínimo 60 cm las limitaciones vendrán en función del ancho de la calle.

- Hasta 6,00 m 0,30 cm
- Más de 6,00 m 0,50 cm

Los aleros deberán cumplir la misma condición que los balcones pudiendo tener un exceso de 10 cm respecto a estos.

6.6.6.- Condiciones de uso

Uso global mayoritario: residencial (R)

Usos pormenorizados:

- Residencial plurifamiliar (RP)
- Residencial unifamiliar (RU)

Usos compatibles:

- Uso residencial comunitario (RC)
- Uso terciario: comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO), recreativo (TR)
- Uso industrial: Almacenaje (IA) y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas (IP), en categorías 1^a, 2^a y 3^a.
- Uso dotacional en todas sus categorías (D)

Usos prohibidos:

- Explotaciones ganaderas y equinas
- Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos
- Almacenes de productos explosivo, radiactivos y peligrosos en general
- Rehalas caninas

Aparcamientos obligatorios.

Será de aplicación la Norma 5.3.1. para solares con superficies superiores a 250,00 m² en los que se realicen 6 o más viviendas.

6.6.7.- Condiciones estéticas

Será de aplicación la Ordenanza General 5.4.



6.7.- ORDENANZA DE ENSANCHE DEL CASCO

6.7.1.- Ámbito de aplicación

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de Clasificación.

6.7.2.- Carácter

Corresponde a zonas unifamiliares o multifamiliares de carácter intensivo.

6.7.3.- Condiciones de desarrollo

Será preceptivo la dotación de servicios urbanos y tener aprobada la alineación oficial del viario correspondiente.

6.7.4.- Condiciones de diseño espacial

Las edificaciones podrán alinearse a fachada de vía pública o estar retranqueadas respecto a ésta.

6.7.5.- Condiciones de aprovechamiento

En el uso de vivienda unifamiliar se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: con carácter general: 150 m²
grupos de viviendas de promoción pública, dado el carácter y destino excepcional de las mismas:125 m²
- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 m.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².
- Ocupación máxima: 70%.

En el caso de vivienda multifamiliar o colectiva las condiciones de aprovechamiento máxima permitidas serán el resultado de aplicar a la parcela objeto de intervención las condiciones anteriores.

6.7.6.- Condiciones de uso

Uso global mayoritario: residencial (R)

Usos pormenorizados:

- Residencial plurifamiliar (RP)
- Residencial unifamiliar (RU)



Usos compatibles:

- Uso residencial comunitario (RC)
- Uso terciario: comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO), recreativo (TR)
- Uso industrial: Almacenaje (IA) y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas (IP), en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Uso dotacional en todas sus categorías (D)

Usos prohibidos:

- Explotaciones ganaderas y equinas
- Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos
- Almacenes de productos explosivo, radiactivos y peligrosos en general
- Rehalas caninas

6.7. 7.- Condiciones estéticas

Será de aplicación la Ordenanza General 5.4.



6.8.- ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

6.8.1.- Ámbito de aplicación

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de Zonificación.

6.8.2.- Carácter

Corresponde a zonas unifamiliares en edificación aislada o adosada con densidades que oscilan entre las 7 y las 20 viv/ha.

6.8.3.- Condiciones de desarrollo

Las edificaciones deberán tener un retranqueo obligatorio de 3,00 m a linderos y a fondo debiendo ser el retranqueo a la calle de 5,00 m.

6.8.4.- Condiciones de aprovechamiento

Se establecen las siguientes condiciones en la vivienda unifamiliar aislada:

- Parcela mínima: 300 m² (excepto en aquellos sectores de suelo urbanizable en los que se establece con 250 m²).
- Altura máxima: dos plantas o 7,00 m.
- Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m².
- Ocupación máxima: 60%.
- Densidad máxima sobre el sector: 15 viv/ha (excepto en sectores de suelo urbanizable en los que se permite una densidad de 20 viv/hab).

6.8.5.- Condiciones de uso

Uso global mayoritario: residencial (R)

Usos pormenorizados:

- Residencial unifamiliar (RU)

Usos compatibles:

- Uso residencial comunitario (RC)
- Uso terciario: comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO)
- Uso industrial: Almacenaje (IA) y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas (IP), en categorías 1ª y 2ª.
- Uso dotacional en todas sus categorías (D)



Usos prohibidos:

- Explotaciones ganaderas y equinas
- Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos
- Almacenes de productos explosivo, radiactivos y peligrosos en general
- Rehalas caninas

6.8.6.- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las Generales del apartado 5.4.



6.9.- ORDENANZA DE ZONA INDUSTRIAL

6.9.1.- Ámbito de aplicación

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los Planos de Zonificación.

6.9.2.- Carácter

Corresponde a zonas de vocación industrial con instalaciones existentes o perspectivas de recibir instalaciones.

6.9.3.- Condiciones de desarrollo

Será preceptivo contar con todos los servicios a pie de parcela y tener aprobada la alineación.

6.9.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se ubicarán las edificaciones o instalaciones con retranqueos obligatorios de 5,00 m a fachada con frente a la vía pública.

6.9.5.- Condiciones de aprovechamiento

-Tipología de edificación: abierta y aislada o agrupada siempre y cuando no queden medianeras vistas.

-Altura máxima: dos plantas o 7,00 m en frente a vía pública, debiendo justificar la disponibilidad de mayor altura.

-Parcela mínima: 500 m², salvo que se trate de parcelaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

-La carga y descarga y el aparcamiento de vehículos deberá resolverse en el interior de las parcelas.

-En parcelas con superficies igual o superior a 1.000m², retranqueo posterior de 5,00 m.

6.9.6.- Condiciones de uso

Uso global mayoritario: Industria (I)

Usos pormenorizados:

- Industrial en todas sus categorías (IA), (IP)

Usos compatibles:

- Uso residencial como anexo destinado a personal guardes (RU), con una superficie máxima de 150 m² y únicamente en actuaciones industriales más de 2000 m²c
- Uso terciario: comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO) y recreativo (TR)



- Uso dotacional en todas sus categorías (D)

Usos prohibidos:

- Industrias altamente contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos
- Almacenes de productos explosivo, radiactivos y peligrosos en general
- Rehalas caninas

6.9.7.- Condiciones estéticas

Serán de aplicación las señaladas en las Condiciones Generales del apartado 5.4.





1. ORDENANZAS DE LAS NN SS



6.6.-ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO

6.6.1.- Ambito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicara sobre las superficies grafiadas en los planos de Clasificación como zona de casco antiguo.

6.6.2.- Caracter

Corresponde a las superficies que componen el area del nucleo con densidades aproximadas entre 20 y 40 viv/ha y con la mayoría de las edificaciones de dos y tres plantas.

6.6.3.- Condiciones de desarrollo

Sera preceptivo con caracter previo a las licencias de edificación y parcelación, la alineación oficial.

6.6.4.- Condiciones de diseño espacial.

Se permitiran predominantemente las tipologias cerradas y agrupadas. Los patios abiertos a fachada y los retranqueos a fachada o lindero, solo se permitiran cuando se justifiquen adecuadamente en los proyectos respectivos en función de la composición estetica del tramo de calle en que se ubiquen, con las condiciones:

-De respetar los ritmos existentes.

-No dejar medianerias vistas.

-Y realizar unos cerramientos en la alineación exterior que armonicen con las fachadas predominantes del casco en materiales y coloración.

Estas condiciones singulares de edificación exigiran su tramitación previa como ordenación de volúmenes cuando por la entidad de actuación se modifique sustancialmente la trama urbana de la manzana y la tipología ordenada predominantemente por esta Ordenanza, o cuando afecten perjudicialmente a las fincas colindantes por la creación de medianerias, ocultación de vistas, reducción de soleamiento, etc.



6.6.5.- Condiciones de aprovechamiento

En intervenciones de edificaciones antiguas se tenderá a la conservación de los valores arquitectónicos y urbanos.

Para la nueva edificación:

-Altura máxima: tres plantas con 10,50 m sobre la rasante de la acera en el punto medio de la fachada hasta la cara inferior del último forjado, no pudiendo exceder en ningún punto de la fachada de 11,50 m la altura máxima de cubierta se fija en 13,00 m.
En calles de ancho inferior o igual a 6,00 m la altura máxima no superará las dos plantas o 7,00 m.

-En planta baja..... 100%
-Resto de las plantas
-En parcelas menores de 400 m² 100%
-En parcelas mayores de 400 m² 70%

-Vuelos permitidos: se permiten vuelos abiertos en balcón que podrá ser con longitud máxima igual a la mitad de la longitud de la fachada, debiendo separarse de las medianerías como mínimo 60 cm las limitaciones vendrán en función del ancho de la calle.

-Hasta 6,00 m 0,30 cm
-Mas de 6,00 m 0,50 cm

Los aleros deberán cumplir la misma condición que los balcones pudiendo tener un exceso de 10 cm respecto a estos.

6.6.6.- Condiciones de uso

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

Uso característico: vivienda en categoría de vivienda unifamiliar o multifamiliar.

Usos compatibles: comercial, oficinas, garaje-aparcamiento, hotelero, espectáculo, cultural, religioso, reunión y recreo, deportivo, sanitario y servicios públicos como uso compatible.

Usos pormenorizados: industria artesanal y talleres no molestos para las viviendas en categorías C1ª, C2ª, C3ª.

Usos prohibidos: los restantes usos pormenorizados.

Aparcamientos obligatorios.

Será de aplicación la Norma 5.3.1. para solares con superficies superiores a 250,00 m² en los que se realicen 6 o más viviendas.

6.6.7.- Condiciones estéticas

Será de aplicación la Ordenanza General 5.4.



6.7.- ORDENANZA DE ENSANCHE DEL CASCO

6.7.1.- Ambito de aplicación

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de Clasificación.

6.7.2.- Caracter

Corresponde a zonas unifamiliares o multifamiliares de caracter intensivo.

6.7.3.- Condiciones de desarrollo

Será preceptivo la dotación de servicios urbanos y tener aprobada la alineación oficial del viario correspondiente.

6.7.4.- Condiciones de diseño espacial

Las edificaciones podrán alinearse a fachada de vía pública ó estar retranqueadas respecto a ésta.

6.7.5.- Condiciones de aprovechamiento

En el uso de vivienda unifamiliar se establecen las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: con caracter general: 150 m².
grupos de viviendas de promoción pública, dado el carácter y destino excepcional de las mismas: 125 m².
- Altura máxima: 2 plantas ó 7,00 m.
- Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².
- Ocupación máxima: 70%.

En el caso de vivienda multifamiliar o colectiva las condiciones de aprovechamiento máxima permitidas serán el resultado de aplicar a la parcela objeto de intervención las condiciones anteriores.

6.7.6.- Condiciones de uso

Uso característico: residencial en vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Usos compatibles: los mismos indicados para el casco antiguo.

Usos prohibidos: los restantes usos pormenorizados no señalados anteriormente.

6.7.7.- Condiciones estéticas

Será de aplicación la Ordenanza General 5.4.



6.8.- ORDENANZA DE ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

6.8.1.- Ambito de aplicación

Se aplicara en las zonas grafiadas como tales en los planos de Zonificación.

6.8.2.- Caracter

Correponde a zonas unifamiliares en edificación aislada o adosada con densidades que oscilan entre las 7 y las 20 viv/ha.

6.8.3.- Condiciones de desarrollo

Las edificaciones deberan tener un retranqueo obligatorio de 3,00 m a linderos y a fondo debiendo ser el retranqueo a la calle de 5,00 m.

6.8.4.- Condiciones de aprovechamiento

Se establecen las siguientes condiciones en la vivienda unifamiliar aislada:

- Parcela minima: 300 m² (excepto en aquellos sectores de suelo urbanizable en los que se establece con 250 m²).
- Altura maxima: dos plantas o 7,00 m.
- Edificabilidad maxima: 0,60 m²/m².
- Ocupación maxima: 60%.
- Densidad maxima sobre el sector: 15 viv/ha(excepto en sectores de suelo urbanizable en los que se permite una densidad de 20 viv/hab).

6.8.5.- Condiciones de uso

Uso caracteristico: vivienda unifamiliar.

Usos compatibles: oficinas profesionales en edificio de vivienda. Taller artesanal no molesto para uso residencial de superficie inferior a 100 m² en edificio de vivienda.

Usos prohibidos: el resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

6.8.6.- Condiciones esteticas

Seran de aplicación las Generales del apartado 5.4.



6.9. - ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL

6.9.1.- Ambito de aplicación

Se aplicara en las zonas grafiadas como tales en los Planos de Zonificación.

6.9.2.- Caracter

Corresponde a zonas de vocación industrial con instalaciones existentes o perspectivas de recibir instalaciones.

6.9.3.- Condicones de desarrollo

Sera preceptivo contar con todos los servicios a pie de parcela y tener aprobada la alineación.

6.9.4.- Condiciones de diseño espacial

Se ubicaran las edificaciones o instalaciones con retranqueos obligatorios de 5,00 m a fachada con frente a la vía publica.

6.9.5.- Condiciones de aprovechamiento

-Tipologia de edificación: abierta y aislada o agrupada siempre y cuando no queden medianeras vistas.

-Altura maxima: dos plantas o 7,00 m en frente a via publica, debiendo justificar la disponibilidad de mayor altura.

-Parcela minima: 500 m², salvo que se trate de parcelaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

-La carga y descarga y el aparcamiento de vehiculos debera resolverse en el interior de las parcelas.

-En parcelas con superficie igual o superior a 1000 m², retranqueos posterior de 5,00 m.

6.9.6.- Condiciones de uso

Uso caracteristico: Industrial en categoria C4^a.

Uso compatible: Vivienda en edificio industrial o anexo al edificio industrial destinadas a personal encargado, oficina y comercio alojados en edificio representativo delantero, con superficie construida maxima de 150,00 m² en actuaciones de al menos 2.000 m² s.c.

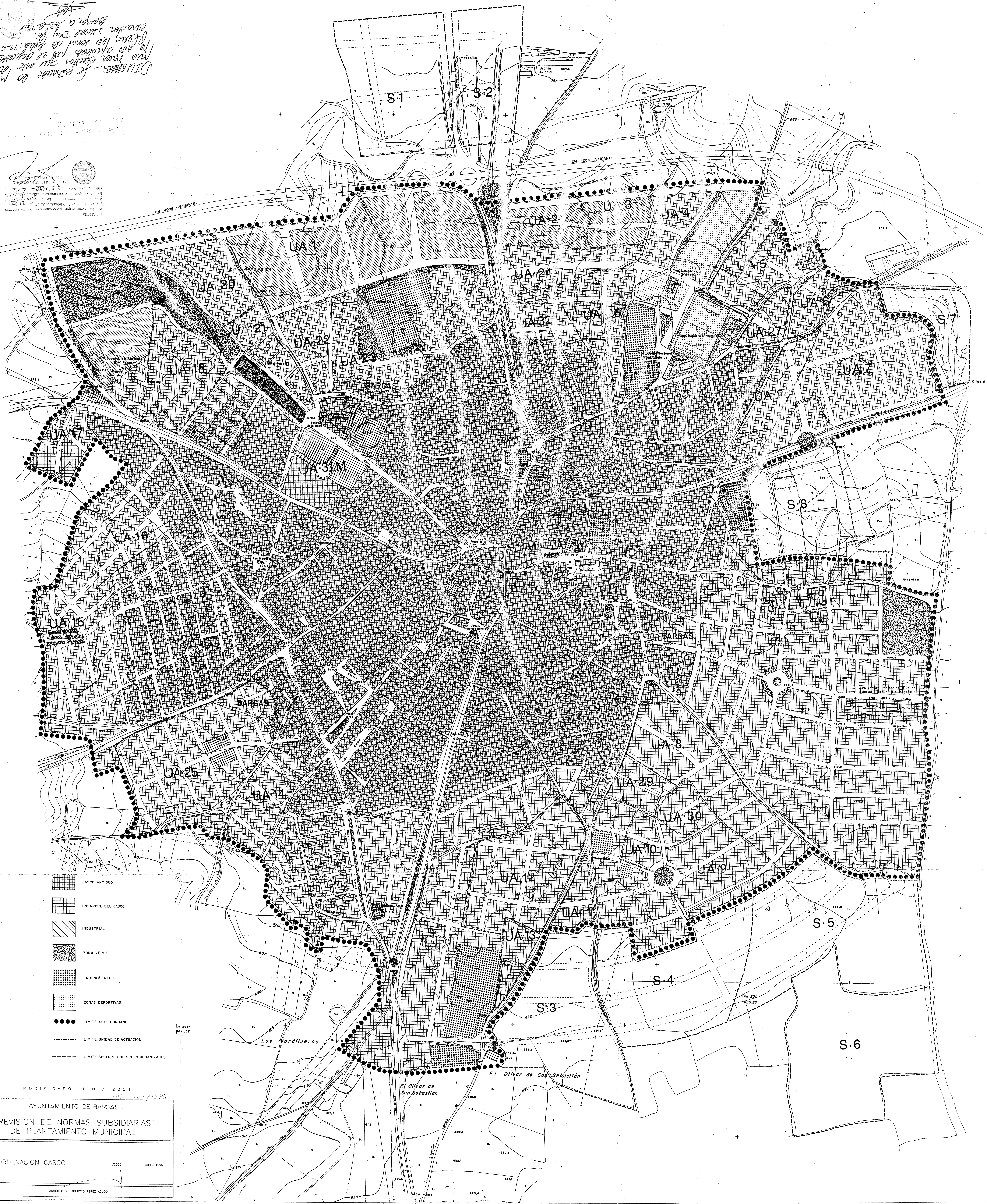
Usos prohibidos: los restantes usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

6.9.7.- Condiciones esteticas

Seran de aplicación las señaladas en las Condiciones Generales del apartado 5.4.



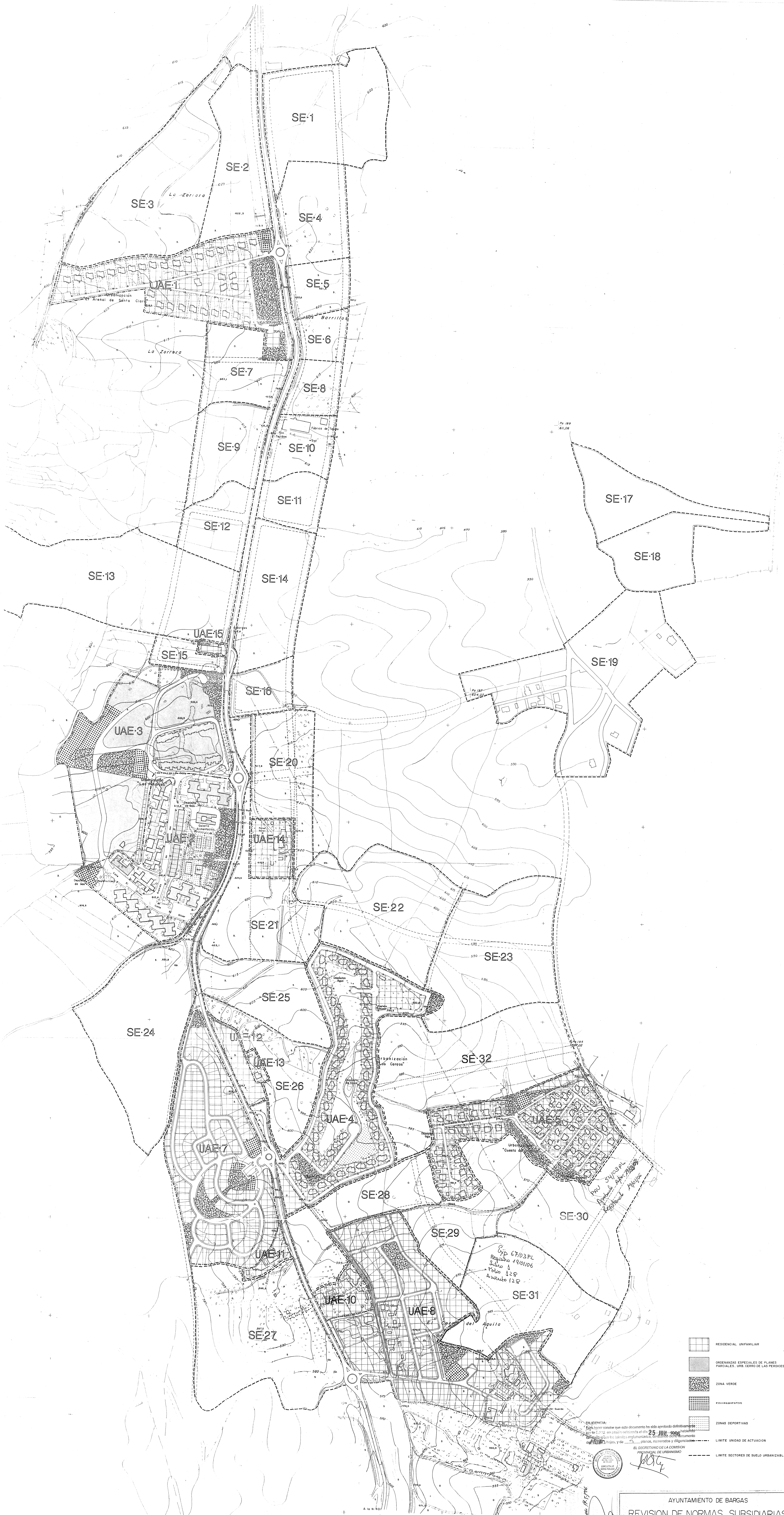
2. PLANO DE ORDENACIÓN DEL CASCO

[illegible]

ARQUITECTO: TEODORO GEREZ AGUIR



3. PLANO DE ORDENACIÓN DE LAS URBANIZACIONES



- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
- ORDENANZAS ESPECIALES DE PLANES PARCIALES, URB. CERRO DE LAS PERDICES
- ZONA VERDE
- EDIFICAMIENTOS
- ZONAS DEPORTIVAS
- LÍMITE UNIDAD DE ACTUACIÓN
- LÍMITE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

DILIGENCIA:
Por haberse considerado que este documento ha sido aprobado definitivamente
por la COMISIÓN DE PLANEACIÓN y el día 25-10-2006, se ha
firmado para los efectos legales correspondientes, con el presente documento
se otorga fe de cumplimiento y se declara en vigor, y de
12.6.2006

EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN
PROVINCIAL DE URBANISMO

12.6.2006

AYUNTAMIENTO DE BARGAS
REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL