



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Habiendo sido aprobado con carácter definitivo la Revisión de las Normas Subsidiarias de Bargas, mediante acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo el 25 de junio de 1996, se procede a la publicación de las normas urbanísticas que en dicho documento se contienen y que figuran en el anexo del presente anuncio, dando cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 70.2 de la Ley 7/1985 reguladora de las Bases del Régimen Local y 196.2 del Real Decreto 2568/1986 por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

ANEXO. REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE BARGAS. NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I - Aspectos generales

1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.

De conformidad con el artículo 78.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 97.4 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Normas Urbanísticas, con objeto de reglamentar el uso de los terrenos y las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación pública y privada, así como cuantas actividades se realicen en ejecución de la Norma, incluidas las de carácter provisional.

1.2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO.

Su campo de aplicación en el espacio, se circunscribe a la delimitación del territorio grafiado en el plano de ordenación titulado "Clasificación del Suelo" y corresponde a la totalidad del término municipal de Bargas.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

1.3.- CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la legislación vigente y se compone de los siguientes capítulos:

- Capítulo I -Aspectos generales.
- Capítulo II -Régimen del suelo.
- Capítulo III -Estructura General y Orgánica del territorio.
- Capítulo IV -Normas generales de Urbanización.
- Capítulo V -Normas Generales de la Edificación.
- Capítulo VI -Ordenanzas para el Suelo Urbano.
- Capítulo VII -Normas Particulares para el Suelo Urbanizable.
- Capítulo VIII -Normas particulares para el Suelo No Urbanizable.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas, se regulara por lo señalado en las Normas Subsidiarias Provinciales vigentes y en las Normas de Aplicación Directa de la Ley del Suelo y del Reglamento de Planeamiento, o por todas aquellas disposiciones legales vigentes que sean, por su regulación específica, concordantes y complementarias de la Legislación Urbanística.

1.4.- VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en las Normas Subsidiarias, los siguientes documentos:

- Las normas urbanísticas y sus Anexos.
- Los planos de Ordenación.

El resto de los documentos de las Normas, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes, así como constituir la expresión del análisis realizado para justificar y adoptar la ordenación establecida por las Normas.

1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las presentes Normas Urbanísticas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de Planes, Urbanizaciones, Parcelaciones o Edificaciones que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Toda infracción que se cometa a las mismas, será imputable, conforme a las Disposiciones reguladas en el Reglamento de Disciplina Urbanística de fecha 23 de junio de 1978 (B.O.E. 18-9-78).

1.6.- COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que le corresponda a la Comisión Provincial de Urbanismo.

La interpretación de la normativa será ejercida por el Organismo competente para cada supuesto y tendrá carácter vinculante en esta interpretación la terminología que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las disposiciones o Planeamiento Subsidiario o los que pudieran contener los planes que desarrollen estas normas en la medida en que ello sea necesario por insuficiencia de los conceptos o términos aquí definidos, debiendo determinar en tal caso de forma precisa su significado.



1.7.- INSPECCIÓN.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones y reparcelaciones, obras e instalaciones, etc., se efectuará por la Corporación Municipal y por la Comisión Provincial de Urbanismo a través de sus respectivos Servicios Técnicos en la forma establecida por las disposiciones legales vigentes.

Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras, si se formaren podrán asistir al Ayuntamiento, dando cuenta de las infracciones urbanísticas que se cometieran dentro del ámbito territorial de su competencia.

Capítulo II Régimen del suelo

2.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos señalados en las presentes Normas, el suelo del término municipal se clasifica en los siguientes tipos:

2.1.1.- Suelo urbano.

Constituye el suelo urbano, el conjunto de terrenos que reúnen los requisitos exigidos en el artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por contar con la totalidad de los servicios de infraestructuras consistentes en acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en más de 2/3 partes de su superficie, así como aquellos terrenos que, no contando con la totalidad de las infraestructuras descritas anteriormente y que se incluyen en esta clase de suelo directamente por las Normas, lleguen a contar, en ejecución de las mismas, con la aplicación de los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión y conforme al programa de actuación cuando se impongan, con los mismos elementos de urbanización descritos anteriormente.

Se justifican en la Memoria, en función de las características específicas del término municipal, se describen gráficamente en los planos de Ordenación y se regulan a tenor de lo señalado en el Capítulo VI de este Documento.

2.1.2.- Suelo urbanizable.

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 91.b del Reglamento de Planeamiento, constituyen las áreas que, dentro del término municipal, se consideran aptas para la urbanización, justificándose en la Memoria en función de las previsiones de crecimiento, describiéndose gráficamente en los Planos de Ordenación y regulándose a tenor de lo señalado en el capítulo VII de este documento.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

Está constituido por el resto del término municipal no incluido en los anteriores tipos de suelo, sometiéndose al régimen de protección que se señala en el capítulo VIII de las presentes Normas Urbanísticas.

2.2.- VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS.

El periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 160.1 del Reglamento de Planeamiento, si bien se considera conveniente establecer de aplicación el artículo 160.2 de dicho Reglamento, fijándose como plazo máximo para su revisión 6 años a partir de la fecha de Aprobación Definitiva.

En cualquier caso, las Normas subsidiarias se deberán modificar puntualmente cuando se incumplan los plazos de ejecución que determinan los programas de actuación para el desarrollo concreto de cada zona o sector regulados en las Ordenanzas y Normas Particulares, debiéndose llevar a efecto dicha modificación en los plazos que se fijan para ello en dichas Normas, en función de los criterios de vigencia de cada una de las determinaciones de las Normas.

También será procedente la revisión de las Normas si se dan los supuestos a que se refiere el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento o si en cualquier planeamiento de rango superior bien sea de ámbito provincial o comarcal, quedase establecido.

2.3.- CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO DE LAS NORMAS.

Se entiende como requisito general de estas Normas Subsidiarias, el cumplimiento que se hace del artículo 32 del Reglamento de Gestión en suelo urbano, en cuanto a que el contenido del Documento responde a las exigencias del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, siendo preceptiva la redacción de Planes Parciales en el suelo urbanizable.

El sistema de actuación será el que se determine para cada caso en las Ordenanzas y Normas Particulares, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en los Títulos III, IV y V del reglamento de gestión.

El ejercicio de la facultad de edificar viene regulado por el apartado siguiente, así como lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística, siendo también de aplicación lo establecido en los artículos 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento.

Las obligaciones y cargas que imponen las Normas a los propietarios, son las establecidas en los artículos 20 de la Ley del Suelo y en los capítulos II, III y IV del Título II del Reglamento de Gestión, estando especificadas en las Ordenanzas y Normas Particulares de cada sector, zona o polígono, para su obligado cumplimiento.



En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo o clase de suelo y para cada sector, zona o polígono concreto, el cumplimiento de las Ordenanzas y Normas Particulares, en aplicación de lo preceptuado en el artículo 35 del Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridades y la garantía de la ejecución de infraestructuras.

2.4.- FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS NORMAS.

El contenido y determinaciones de los planes, Proyectos y Estudios de Detalle que desarrollan las Normas, serán los señalados en los Capítulos V, VI, VII y IX del Título I del Reglamento de Planeamiento.

La formulación y aprobación de dichos Planes será la señalada en el Título IV de dicho Reglamento para cada una de las figuras de que se trate.

2.5.- RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

2.5.1.- Actividades sujetas a Licencia.

Serán las señaladas en el artículo 242.2 del TRLS y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2.5.2.- Procedimiento, competencias y caducidad.

El procedimiento de concesión será el establecido en los artículos 3, 4 y 5 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Las competencias para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, a excepción de los casos previstos por la ley del suelo.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarios autorizaciones con arreglo a otra Legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo.

Las licencias de obras mayor podrán declararse caducadas si pasado 1 año desde su concesión no se ha ejecutado al menos un 15% del total de la obra prevista, o si estas no se completan en el plazo de 5 años siendo preceptivo su renovación.

Para las licencias de obra menor, estos plazos serán de 3 y 6 meses respectivamente.

El ayuntamiento podrá modificar expresamente estos plazos al conceder las licencias de obra.

2.5.3.- Cedula urbanística.

El ayuntamiento podrá exigir para la concesión de Licencias de Parcelación, la presentación, junto al Proyecto de Parcelación, de las Cédulas Urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la Licencia de Parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas Cédulas, previa solicitud de los particulares.

2.5.4.- Alineación oficial.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus Servicios Técnicos, señale las alineaciones exteriores oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

La alineación se reflejara por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde o se ordenara la redacción de un estudio de detalle en su caso.

En los puntos señalados en los planos de ordenación con alineaciones o rasantes insuficientemente definidas, será obligatorio solicitar la alineación oficial antes de conceder la licencia.

En los polígonos de actuación el Viario trazado en estas normas será indicativo, debiéndose fijarse definitivamente Estudio de Detalle o PERI.

2.5.5.- Condiciones exigidas para la concesión de Licencias.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La concesión de licencias de las actividades a que hace referencia el apartado 2.5.1 se llevara a efecto mediante los siguientes procedimientos:

A) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B) Licencias de Urbanización.

Exigirán la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras que se realicen de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido artículo 70.

C) Licencias de Edificación (Obra Mayor).

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, de acuerdo con las facultades de edificar a que hace referencia el apartado 2.3 anterior, o que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.



b) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación o que el Ayuntamiento haya marcado en los casos pertinentes, la Alineación Oficial que se facilitara con certificado del Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos.

c) Que se hayan formalizado las cesiones obligatorias que se exigen en estas Normas, para el supuesto de que se trate de propietario único y no se cumpla el apartado a) del artículo 41.1 del Reglamento de Gestión.

d) Derribos, cuando existan otros propietarios en el mismo edificio o los Servicios Técnicos del Ayuntamiento aprecien peligro para los colindantes, se deberá realizar Proyecto de Derribo por Técnico Competente y Dirección de Obra, para asumir las responsabilidades pertinentes; asimismo será obligada la redacción de este Proyecto en los casos de peligro a la vía pública.

e) Piscinas con superficie menor de 50 m², deberán acompañar el compromiso de construcción de depuradora, quedando prohibida su utilización mientras no funcione dicha depuradora. Cuando se realicen elevadas sobre la parcela colindante, deberán respetar los retranqueos obligatorios de la edificación, si los hubiera.

D) Licencias de Edificación (Obra Menor).

Se entenderá por obras menores a los efectos de estas Normas, las siguientes:

a) Movimientos de tierra y vaciados, cuando no afecten a la vía pública, a linderos o a edificaciones colindantes por quedar retranqueados de los mismos y además los servicios técnicos no aprecien posibles peligros, bien sea de tipo técnico o por presumibles infracciones urbanísticas.

b) Acometidas de agua, saneamiento y eléctricas a parcelas.

c) Depósitos en el interior de cualquier parcela de carácter particular, para uso exclusivo de la misma.

d) Muros de contención y pavimentaciones en el interior de la parcela o solar que no afecten perjudicialmente a las fincas colindantes, cuando se sitúe en los linderos o medianerías.

e) Vallas y cerramientos. En el interior de los polígonos de actuación y en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio, solo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos polígonos, las vallas respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.

f) Aperos y colocación de andamios que no supongan peligro para la vía pública.

g) Pinturas y revocos de fachadas y medianerías, repaso de canalones y bajantes, reparación y colocación de balcones, cornisas o aleros.

h) Reparación y reforma de cubierta con cambios de material, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas sin atender a elementos estructurales.

i) Reformas interiores de reparación y colocación de solados, alicatados, escayolas, enlucidos, enfoscados, pintados, etc.

j) Reformas interiores de fontanería, electricidad y aire acondicionado.

k) Decoración de locales comerciales, con independencia de que la licencia de apertura pueda requerir la presentación de proyecto técnico.

l) Reformas interiores de demolición y construcción de tabiques y escaleras.

m) Pistas de tenis, siempre y cuando no se sitúen en el lindero, exigiéndose el retranqueo mínimo de 1 metro y siendo obligatorio realizar el cerramiento con valla metálica.

E) Licencias de Apertura.

Sera de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas,

Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

2.6.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Todos aquellos edificios existentes actualmente que no se ajusten a la Alineación Oficial o que no cumplan los retranqueos, las alturas, condiciones tipológicas, aprovechamientos o usos establecidos en estas Normas Urbanísticas se considerará a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme señala el TLRs en sus artículos 61 y 137.

Capítulo III - Estructura general y orgánica del territorio

3.1.- COMPOSICIÓN DE LA ESTRUCTURA GENERAL.

La estructura general y orgánica del territorio la constituyen aquellos elementos que integran el esqueleto del modelo de ordenación territorial adoptado y que se consideran fundamentales para el desarrollo urbano del municipio según dicho modelo.

Esta estructura está constituida por las siguientes superficies previstas en la ordenación territorial:

a) Áreas de Usos Globales.

b) Sistema General de Comunicaciones.

3.1.1.- Áreas de usos e intensidades globales.

Las áreas globales que componen la estructura general del suelo ordenado del término municipal, se definen por las agrupaciones que existen y se prevén en función del tipo de usos e intensidades que se consideran adecuados al modelo territorial que se proyecta. Se describen a continuación y se reflejan gráficamente en el Plano de Estructura general del Territorio.

A) Áreas residenciales.



Las componen aquellas zonas cuyo uso principal es la vivienda con sus equipamientos correspondientes que no formen parte de los sistemas generales, aunque incluyan industrias compatibles con la vivienda, como uso complementario. Se distinguen las siguientes intensidades:

A.1) Áreas residenciales cerradas de tipo rural.

Corresponde a las zonas que componen el núcleo primitivo de población y sus ensanches, se desarrolla fundamentalmente con edificación cerrada, alineada a vial, de una, dos o tres alturas.

A.2) Áreas residenciales abiertas extensivas.

Corresponden a las zonas residenciales unifamiliares que surgen como ampliación urbana o como conjunto autónomo, con edificaciones abiertas, retranqueadas del vial, de una o dos plantas.

A.3) Áreas residenciales abiertas de carácter intensivo (Perdices).

Corresponden a la zona residencial de vivienda multifamiliar en "bloque" abierto de cinco plantas que constituyen el primer desarrollo de la Urbanización "Cerro de las Perdices".

B) Áreas Rusticas.

Corresponde a aquellas áreas ligadas a actividades del Sector Primario y que ocupan el territorio no incluido en los anteriores Usos Globales ni en los Sistemas Generales.

C) Áreas Industriales.

Corresponden a aquellas áreas de vocación fundamentalmente industrial, dedicadas a la pequeña y mediana industria con un componente importante la "industria escarapate", ligada a las carreteras.

3.1.2.- Sistema general de comunicaciones.

El Sistema General de Comunicaciones está constituido por los siguientes elementos:

a) Red Viaria General.

Los Sistemas Generales de la red Viaria se compone de dos tipos diferentes de vías, que vienen definidas gráficamente en el correspondiente plano de Ordenación de Red Viaria y en los planos de estructura general y en su caso en cualquier otro plano de ordenación.

- Red de carreteras.

Constituyen la red de carreteras a los efectos de estas Normas, todas aquellas vías que formen parte de la red de carreteras definidas en el artículo 2 de la Ley de Carreteras 51/1974, de 19 de diciembre. Corresponden en la Ordenanza a la siguiente jerarquización:

- Carreteras de primer orden.

Son las carreteras que componen la Red Nacional de Carreteras de segundo orden.

Son las carreteras que componen la Red Regional así como las carreteras provinciales, siéndoles de aplicación la Ley de Carreteras 9/90 de 28 de diciembre de 1990, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

- Travesías.

Son los tramos de carretera que se definen en la ordenación de acuerdo con lo señalado en el artículo 119 del Reglamento de Carreteras y se delimitan en las Normas en base a lo dispuesto en el artículo 52.2 de la Ley de Carreteras.

- Red Viaria Municipal.

El Sistema General de la Red Viaria Municipal está compuesto por la Red Viaria Interurbana, que corresponde a aquellas carreteras municipales según la definición del Reglamento 1073/77 o para aquellas vías que sin ser carreteras, se prevén en la ordenación para conectar entre sí las diferentes agrupaciones urbanas que se proyectan dentro del término municipal o con agrupaciones de otros terminos municipales.

b) Protección Viaria.

Está constituida por todas aquellas superficies que, siendo colindantes al Sistema General Viario, se incluyen en esta normativa como protección viaria, en función de la jerarquía y tipos de vías y están contempladas en la Normativa correspondiente.

- Protección de carreteras y travesías.

La protección de las carreteras está constituida por las superficies de la Ley de Carreteras y su Reglamento señalan como zona de dominio público y zona de servidumbre para cada tipo de la vía y que se reflejan gráficamente en el plano de Ordenación de Red Viaria, señalándose asimismo la línea de afección y edificación y las alineaciones de travesías.

- Protección de la Red Viaria Municipal.

La protección de la red interurbana se establece para cada caso en las Normas Generales de Urbanización y constituye el Sistema General de Protección Viaria.

3.2.- RÉGIMEN DE LA ESTRUCTURA URBANA.

El régimen del suelo de las superficies que constituyen la estructura urbana viene establecido expresamente por la clasificación del suelo que para cada superficie se señala en el plano de Ordenación de "Clasificación del Suelo".

El régimen del suelo que se establece para la estructura general según su clasificación, afecta fundamentalmente a estos sistemas generales, de tal manera que, en función de esta clasificación, queda regulada la obtención de los terrenos que se requiere que sean de dominio público, así como también determina la ejecución de la obra urbanizadora necesaria.

Los sistemas generales vienen regulados, por lo tanto, según esta clasificación de suelo con las siguientes pormenorizaciones respecto a la titularidad del suelo:

Sistema General de Comunicaciones:



-Red Viaria General:

Viene regulada por lo señalado en el apartado 4.1.2 de estas Normas.

-Protección Viaria:

Se ajustará a lo dispuesto en lo señalado en el apartado 4.1.2 de estas Normas.

Capítulo IV - Normas generales de urbanización

En este Capítulo se establecen las condiciones a que se deben ajustar los servicios de urbanización que se prevén en la ordenación, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares de cada zona o sector, en cuyo caso serán de aplicación estas últimas.

4.1.- RED VIARIA.

4.1.1.- Trazado y características de la Red.

La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de 8 m, salvo indicación expresa en los planos de ordenación.

La calidad mínima de la pavimentación realizada por los propietarios del suelo será similar a la utilizada por el Ayuntamiento en sus propias obras.

-Longitud máxima en las vías de fondo de saco:

100 m. (para vías de reparto).

-Fondos de saco:

Diámetro mínimo de 16 m.

-Radio de giro mínimo 12 metros medidos desde el eje.

-Sendas peatonales y carril bicicletas:

Ancho mínimo 2,5 m.

La documentación técnica de los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta los condicionantes y detalles técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Bargas.

4.1.2.- Régimen de las vías públicas y limitaciones de uso y propiedad.

El régimen del Sistema Viario que forma la red de carreteras estará regulado por lo dispuesto en la Ley de Carreteras y su Reglamento, así como lo dispuesto en el Decreto Ley de 1978, número 3149/78 (B.O.E. 16 de enero de 1979).

El resto de las vías públicas que componen la red viaria municipal, viene regulado por lo dispuesto en las presentes Normas para cada tipo de suelo.

Las limitaciones de uso y propiedad, y por tanto, las condiciones de las edificaciones con respecto a las vías públicas que tengan la consideración de carreteras o travesías o que formen la red viaria interurbana, serán las que se señalen gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria y están fijadas de acuerdo con lo señalado en los artículos 132 y 136-2º del Reglamento de Carreteras, quedando sujeta la tramitación de las solicitudes al procedimiento que se señala en el artículo 137 de dicho Reglamento.

4.1.3.- Normas para supresión de barreras arquitectónicas.

En los pasos de peatones se realizarán huellas con un ancho mínimo de 1 metro, entrando con pendiente en la acera que no sea superior al 8%.

Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado a través de rampas con un 6% de pendiente máxima al lado de las escaleras y ancho mínimo de 1,20 m.

El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante.

Los alcorques se delimitarán con bordillo resaltado y franja de losetas de borde.

Las señales de tráfico y otros elementos verticales se situarán en el borde de la acera siempre que esta tenga una anchura igual o superior a 1,50 m. Si la acera no existiere o es de ancho inferior, estos elementos se colocarán junto a las fachadas o en estas a una altura superior a 2,20 m.

4.2.- RED DE DISTRIBUCION DE AGUA.

4.2.1.- Características generales.

Las dotaciones mínimas exigidas son:

-En zonas residenciales 250 lit/hab/día.

-En zonas industriales 30 m3/hab/día.

-En zonas verdes 20 m3/hab/día.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5, garantizándose una presión mínima de 2 atm. en las tomas.

4.2.2.- Trazado de la red.

Las redes de distribución de agua se realizarán por las aceras con tubo similar al utilizado por el Ayuntamiento, del timbraje adecuado al caudal y con la debida protección para resistir la agresividad del terreno.

Los cruces de calle irán debidamente protegidos y las conducciones soportarán las cargas de tráfico. La separación media entre generatrices, en cm. de la red de agua con las instalaciones será de:

Red	Horizontal	Vertical
Alcantarillado	60 cm.	50 cm.
Electricidad	30 cm.	30 cm.

Se resolverán las acometidas a la red interior de cada parcela o edificio mediante llaves de corte.

Las redes de riego se proyectarán en todas las zonas de parques y jardines.



Las bocas de riego se establecerán derivadas de la red general de acuerdo con la presión de la misma, de forma que los radios de acción sean continuos y con separaciones inferiores a 60 m, el calibre y tipo de boca será similar al utilizado por el Ayuntamiento.

Los hidrantes o bocas de incendios se situarán perfectamente visibles y señalizados de forma que exista como mínimo un hidrante por cada 100 m, del calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.

4.2.3.- Ejecución de la obra.

La ejecución de la red de agua resolverá el aislamiento de los tramos para casos de avería o limpieza, la estanqueidad, el vaciado y la eliminación del aire mediante ventosa, las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas.

En el caso de que el suministro sea de captación propia, deberá justificarse antes de la ejecución la posibilidad de suministro del caudal necesario, mediante la presentación de documento expedido por el Organismo Oficial que acredite los aforos y resultados obtenidos en época de estiaje así como la calidad de las mismas. También se hará referencia a la cesión para utilización de las aguas, caso de ser privadas, o la concesión administrativa para su explotación, caso de ser públicas.

4.3.- RED DE SANEAMIENTO Y ALCANTARILLADO.

4.3.1.- Características generales.

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de material homologado con una sección mínima de 30 cm y una profundidad mínima de 1,20 metros en todo caso dependerá del caudal y condiciones a evacuar.

La capacidad de evacuación de aguas residuales será igual que la de abastecimiento de agua.

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será la prevista en la NTE-ISA.

Las redes seguirán el trazado de la red viaria y los espacios libres, quedando prohibido que discurran por terrenos privados que impidan su accesibilidad y control.

La velocidad máxima será de 3 metros/segundo y la mínima de 0,5 metros/segundo.

Se establecerán cámaras de descarga automáticas en las cabeceras de la red con capacidad mínima de 0,5 m³.

Se proyectarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante, siendo la distancia máxima entre pozos de 50 metros.

El coeficiente de descorrentía será de 0,5 m. Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1 %. Los tubos irán protegidos en los cruces.

Las aguas pluviales se recogerán mediante absorbedores o sumideros siempre que la red municipal tenga capacidad suficiente.

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas, deberá efectuarse en una zona que no contamine con sus efluentes las captaciones que se realicen de aguas domésticas, debiendo cumplir para su ejecución lo dispuesto en la Ordenanza de Obras Públicas de 23 de abril de 1969. Se prohíbe expresamente su uso en el suelo urbano y Urbanizable.

4.3.2.- Depuración.

Para la ejecución de las instalaciones depuradoras deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas, Urbanismo, Transporte y Medio Ambiente u Organismo Autónomo competente, con la oportuna concesión en que se especifique claramente el régimen económico de mantenimiento de la misma, salvo que se resuelva conjuntamente para varias zonas con la intervención del Ayuntamiento.

Cuando se trate de zonas industriales, los vertidos deberán ajustarse a lo dispuesto en la Sección 3 del Capítulo II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En los supuestos de edificaciones aisladas en el suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de agua mediante las fosas sépticas, y en todos aquellos supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

- Estar compuesta de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a 1/4 del diario de aguas negras y foso séptico completamente impermeable, cerrado y ventilado por medio de tubería de salida de líquido o de tubo de 3 cm de diámetro mínimo, que perforando la cubierta del foso se eleve como mínimo a 1 m sobre el caballete del tejado de las construcciones contiguas o inmediatas.

- Poseer el foso una capacidad calculada a razón de 100 litros por cada persona a servir sin que pueda rebasar la altura útil de 2,5 m.

- Depuración del líquido que sale del foso por medio de drenajes subterráneos a 1 metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculara a base de una depuración de 0,50 m³ por día y m².

En casos debidamente justificados se podrá resolver la evacuación de aguas pluviales mediante cunetas, y la depuración de las aguas residuales con soluciones aisladas o comunitarias que garanticen debidamente la preservación del medio ambiente y calidad de las aguas, tanto superficiales como subterráneas.

4.4.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA.

4.4.1.- Dotaciones.

Se preveerán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las instrucciones M.I. BT del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



El cálculo de las redes se realizara con los coeficientes de simultaneidad que señala la Instrucción.

Las dotaciones necesarias para el alumbrado público se calcularan teniendo en cuenta que el nivel de iluminación media será de 10 lux variando desde los 15 lux para las vías principales hasta los 5 lux en las calles más secundarias.

4.4.2.- Trazado de las redes.

Las redes irán alojadas en zanjas, sentadas en cama de arena, protegidas con una rasilla superior y discurrirán por las aceras a una profundidad media de 1,10 metros. Los cruces de calle deberán ir protegidos.

Las características de las redes serán las que señalen los Reglamentos Electrotécnicos vigentes.

a) Red de distribución de energía eléctrica. La red se alimentará del centro de transformación y la tensión de la red será de 380/220 W.

b) Red de alumbrado. Se diseñara de tal forma que el coeficiente de uniformidad mínimo medio sea igual a 1/3.

Llevará protección de toma de tierra en todos los elementos metálicos de la instalación.

Cumplirá las Normas UNE y la instrucción para alumbrado público.

4.5. PLANTACIONES.

El tratamiento de los espacios libres dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito que por su tamaño lo permitan, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas de peatones, comprendido dentro de los terrenos objeto de urbanización.

4.6.- RED DE TELEFONÍA Y DISTRIBUCIÓN DE GAS.

En el supuesto de que se proyectasen, se realizaran los trazados de acuerdo con las vigentes Normativas de aplicación y las Normas Particulares de las Compañías Suministradoras.

4.7.- RECOGIDA DE BASURAS Y VERTEDEROS.

La recogida de basuras deberá realizarse de la forma debida en cuanto a la frecuencia de recogida, almacenamiento, traslado y vertedero, quedando supeditado a lo que señalen las Normas Particulares de cada zona.

Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 1 kg/hab/día.

Los vertederos requerirán para su ubicación un estudio específico del término municipal para evitar impactos negativos al medio ambiente, posibles contaminaciones acuíferas o molestias de olores.

Capítulo V - Normas generales de edificación

Esta capítulo regula genéricamente las condiciones que deben cumplir todas las edificaciones, salvo que expresamente se señale lo contrario en las Normas Particulares del Sector en sus futuras Ordenanzas, o en las Ordenanzas de cada zona urbana, supuesto en que prevalecerá la regulación de ésta última Normativa como condición para aquella zona o sector a que se refiera.

5.1.- CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN.

5.1.1.- Cerramientos de parcela.

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,5 m. debiéndose construir con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando prohibidos los materiales inusuales, y dejar el ladrillo tosco a la vista.

Las parcelas de edificación abierta solo se podrán cercar con cerramientos ciegos de piedra, ladrillo visto o enfoscado y encachado hasta una altura máxima de 1 m. y el resto hasta 2,5 m. de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto del terreno, teniendo en cuenta la topografía originaria del terreno, con la salvedad de los casos de rectificación de pendientes con común acuerdo entre los colindantes.

5.1.2.- Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de pisos: 2,20 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación (superficie edificada) se consideran usos auxiliares de una edificación y cumplirán las siguientes condiciones:

-La plaza de aparcamiento mínima tendrá 2,20 x 4,50 m. y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 25 m² de sótano o semisótano.

-El acceso será de 3 m. de ancho mínimo y las rampas tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos.

-Las plantas que alberguen los aparcamientos deberán estar dotadas de un sistema de ventilación natural consistente en aberturas de ventilación en una proporción de 1 m² por cada 200 m² útiles, o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

-Se tendrá en cuenta lo preceptuado en la NBE-CPI-91 en lo relativo a la instalación de protección contra incendios.

Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, estando unidos entre si por escaleras.

5.1.3.- Plantas bajas.

La altura máxima será de 4 metros, medidos exteriormente desde cualquier punto de la calle.

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,50 m.



Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre de 2,80 m., con acceso directo desde la vía pública.

5.1.4.- Entreplantas.

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas cuya altura lo permita para uso de oficinas y comercio y tendrán las siguientes características:

- No se ocupará más del 50% de la superficie total del local de planta baja donde se desarrolle.

- La altura mínima libre de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m.

- Las zonas con altura libre inferior a 2,50 m solo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

- La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolle.

- Cuando se subdividiera un local en diferentes locales, las entreplantas respectivas cumplirán todas las condiciones anteriores.

5.1.5.- Plantas de pisos.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50 m.

5.1.6.- Plantas de cubierta abuhardillada.

Se permite la utilización como pieza habitable de las plantas bajo cubierta abuhardillada, con las siguientes condiciones:

- Se deberá respetar la altura máxima fijada en función del ancho de la calle.

- No computable como planta, debiéndose realizar la cubierta con la siguiente geometría.

Altura máxima en cumbrera de 3,00 m desde la cara superior del último forjado horizontal.

Pendiente máxima de faldones 30°, respecto a la horizontal de la cara superior del último forjado horizontal.

No podrán realizarse elementos de obra fuera del volumen definido por la cubierta, según el párrafo anterior.

5.1.7.- Escaleras interiores.

En vivienda colectiva la distancia mínima frente paramentos será de 2,20 m, en escaleras de dos tramos y de 1,20 m. en escaleras de tramo único.

En edificaciones de mayor número de plantas sobre rasante se dispondrá de iluminación cenital con ojo de escalera de al menos una superficie mínima de 1,20 m² con lado mínimo de al menos 0,50 m o iluminación a patio o fachada.

5.1.8.- Salientes en edificación cerrada.

- Los balcones, cornisas, aleros y banderines, en edificación cerrada, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 3,50 m y su saliente sobre la alineación será como máximo un 5% del ancho de la calle sin superar en ningún caso el ancho de la acera si existiese, y salvo las excepciones que expresamente señalen las Normas Particulares.

- Los cuerpos cerrados, estarán a una altura mínima de 3,50 m al igual que los volados de cubierta con hastiales mayores de 2 m. de altura y solo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre las bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes.

- Portales, escaparates, vitrinas y rejas, solo se permite salir de la alineación oficial 0,20 m., dejando una anchura libre mínima de 1 m. en las aceras.

- Marquesinas y toldos, su saliente máximo será igual al ancho de la acera.

La altura libre mínima será de 3,00 m.

- Muestras, el saliente máximo será de 0,20 m. Deberán colocarse encima de los dinteles de huecos de planta baja y no se permitirán en la coronación del edificio.

Las muestras luminosas deberán estar a una altura superior a 3,00 metros de la rasante de la acera.

5.1.9.- Entrantes.

Los entrantes máximos de plantas serán igual a la anchura de los mismos, contados desde el borde de la terraza o balcón en su caso. Se podrán autorizar entrantes parciales a la edificación con respecto a la alineación oficial siempre que no dejen medianeras colindantes al descubierto.

5.1.10.- Remates.

- Chimeneas: las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m. de la altura máxima de la cumbrera.

- Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedaran dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

5.1.11.- Patios.

a) Patios cerrados.

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/3 de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3 metros de diámetro.

b) Patios abiertos.

Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y este será siempre superior a 1/3 parte de la altura del edificio y nunca inferior a 3 metros.

c) Patios de parcela.

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3 metros de fondo.



5.1.12.- Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas di mansiones mínimas señaladas anteriormente, siempre y cuando se ajusten a las siguientes normas:

-La mancomunidad que sirva para completar la dimensión habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

-No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 2 m. de altura máxima a contar desde la rasante del terreno del patio más bajo.

En caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 3 m. el muro de separación solo podrá sobrepasar en 2 m. la rasante del patio más alto.

5.1.13.- Servicios e instalaciones de las edificaciones.

- Protecciones.

Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.

-Aislamiento.

Todo edificio o instalación deberá de tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

-Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

-Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda colectiva dispondrá de buzones de correspondencia.

-Servicio de basuras.

Los edificios de vivienda multifamiliar, tendrán un local de cuarto de basuras como instalación auxiliar.

5.1.14.- Edificios de equipamientos y servicios.

Sera de aplicación las reglamentaciones específicas que los regulan.

5.2.- CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO – SANITARIAS.

Las condiciones higiénico-sanitarias se establecen para determinadas zonas de edificación y para los usos previstos.

5.2.1.- Locales especiales de la edificación.

-Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

5.2.2.- Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

-Escaleras.

Cuando tenga más de 3 plantas, se exigirá luz y ventilación directa al exterior. Con 3 menos plantas podrán ventilarse e iluminarse a través de luz cenital.

-Garajes-Aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto si no es protegido con material aislante que establece la NBE-CPI-91.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego, estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas que tengan cierre automático. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores, o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de oxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

-Cuarto de basuras.

Contaran con ventilación adecuada.

-Cuartos de contadores.

De ascensores, depósitos de agua, etc., cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en sus respectivas reglamentaciones vigentes.

-Shunt.

Se permite el uso de shunt para ventilar aseos, escaleras y despensas.

-Con carácter general.

Todas las instalaciones de la edificación se realizaran de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

5.2.3.-Uso de vivienda.

Se cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias que se exigen en el decreto de 28 de febrero de 1944, del Ministerio de la Gobernación para la obtención de la cedula de habitabilidad.

Se atenderá en lo dispuesto a las Normas de diseño y Calidad que deben cumplir las Viviendas de Protección Oficial, Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.

5.2.4.-Resto de usos.



Cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de sus reglamentaciones específicas, que se señalan en las condiciones de uso, así como todas las disposiciones sobre medidas correctoras que tengan dictadas la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisaría Provincial de Servicios Técnicos de Toledo como índice de medidas para las actividades clasificadas.

5.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO.

5.3.1.- Aparcamientos obligatorios.

Con carácter general y en relación con las edificaciones que se realicen a partir de la promulgación de las Normas, se exigirá que los aparcamientos obligatorios que la Ley del Suelo señala para las edificaciones, se sitúen dentro de las parcelas respectivas o dentro de la edificación, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas u Ordenanzas del Suelo Urbano.

5.3.2.- Uso residencial de la vivienda.

-Vivienda exterior.

Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor además de un dormitorio como mínimo, a la fachada exterior del edificio, considerándose como tal los patios cerrados de manzana que tengan más de 8 metros entre las alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

Los locales destinados a vivienda deben cumplir la condición de ser vivienda exterior salvo los apartamentos con una superficie útil inferior a 60 m².

-Usos compatibles.

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinan en las Ordenanzas Particulares de cada zona, deberán cumplir:

- Que tengan un acceso independiente del acceso común del portal y escalera del edificio de vivienda.
- Que no sean molestas a los vecinos según los criterios de molestia que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y que se regulan para el resto de los usos en este capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma 5.2.4.

5.3.3.- Uso industrial.

Los edificios industriales cumplirán el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como el Decreto 833/75 sobre contaminación atmosférica y todas aquellas disposiciones complementarias vigentes que las regulan.

5.3.4.- Uso de oficinas.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

5.3.5.- Uso comercial.

Regirán las mismas condiciones higiénico-sanitarias de los edificios de vivienda además de los señalados en la Reglamentación general de higiene y seguridad en el trabajo.

5.3.6.- Uso de equipamiento comercial o social y de servicios o instalaciones especiales.

Cumplirán todas las condiciones que se señalan por las diferentes disposiciones legales que les afectan en cada caso.

- Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.
- Reglamento de la Secretaría de Estado para el turismo.
- Reglamento de la Dirección General de Sanidad.
- Reglamento del Ministerio de Educación.
- Reglamento de la Delegación de Deportes, etc.

5.3.7.- Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Sera de aplicación la legislación estatal o autonómica vigente en el momento de la solicitud de la licencia de edificación, en su defecto se aplicarán los siguientes criterios:

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m².

Entradas a ras de la calle o con una rampa de pendiente inferior al 8%, de 1,10 m de ancho y uno o dos pasamanos a 90 cm con suelo antideslizante.

Obligación de instalación de ascensor cuando el edificio tenga dos o más plantas.

Comunicación en el mismo plano sin escalones intermedios entre la entrada y el plano de ascensor.

Ascensor con estas medidas mínimas:

Botones de mando a una altura máxima de 1,25 m y a menos de 50 cm de la puerta.

Entrada libre 85 cm con puertas telescópicas.

Profundidad mínima 1,40 metros.

- Aseos. En cada edificio de más de 500 m² de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las disposiciones normales de una silla de ruedas (1,10 x 0,65 m) y su radio de giro (1,50 m).

Los lavabos deberán carecer de pedestal o cualquier elemento de sostenimiento vertical que impida la entrada en el mismo de la silla de ruedas. La altura máxima desde la parte superior al suelo no excederá de 0,80 m y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70 cm.

La grifería de los aseos será de cruceta.



El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95 m y se dispondrán con una ligera inclinación.

La altura máxima del inodoro será de 50 cm desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75 cm del suelo o en los paramentos verticales.

Los tiradores deben ser de forma triangular o de cualquier otra que permita asirlos fácilmente.

En caso de que exista desagüe de rejilla, las ranuras no deberán tener más de 1 cm de ancho.

- Rampas interiores.

Reunirán las mismas características de las rampas exteriores, salvo cuando exista personal de ayuda en cuyo caso su pendiente podrá llegar hasta el 11 %.

- Teléfonos.

Si existieran teléfonos de uso público, se procurara que al menos uno de ellos sea del tipo estándar para minusválidos.

- Comunicación con edificios o instalaciones complementarias.

Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que formen un complejo arquitectónico, este se proyectara en forma tal que permita el acceso a los minusválidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias, incluyendo, si aquellos estuviesen situados a distinta cota, la instalación de rampas antideslizantes, que se ajustaran a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

- Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservara para su utilización exclusiva por minusválidos afectados en los miembros inferiores un área no inferior al 3% de la superficie total destinada a aparcamiento, que será señalizado horizontalmente mediante el signo internacional de accesibilidad y verticalmente mediante las correspondientes señales de prohibición de aparcamiento a aquellos vehículos citados.

Si los aparcamientos reservados a minusválidos estuviesen dispuestos en batería, deberán tener una anchura mínima de 3,30 m.

Se dispondrá, si fuere preciso, pequeñas rampas que salven el desnivel del aparcamiento a la acera o paseo.

5.4.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Toda construcción, cualquiera que sea su destino o situación, deberá satisfacer las condiciones establecidas con carácter general en el artículo 138 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenanza Urbana. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetaran a su reglamentación específica. Se relacionan a continuación las recomendaciones a tener en cuenta para las obras de nueva edificación.

Todas las fachadas exteriores y cerramientos vistos deberán ser tratados con calidad de terminación de obra de acuerdo con las condiciones particulares estéticas de cada zona o sector.

Los tejados serán inclinados de teja curva árabe o similar en tonos semejantes a los existentes en las edificaciones antiguas, de modo que no produzcan contraste, no permitiéndose las tejas de hormigón de color negro.

No se pondrán asientos fijos ni jardineras en las vías públicas, y las puertas de garajes y cocheras no lo invadirán debiendo abrir hacia adentro.

Las rejas de los balcones no sobresaldrán de la fachada más de 20 cm y serán de hierro.

Las medianerías y paramentos que queden al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas exteriores.

Los portales deberán destacarse en fachada del resto de los huecos de la finca.

Las decoraciones de portadas, escaparates, vitrinas, así como las muestras, banderines y anuncios deberán respetar el hueco del portal.

Se prohíbe la colocación de anuncios en la coronación de los edificios.

Se respetara todo el arbolado existente como un bien de la comunidad.

Todos los salientes de marquesinas, toldos, balcones, terrazas y aleros, deberán respetar el arbolado existente.

Se prohibirán todos aquellos anuncios en telas y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Se permitirán chimeneas de composición libre.

No se autorizaran con carácter general, composiciones, que se juzgen disonantes con el medio ambiente, debiéndose procurar que domine la dimensión vertical de los huecos de forma semejante a las edificaciones antiguas.

5.5.- CONDICIONES GENERALES DE CONSERVACIÓN.

Las fachadas de los edificios, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la edificación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenazan ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.



Los técnicos y agentes municipales, tendrán la obligación de denunciar, además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que previos los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obra que es necesario ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenara a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños o perjuicios a las personas o cosas.

Se seguirá el procedimiento previsto en el Capítulo II del Título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.6.- ORDENANZAS DE POLICÍA y BUEN GOBIERNO.

El ayuntamiento podrá aprobar como complemento de estas Normas Generales, cuantas ordenanzas de Policía y Buen Gobierno considere oportunas respecto a las obras, en virtud de las facultades que le concede el artículo 108 y siguientes de la Ley de Régimen Local.

Capítulo VI.- Ordenanzas de suelo urbano

ORDENANZAS GENERALES.

6.1.- ZONIFICACIÓN y USOS PORMENORIZADOS.

La zonificación del suelo urbano se estructura básicamente sobre las áreas definidas como usos globales en el capítulo III, pormenorizando en detalle las diferentes intensidades y categorías que se consideran adecuadas.

La zonificación del suelo urbano queda por tanto, constituida por la siguientes zonas en función de sus usos, dentro de los cuales y de acuerdo con la regulación que se establece en las Ordenanzas Particulares, se especifican los usos pormenorizados permitidos con concreción tipológica, sus intensidades y sus categorías, según de las zona que se trate.

- 1.- Zona de Red Viaria.
- 2.- Zona de Equipamientos.
3. - Zonas Verdes Públicas.
- 4.- Zona de Casco Antiguo.
- 5.- Zona de Residencia de Ensanche.
- 6.- Zona Residencial Unifamiliar.
- 7.- Zona Industrial.

Usos pormenorizados.

Tipos de usos pormenorizados.

A efectos de las presentes Normas se consideran los siguientes usos pormenorizados:

1. Vivienda.
2. Comercio.
3. Oficinas.
4. Garaje-aparcamiento.
5. Industria.
6. Hotelero.
7. Espectáculos.
8. Reunión y recreo.
9. Religioso.
10. Cultural.
11. Deportivo.
12. Sanitario.
13. Otros servicios públicos.

Uso de vivienda.

Corresponden a este uso los edificios o partes de un edificio destinado a residencia familiar.

Se pueden establecer las categorías siguientes:

Vivienda unifamiliar, la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente desde la vía pública.

Vivienda multifamiliar o colectiva, cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes.

Uso comercial.

Corresponde a locales de servicio al público destinado a la compra-venta.

Uso de oficinas.

Corresponde a locales o edificios en los que predominen las actividades burocráticas de carácter público o privado, las de banca y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase, incluyéndose las oficinas de farmacia.

Uso de garaje-aparcamiento.

Corresponde a todo espacio destinado a la estancia de vehículos, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de vehículos.

Uso de industria.



Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen también los almacenes, como espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos, materias o artículos manufacturados.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Categoría 1ª Taller artesanal no molesto para vivienda de superficie inferior a 100 m2 en edificio de vivienda.

b) Categoría 2ª Industria artesanal y talleres no molestos para las viviendas de superficie inferior a 200 m2 instalados en planta baja de edificio de vivienda o anejo a vivienda unifamiliar.

c) Categoría 3ª Pequeña industria incomoda y talleres de servicio de superficie comprendida entre 200 m2 y 400 m2 en edificios independientes.

d) Categoría 4ª Industria compatible con la vivienda en naves o edificios independientes, Industria taller, escaparate y almacén.

Uso hotelero.

Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinarán al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc ...

Uso de espectáculos.

Corresponde este uso a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc ...

Uso de reunión y recreo.

Comprende este uso de locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas, restaurantes, terrazas, etc ...

Uso religioso.

Se incluyen como tales los edificios y locales destinados al culto público o privado.

Uso cultural.

Corresponde a los edificios a locales que se destinan a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, oficiales o privados.

Uso deportivo.

Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de actividades deportivas.

Uso sanitario.

Corresponde a las edificaciones públicas o privadas destinadas al reconocimiento y tratamiento médico de enfermos.

Uso de otros servicios públicos.

Se incluyen los restantes servicios públicos que por su carácter singular no han sido encuadrados en los apartados anteriores.

6.2.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

6.2.1.- Condiciones de desarrollo y sistema de actuación.

En el suelo calificado en estas Normas como urbano se actuara directamente a partir de su aprobación, cumpliendo las condiciones de las Ordenanzas Particulares, salvo en las unidades que delimitase el Ayuntamiento posteriormente, de acuerdo con lo señalado en el artículo 144 de la Ley del Suelo por exigir el reparto de beneficios y cargas o por requerir completar la urbanización.

En cualquiera de las zonas del suelo urbano, se podrán alterar las determinaciones de alineaciones y condiciones de diseño de tipología y retranqueos a través de la redacción de un Estudio de Detalle de alineación exteriores e interiores, cuyo ámbito será determinado por el Ayuntamiento.

6.2.2.- Ejecución de los Sistemas Interiores de los Polígonos.

La ejecución de los Sistemas Interiores se efectuará conforme establecen los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística y comportara:

-La obtención del suelo.

Se realizará por cesión obligatoria y gratuita de los propietarios de acuerdo con lo señalado en el artículo 20 de la Ley del Suelo.

-La urbanización.

Los sistemas de red viaria e infraestructuras básicas de agua y saneamiento se ejecutarán íntegramente por los propietarios colindantes a la vía, de forma que cada uno urbanice el espacio de vía comprendido desde el eje hasta su linde y en una longitud igual al frente de fachada.

Cuando las obras no fueran ejecutadas por los particulares; el Ayuntamiento la podrá ejecutar directamente a fin de cumplir los niveles mínimos de urbanización exigidos para

la concesión de licencias, actuando a través de contribuciones especiales o asociaciones administrativas de cooperación o bien con acuerdos individuales con particulares conviniendo el resarcimiento de los costos adelantados para obras que las impute el Ayuntamiento a otros afectados.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación por compensación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo y quede garantizada la ejecución final de la obra urbanizada, mediante aval.

6.2.3.- Conservación de la urbanización.



La conservación de la urbanización correrá con carácter general a cargo del Ayuntamiento de Bargas, siempre que se efectúe la cesión reglamentaria de los mismos, salvo en aquellos polígonos en que se imponga expresamente como obligación de los propietarios, exigiendo la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

ORDENANZAS PARTICULARES.

Las Ordenanzas Particulares del Suelo urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Zonificación, siendo su ámbito de aplicación la totalidad de las zonas tramadas para cada una de ellas en los planos, y estarán sujetas a las condiciones específicas que para cada uno de los polígonos delimitados se regulan en la Ordenanzas específicas de polígonos relativas a sistemas de actuación, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones de ordenación.

Los criterios para la localización de las cesiones de zonas verdes dentro de cada Unidad de Actuación serán definidos por el Ayuntamiento en cada caso.

6.3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA.

6.3.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que componen e integran la red viaria, tanto de sistemas generales como interiores en el suelo urbano.

6.3.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a espacios libres inedificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

6.3.3.- Condiciones de diseño urbano.

El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geométricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes y en la norma 3.1.1 con las siguientes condiciones:

- En todas las zonas de actuación directa las alineaciones oficiales definidas en estas Normas se delimitarán en el terreno a través de la petición previa a la edificación de alineación, pudiéndose variar las actuales según las circunstancias que concurran en cada caso, a juicio de la Corporación y asesoramiento de sus servicios técnicos.

- Cuando se delimiten polígonos y en el caso de que estuviesen definidas las alineaciones, pero no se ha realizado el deslinde definitivo del vial, se podrá exigir la solicitud de alineación oficial para delimitar las alineaciones de forma individualizada.

- La dimensión mínima de las calles de nueva creación será de 8 metros a menos que se señale otra dimensión en los planos de Ordenación.

6.3.4.- Condiciones de volumen.

En estas zonas no se permiten las edificaciones.

6.3.5.- Condiciones de uso.

Los únicos permitidos son:

- Por las calzadas: el tráfico rodado.

- Por las aceras: el tráfico peatonal.

- El aparcamiento se permitirá en aquellas calles que expresamente indique el Ayuntamiento.

- Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas a excepción del casco antiguo, donde se deberá procurar realizarlo en tiempos mínimos para no entorpecer el tráfico de las calles.

- Se tendrá en cuenta la Ordenanza Municipal de Tráfico.

6.3.6.- Condiciones de ejecución.

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el capítulo IV.

6.3.7.- Condiciones estéticas.

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria mediante:

- El amueblamiento adecuado.

- La unidad de criterio en el tipo de plantaciones.

- La calidad y acabado de materiales de pavimentación.

- Las señalizaciones adecuadas.

- El mantenimiento decoroso.

6.3.8.- Condiciones de conservación.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización exigido en las reparaciones de servicios urbanos y la reposición de la red viaria a su estado primitivo, corriendo por cuenta de los propietarios.

6.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

6.4.1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de zonificación o que este provista su reserva en los polígonos delimitados en el suelo urbano y no este prevista su ordenación específica.

6.4.2.- Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento corresponden 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.



6.4.3.- Condiciones específicas.

En estas zonas serán de aplicación las condiciones de diseño espacial, de aprovechamiento y estéticas más restrictivas de las Ordenanzas de Aplicación en la manzana en que se ubiquen y caso de que no existiesen en las que resulten de las manzanas colindantes.

En los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá aplicar el volumen máximo de 1,5 m²/m² y el 100% de ocupación, respetando el resto de las condiciones de altura y estéticas que puedan ser de aplicación.

6.4.4.- Condiciones de uso.

Se permitirán en las zonas grafiadas los usos actuales que se reflejan en los planos de información, pudiéndose realizar alternativamente otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipamiento comercial que sean compatibles y necesarios en la zona, manteniéndose como principales aquellos que se pormenorizan en los planos de zonificación.

6.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.

6.5.1.- Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano grafiadas en los planos de zonificación de suelo urbano.

6.5.2.- Carácter de la zona.

Son 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.

6.5.3.- Condiciones de diseño urbano.

Las zonas verdes deberán ser ajardinadas en una proporción no inferior al 50% de su superficie, con el fin de que no se produzcan zonas de barro y polvo.

Los espacios destinados a juegos de niños no serán inferiores al 10% de la superficie total y tendrán cada uno como mínimo 200 m² y 10 m de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Los espacios libres destinados a paseos peatonales, no serán superiores al 15% de la superficie total y deberán estar debidamente pavimentados con firmes asfálticos o de arena.

-Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: será abierta y aislada.

- Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

6.5.4.- Condiciones de volumen.

-Edificabilidad: 0,1 m²/m².

-Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

-Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m².

6.5.5.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de recreo y expansión con destino a parques, jardines, áreas peatonales y zonas de juego infantiles.

Se permitirá también, de acuerdo con las condiciones de diseño y de volumen señaladas anteriormente, la construcción de kioscos o casetas de bebidas para uso de equipo comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

6.5.6.- Condiciones de ejecución.

La condición de urbanización de las zonas verdes se realizara de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

6.5.7.- Condiciones estéticas.

Las plantaciones y jardinería re ponderan a un diseño de carácter naturalista y paisajista acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

El amueblamiento urbano se realizar con los mismos criterios indicados para la zona de red viaria.

6.6.-ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO ANTIGUO.

6.6.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicara 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 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.

- 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.

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 C1^a, C2^a, C3^a.

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.- 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 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 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 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.- Ámbito de aplicación.

Se aplicara 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 característico: 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 estéticas.

Serán de aplicación las Generales del apartado 5.4.

6.9.- ORDENANZA DE LA ZONA INDUSTRIAL.

6.9.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicara 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 ubicaran 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 superficie igual o superior a 1.000 m2, retranqueo posterior de 5,00 m.

6.9.6.- Condiciones de uso.

Uso característico: Industrial en categoría C4ª.

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 máxima 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 estéticas.

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

6.10.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 1, 2 y 3.

6.10.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de zonificación.

6.10.2.- Carácter.

Zona industrial.

6.10.3.- Condiciones de desarrollo.

Será preceptiva la definición de la obra de urbanización, bien a través de Proyecto de Urbanización o directamente en los Proyectos de Edificación cuando se pretenda urbanizar y edificar simultáneamente.

En el supuesto de querer llevar a efecto reajustes en la red viaria definida en la norma, o se requiera completar la misma, se llevara a efecto a través de un Estudio de Detalle.

Será preceptiva la actuación de estación depuradora de aguas residuales.

6.10.4.- Sistema de actuación.

Será el de compensación.



6.10.5.- Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Serán de aplicación las correspondientes a la Ordenanza de zona industrial.

6.10.6.- Cesiones obligatorias.

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales así como el 10% de la superficie de la unidad con destino a zonas verdes o equipamientos.

6.10.7.- Obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización interiores de la unidad se hará a costa de los particulares, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes.

6.10.8.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados y haya transcurrido el plazo de garantía de 6 meses desde la recepción provisional de las mismas.

6.11.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN 4, 5, 6, 7, 8, 9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19,20,21,22,23,24,25,26, 27,28,29 y 30.

6.11.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicara en las superficies que como tales se grafían en el Plano de Zonificación.

6.11.2.- Carácter.

Sera el señalado gráficamente por el plano de zonificación en las distintas partes que lo componen con uso residencial en vivienda unifamiliar.

6.11.3.- Condiciones de desarrollo.

Sera preceptiva la definición de la obra de urbanización, a través de Proyecto de Urbanización. En el supuesto de querer llevar a efectos reajustes en la red viaria definida en el plano de Ordenación de las Normas o se requiera ajustar la misma, se llevará a efecto a través de la redacción de estudio de detalle o PERI.

6.11.4.- Sistema de actuación.

Sera el de compensación.

6.11.5.- Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.

Serán de aplicación las correspondientes a la Ordenanza de Ensanche de Casco.

6.11.6.- Cesiones obligatorias.

Se deberá ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales así como el 10% de la superficie de la unidad con destino a zonas verdes o equipamientos.

6.11.7.- Obras de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización interiores de la unidad se hará a costa de los particulares, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes.

6.11.8.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo una vez recibidas definitivamente las obras, cuando se ejecuten de acuerdo con los proyectos aprobados y haya transcurrido el plazo de garantía de 6 meses desde la recepción provisional de las mismas.

6.12.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN 31.

6.12.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicara en las superficies que como tales se grafían el Plano de Zonificación.

6.12.2.- Carácter.

Zona Verde Pública.

La unidad 31 se destinara además a Recinto Ferial.

6.12.3.- Sistemas de actuación.

Sera el de expropiación.

Esta unidad de Actuación cuya finalidad es la de proporcionar a Bargas un espacio imprescindible como parque urbano y recinto ferial se podrá obtener mediante el Ayuntamiento mediante convenio de compra o permuta con la propiedad, sin perjuicio de que en caso de no avenencia entre ambas partes del Ayuntamiento ejercite su derecho

a obtenerlo por el procedimiento expropiatorio.

6.13.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EXTERIORES E1, E2, E3, E4, E5, E7, E8, E9, E10, E11, E12, E13, E14 y E15.

6.13.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicara en las superficies que como tales se grafían en los planos de zonificación.

6.13.2.- Carácter.

Residencial unifamiliar, excepto la UAE-2 Perdices I de carácter multifamiliar y la UAE-3 Perdices II de carácter unifamiliar con parcela mínima de 150 m2.

6.13.3.- Condiciones de Ordenación.

En todas ellas se respetara la ordenación existente, en caso de querer reajustar la ordenación se llevara a efecto mediante un Estudio de Detalle.

6.13.4.- Condiciones de desarrollo.

Se describen a continuación los aspectos pendientes de aquellas Unidades de Actuación Exteriores para completar la urbanización.

- UAE-1 El Arenal.



- UAE-2 Perdices I.
 - Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
 - UAE-3 Perdices II:
 - Formalización de cesiones.
 - Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
 - UAE-4 Los Cantos:
 - Formalización de cesiones.
 - Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
 - UAE-5 Cuesta del Águila:
 - Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
 - UAE-7 Valdelagua:
 - Formalización de las cesiones.
 - Terminación de la obras de urbanización.
 - Constitución de Entidad Urbanística de Conservación.
 - Terminación de la obras de urbanización.
 - UAE-8 Los Nogales.
 - UAE-9 El Olivar:
 - Redacción Proyecto de Urbanización.
 - Formalización de las cesiones.
 - Terminación de la obra de urbanización.
 - UAE-10:
 - Formalización de las cesiones (10% para zonas verdes).
 - Terminación de la obra de urbanización.
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación de la UAE-8.
 - El desarrollo de la Unidad y legalización de las edificaciones existentes se realizara en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva de estas Normas, en caso de no cumplirse este plazo el Ayuntamiento lo podrá realizar de oficio y exigir el doble de la tasa de licencia.
 - UAE-11:
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación de UAE-7.
 - UAE-12:
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación del SE-26.
 - UAE-13:
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación del SE-26.
 - UAE-14:
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación del SE-20.
 - UAE-15:
 - Inclusión en la Entidad Urbanística de Conservación del SE-15.
- 6.13.4.- Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas.
- Serán de aplicación las correspondientes a la Ordenanza de residencial unifamiliar, excepto en las UAE-2 (Perdices I) así como en la UAE-3 (Perdices II) en las que se establecen las condiciones previstas en sus Planes Parciales correspondientes.
- 6.13.5.- Conservación de la urbanización.
- La conservación de la urbanización será competencia de la Entidad Urbanística de Conservación de cada una de las Unidades.

Capítulo VII.- Normas de suelo urbanizable

A. NORMAS GENERALES.

7.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Comprende los sectores de suelo urbanizable delimitados en las presentes Normas, mientras no pasen a la condición de suelo urbano.

7.2.- SISTEMAS INTERIORES Y GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE.

Serán sistemas generales aquellos que como tales se definen en el plano de Estructura General y se concretan en los Planos respectivos de la Ordenación.

Sistemas interiores serán los que establece el Anexo del Reglamento de Planeamiento, como suelo de reserva obligatoria y que está prevista su cesión en el artículo 20.1 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

7.3.- REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

7.3.1.- Condiciones de desarrollo.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación por cada Sector, debiendo justificar el suministro de agua ya sea propia o por cesión, las autorizaciones de acceso de carreteras, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración.

7.3.2.- Ejecución del sistema general.

Los Sistemas Generales que se incluyen dentro del sector en suelo urbanizable se ejecutaran 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 efectuara también a cargo de los promotores del Plan.

Cuando el desarrollo de futuros sectores implique la utilización de Sistemas Interiores de otro Sector, estos tendrán el carácter de Sistemas Generales y su desarrollo por lo tanto quedará condicionado a pagar previamente la parte proporcional de su coste actualizado en función de la proporción de superficie cada sector.

7.3.3.- Cesiones obligatorias

Serán las que establecen el artículo 20 a) y b) del TRLS.

7.3.4.- Ejecución de los Sistemas Interiores.

La ejecución de los Sistemas Interiores se realizara:

-La obtención del suelo.

Se cederá obligatoria y gratuitamente por los propietarios del suelo.

-Urbanización.

Corresponderá íntegramente a los propietarios del Sector del suelo, objeto de desarrollo urbano.

7.3.5.- Sistemas de actuación.

Sera el de compensación.

7.3.6.- 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.

7.3.7.- Programa de actuación.

Los sectores de suelo urbanizable deberán presentar el Plan Parcial de Ordenación, antes del plazo máximo de 5 años a partir de la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas y se urbanizaran en los plazos que señale el propio Plan Parcial, con un plazo máximo de 3 años para la ejecución total del Plan desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

7.4.- REVISIÓN DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El incumplimiento del programa de actuación de los sectores de suelo urbanizable señalado en el apartado anterior, determinara la posibilidad de revisión de las Normas Subsidiarias.

B) NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES.

7.5.- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

7.5.1.- Ámbito de aplicación.

Se aplicará en las superficies que como tales se grafían en los planos de Zonificación.

7.5.2.- Carácter.

Estará definido por la trama que para cada zona se define en el plano de Zonificación.

7.5.3.- Condiciones de diseño espacial.

Sera libre a definir en el Plan Parcial, estando reguladas las actuaciones en suelo urbanizable por lo establecido en el capítulo IV de las presentes Normas.

7.5.4.- Condiciones de aprovechamiento y uso.

Las condiciones estéticas serán las del apartado 5.5.

A) Sectores S3, S4, S5, S6, S7 y S8.

Parcela mínima 250 m2.

Altura máxima de la edificación 2 plantas o 7 m.

Edificabilidad máxima del sector 0,60 m2/m2.

Ocupación máxima 60% (sobre parcela).

Densidad máxima 20 viv/hab.

Retranqueos anterior y posterior 5 m.

Lateral 2 m.

Uso característico: vivienda unifamiliar en tipología aislada o adosada.

Usos compatibles: oficina profesional 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.

B) Sectores SE3, SE13, SE17, SE18, SE19, SE20, SE22, SE23, SE24, SE25, SE26, SE27, SE28, SE29 y SE 31 y SE 32.

Parcela mínima 300 m2

Altura máxima edificación 2 plantas o 7 m.

Edificabilidad máxima 0,60 m2/m2.

Ocupación máxima 50% (sobre parcela).

Densidad máxima 15 viv/ha.

Uso característico: vivienda unifamiliar en tipología aislada o adosada.

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

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



- C) Sectores SE1, SE2, SE4, SE5, SE6, SE7, SE8, SE9, SE10, SE11, SE12, SE14, SE15 SE16 y SE21.
 Uso característico: mixto admitiendo la actividad industrial no molesta o terciario y vivienda.
 Usos compatibles: oficina profesional 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.
 Normas particulares para uso de actividad industrial o terciaria.
 Parcela mínima 500 m².
 Altura máxima edificación 2 plantas o 7 m.
 Edificabilidad máxima 0,60 m²/m².
 Ocupación máxima 70% (sobre parcela).
 Para el uso alternativo de vivienda será de aplicación las Normas de Edificación establecidas por los sectores exteriores (apartado B) con uso característico de vivienda unifamiliar.
- D) Sector SE30.
 Uso característico: mixto admitiendo la actividad comercial o terciario y vivienda.
 Usos prohibidos: el resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.
 Normas particular para uso de actividad comercial o terciario.
 Altura máxima edificación 9 m.
 Edificabilidad máxima 0,80 m²/m².
 Ocupación máxima 60% (sobre parcela).
 Para el uso alternativo de vivienda será de aplicación las Normas de Edificación establecidas para los Sectores Exteriores (apartado B) con uso característico de uso unifamiliar.
- 7.5.5.- Condiciones de desarrollo.
 En todos los sectores de suelo urbanizable serán vinculantes las conexiones viarias señaladas en el plano de red viaria.

Capítulo VIII.- Normas del suelo no urbanizable

- 8.1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.
 Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable.
- 8.2.- OBJETO.
 Tienen por finalidad establecer las protecciones necesarias en orden a la preservación de este suelo del proceso de desarrollo urbano, señalar las medidas encaminadas a la defensa del territorio y del paisaje y fijar la regulación de las edificaciones que se permiten en este suelo.
- 8.3.- CLASIFICACIÓN.
 El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su protección y utilización en:
 a) Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal.
 b) Suelo no urbanizable especialmente protegido,
 La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano de Ordenación de Clasificación de Suelo.
 Las condiciones y características que tienen los terrenos no urbanizables que se clasifican como especialmente protegidos, se regulan de acuerdo con el planteamiento de la estructura general y orgánica del territorio.
 Especial importancia tienen los terrenos incluidos como protección específica, que corresponden a aquellos terrenos donde se establecen expresamente en estas Normas medidas de conservación, mejora y protección del suelo, del paisaje y del medio ambiente natural.
 En esta categoría de terrenos están incluidas todas aquellas superficies que sin grafarse expresamente en los planos de las Normas, constituyen las áreas de protección específica o zonas de servidumbres de las instalaciones, servicios, edificaciones, conjuntos, espacios, recursos naturales o elementos singulares, que estén sujetos a cualquier legislación específica y complementaria de la legislación urbanística.
- 8.4.- NORMAS MÍNIMAS DE DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.
- 8.4.1.- Concepto de núcleo de población.
 Las Normas mínimas que se establecen en este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, se fijan a través del señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población en lo referente a actuaciones aisladas de vivienda, y de las condiciones objetivas de realización de una parcelación urbanística.
- 8.4.2.- Condiciones objetivas de la formación de un núcleo de población.
 Las condiciones que deben cumplir las edificaciones de vivienda que se pretendan realizar en este suelo son cumplir:
 - La superficie mínima de la finca se fija en la unidad mínima de cultivo de secano.
 - La edificación máxima será de 300 m².
 - La altura máxima será la señalada para el suelo sujeto a régimen normal.
 - Retranqueo mínimo a cualquier lindero 20 m.
- 8.4.3.- Condiciones objetivas de la formación de parcelaciones urbanísticas.
 - Parcelación urbanística.



La distinción entre parcelación urbanística y parcelación rústica, viene determinada por una serie de características que pueden darse coincidentes o aisladas.

Cualquier parcelación de terrenos se entenderá o presumirá que se trata de una parcelación urbanística a efectos de su legalidad o ilegalidad cuando concurren varias de estas circunstancias:

* Se considerará infracción urbanística de parcelación, el fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos, cuando por razón de sus características físicas, de su delimitación por viales de nueva creación, o de la implantación de servicios comunes, pueda originarse un núcleo de Población y se vulneren las previsiones del Planeamiento urbanístico vigente.

* Se presumirá la existencia de parcelación urbanística en las segregaciones o divisiones de fincas cuando éstas se describan en el título en los términos fijados en el párrafo primero de este artículo, o se aluda a la existencia de servicios urbanísticos existentes o en proyecto, o, cuando no dándose tales circunstancias, se lleve a efecto la segregación sucesiva de terrenos respecto de una finca de naturaleza rústica, en condiciones de medida y descripción que racionalmente supongan la modificación del uso de la finca matriz de donde procedan.

* Se presumirá también la existencia de parcelación cuando, sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisibles de una determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terrenos, o bien se constituyan asociaciones sociedades en las cuales la cualidad de socio, participación o acción incorpore también esta facultad, siempre que concurren en las porciones concretas, cuyo uso exclusivo se trasmite, las condiciones a las que se refiere el párrafo segundo de este artículo.

* Se presumirá también la existencia de parcelación urbanística cuando se trate de parcelar una finca a base de parcelas que tengan la mínima superficie exigida por la actual legislación Agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan este carácter o sin que se demuestre fehacientemente la posible rentabilidad agrícola de la finca, con un certificado del IRIDA haciéndose publicidad de la venta de las parcelas y su precio de venta sea claramente superior al de las transacciones rústicas que se realicen en el municipio,

8.5.- MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE.

8.5.1.- Normas genéricas de Protección.

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que afecten al suelo clasificado no urbanizable sujeto a régimen normal.

Estarán incluidas como normas genéricas de protección, todas las normas generales que se imponen a las construcciones en este tipo de suelo y las normas mínimas de defensa frente a la urbanización y edificación.

8.5.2.- Normas de Protección específicas.

Son todas aquellas Normas de protección que señalan las legislaciones específicas en los terrenos clasificados como especialmente, protegidos y quedarán sujetas además a las siguientes normas:

- Quedará prohibida toda actuación que conlleve la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

- Toda actuación, trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc, que se prevea puedan alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural e introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, previo a la licencia del Ayuntamiento.

- Nuevas carreteras: de acuerdo con el Pliego de Prescripciones técnicas para obras de carreteras y puentes, dictadas por la Dirección General de Carreteras, la tierra vegetal deberá acopiarse para su utilización posterior en protección de taludes o superficies erosionables y, en cualquier caso, la tierra vegetal extraída se mantendrá separada del resto de productos excavados.

- Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado, queden sin uso se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

- Canteras y graveras: dada la condición especial que requiere la localización de esta actividad, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación de canteras y graveras, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos, exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc, de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

- Cese de las explotaciones mineras, canteras y graveras: las canteras, graveras y demás explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

- Servicios de carreteras: las edificaciones para servicios de carreteras (estaciones de gasolina, restaurantes, etc) que se construyan en sus zonas de protección o influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona, con el fin de que formen un conjunto armónico con el mismo.

- Anuncios y carteles: La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en el Decreto 1951/1962 de 8 de agosto y Ordenes, de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965 y Decreto 917/1967, de 20 de abril y Ley de Carreteras 51/1974 de 19 de diciembre. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohibirá todo tipo de anuncios pintados directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc. y los carteles que constituyan un atentado contra el paisaje.



- Basuras y estercoleros: se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación rodada y se rodearán de pantallas arbóreas.

Los restaurantes, merenderos públicos, servicios sanitarios, cocinas de campo, zonas de aparcamiento, estaciones de servicio y la venta fija de productos propios de un parque, se permitirán, previa autorización del Órgano titular de los terrenos y del Ayuntamiento, siempre y cuando se integren en núcleos de servicio, que deberán estar ubicados en lugares determinados a los cuales se llegue por vías de comunicación aptas para el paso de vehículos a motor.

8.6.- NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL

8.6.1.- Construcciones permitidas.

Serán las señaladas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, con los criterios y supuestos previstos en este Capítulo y concretamente con las limitaciones que se señalan y con las determinaciones que se imponen en las medidas de protección.

Las obras menores, reguladas en el apartado 255, no se permitirán cuando no existan edificaciones en las parcelas situadas en este suelo, exceptuando los cerramientos de parcelas, depósitos de agua y casetas de pozo.

8.6.2.- Condiciones estéticas y de diseño.

Todas las construcciones deberán adaptarse al medio rural, cumpliendo lo señalado en el artículo 98.2 del Reglamento de Planeamiento, de tal manera que:

- No tendrán una altura superior a una planta ni sobrepasarán los 4 metros al alero y 6 metros a la cumbrera, con la excepción prevista en el apartado 8.6.5 y las siguientes excepciones:

En instalaciones auxiliares como silos, espacios de almacenamiento propios de la instalación, etc.; no se sobrepasarán los 12 metros.

Los elementos de mecanización al servicio de las instalaciones que sobrepasen los 12 metros de altura, habrán de justificarse técnicamente.

- Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose en fibrocemento rojo o verde para las naves o almacenes.

- Las fachadas serán de piedra o irán debidamente enfoscadas.

- En todos los casos se exigirá tapar con arbolado perenne las edificaciones que se realicen en este suelo.

Todas las construcciones deberán tener, asimismo, los servicios necesarios para cumplir la función a la que se destinen, debiéndose retranquear, lo mismo que su altura a cualquiera de sus linderos.

Las construcciones de vivienda cumplirán lo señalado en la Norma 8.4.2.

8.6.3.- Documentación necesaria.

La documentación necesaria para la autorización de construcciones, variará en función de las características de la obra a realizar:

- Para las construcciones de viviendas se exigirán los documentos acreditativos de contar con los servicios urbanísticos mínimos (agua, luz, acceso, depuración), o la posibilidad de llegar a tenerlos y de cumplir las condiciones señaladas en el apartado 8.4.2 de este Capítulo.

- Para las construcciones agropecuarias, se deberá cumplir las siguientes Normas sobre presentación de documentos:

1.- Proyecto de Edificación suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio correspondiente, en el que necesariamente se incluirá anexo justificativo de las dimensiones de cada una de las dependencias proyectadas en función de su finalidad y de las producciones agrícolas o ganaderas previsibles en la explotación del peticionario, y justificación del cumplimiento del Reglamento de Actividades Diversas, Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

2.- Certificación de la Cámara Agraria Local expresiva de la superficie y demás medios de producción de que conste la explotación agraria del peticionario de la licencia.

8.6.4.- Tramitación y autorización.

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social ó que sean viviendas aisladas adscritas o no a explotaciones agropecuarias, se ajustarán a lo señalado en el artículo 44 del Reglamento de Gestión y del apartado 2.5 de estas Normas "Régimen de concesión de Licencias".

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agropecuaria o de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se concederán directamente por el Ayuntamiento en el cumplimiento de estas Normas Urbanísticas.

8.6.5.- Instalaciones industriales.

Sé podrán realizar actividades industriales que se considera que cumplen los requisitos del artículo 85.2, de la Ley del suelo en cuanto a tratarse de actuaciones de interés social que pueden emplazarse, en el medio rural en base a razones de autonomía funcional y de no conveniencia de integración con el medio urbano, resolviendo con ello problemas de costo de suelo e infraestructurales y cuando cumplan las condiciones siguientes y justifiquen su carácter aislado.

Parcela mínima: 5.000 m².

Ocupación máxima: 20%

Altura máxima: 7 metros.

Retranqueos = Alt. máxima.



Tipo de edificación: Abierta, Aislada.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación, podrán modificarse cuando se pretenda llevar a efecto una edificación de este tipo sobre parcelas inferiores adquiridas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, debiéndose acreditar este extremo documentalmente.

-Servicios mínimos.

Deberán demostrar documentalmente el suministro de agua, el sistema de depuración, el permiso del acceso y el suministro de energía eléctrica si los requiriese la actividad.

- Usos permitidos.

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las normas establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Estarán permitidos todos los usos industriales y también se permitirán las oficinas auxiliares y comercio exposición. Cuando existan 500 m2. de construcción industrial, se podrá realizar una vivienda para guardería de las instalaciones debidamente justificada, pudiéndose realizar más viviendas a razón de una por cada 2.000 m2 construidos para residencia de los operarios de la industria, siempre que se trate de una industria que no sea nociva ni peligrosa.

8.6.1.- Ampliaciones y reformas de las industrias existentes.

Todas las industrias existentes en el momento de aprobación de las Normas, podrán ampliarse en los terrenos colindantes; siempre que no se trate de industrias declaradas inadecuadas por el Ayuntamiento, considerándose al resto de interés social.

Asimismo, todas aquellas naves existentes en el momento de aprobación de estas Normas, que se destinen o se hayan destinado a usos agropecuarios, justificándolo con los recibos del pago de contribución, podrán utilizarse para otro tipo de instalación industrial, previa justificación de la existencia de servicios y accesos, debiendo acompañar la licencia de apertura, pudiendo llegar a realizarse una vivienda como guardería de la instalación actual o futura, aún cuando se incumplan las distancias a otras edificaciones y con independencia de la parcela mínima exigida.

8.6.7 Edificaciones especiales.

Tendrán la consideración de edificios especiales, todos aquellos destinados a usos comerciales o de equipamiento comercial de hostelería, recreativos, de espectáculos o de atracciones que por sus condiciones de ubicación, su gran necesidad de suelo y relativa baja densidad de uso, pueden ser ubicados en suelo no urbanizable sujeto a régimen normal, por considerarlos el Ayuntamiento como edificios de interés social y quedar justificado su carácter aislado.

También se incluyen en este tipo de edificaciones, aquellas destinadas a usos de servicios e instalaciones especiales, y las edificaciones de residencia especial, como conventos, etc, así como los servicios comerciales de hostelería o transporte, o de cualquier tipo de equipamiento que se considere de interés social.

A este tipo de edificaciones especiales, que se pretendan realizar en este suelo con el trámite del artículo 44 del Reglamento de Gestión, serán de aplicación las condiciones de edificación que se señalan en el apartado 8.6.5 de este Capítulo.

8.6.8.- Casas de labor y edificaciones residenciales aisladas existentes.

Todas las edificaciones residenciales que existan en el momento de redacción de estas Normas en las fincas rústicas que se destinen a explotación agraria, y que tradicionalmente han sido consideradas casas de labor, formando parte de un conjunto de edificios agropecuarios, se podrán completar a un máximo de 5 viviendas, siempre y cuando la finca tenga una superficie mínima de 5 has. las edificaciones estén a una distancia superior a 2.000 m. de otras viviendas, y se demuestre la posibilidad de servicios de agua, energía eléctrica y depuración.

8.6.9.- Areas de Acampada.

En el suelo no urbanizable sujeto a régimen normal se podrán delimitar áreas de acampada, en desarrollo directo de estas Normas mediante la redacción de un Plan de Campamentos de Turismo de acuerdo con lo preceptuado en el Real Decreto 2545/82 de 27 de agosto, concediendo las autorizaciones, cumpliendo el artículo 14 tercero de dicho Decreto y el apartado 8.6.4 de estas Normas.

Estos campamentos de Turismo tendrán una superficie mínima de 2 has. y máxima de 10 has. no superando en ningún caso el tope de 500 campistas.

Deberán contar con arbolado en el 50% de su superficie que se distribuirá por su entorno para ocultar las tiendas de las vistas. Las condiciones de infraestructuras cumplirán las Disposiciones vigentes en esta materia para Campamentos de Turismo y las presentes Normas. No se permitirán construcciones fijas destinadas a viviendas o alojamientos turísticos, limitándose las edificaciones a los usos previstos en el artículo tercero del Real Decreto 2545/82.

8.7.- NORMAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES PERMITIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE, ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

Al margen de los correspondientes usos puramente agrícolas o ganaderos, que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, no se permitirán más construcciones que las propias de las instalaciones de infraestructuras, excluidos los vertederos.



Se permitirán instalaciones agropecuarias que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se sujeten a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: = que el suelo sujeto a régimen normal.
- Ocupación máxima: 20% de la parcela.

Las condiciones de parcela mínima y ocupación podrán modificarse para edificar en parcelas menores hasta un mínimo de 1 hectárea, siempre y cuando se demuestre documentalmente que fueron adquiridas con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas.

- Se respetarán las condiciones estéticas señaladas en el suelo sujeto a régimen normal.

Se respetará una distancia mínima de 300 m de cada instalación al suelo clasificado como urbano o urbanizable cuando se trate de instalaciones molestas o con las distancias que señala el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas cuando se trate de instalaciones insalubres o peligrosas. Así mismo se respetará esta distancia de 300 m entre instalaciones diferentes.

El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 300 m cuando la localización de la instalación se sitúe en una zona en que los vientos dominantes pudieran trasladar olores al núcleo urbano caso de que la instalación los produjese.

- Se exigirá el cerramiento de la instalación mediante tela metálica con un mínimo de 1,20 m. de altura.
- El retranqueo mínimo a los linderos será igual a la altura del edificio, con un mínimo de 3 m.
- Invernaderos y viveros:

La edificación edificación en estos usos se atenderá a las características propias en sus instalaciones.

- Altura: la edificación complementaria destinada a almacenamiento de utillaje, garaje, e incluso vivienda de guarda, oficinas, etc, propias de la instalación tendrá como máximo una planta de altura.

Ocupación: no computará a efectos de ocupación las instalaciones propias, de las plantaciones y sus elementos auxiliares.

Las edificaciones complementarias referidas anteriormente podrán ocupar un 5% de incremento de la ocupación permitida.

En el suelo no urbanizable especialmente protegido será de aplicación la Norma 8.6.6 y 8.6.8. La aplicación de la Norma 8.6.7 requerirá justificaciones especiales sobre su necesidad de ubicación, su mínima ocupación de suelo (inferior al 10%) y sus protecciones de vertidos contaminantes.

Por último, la aplicación de la Norma 8.6.9 requerirá que simultáneamente al Plan Sectorial de Campamento de Turismo se tramite un Plan Especial de Protección de los Recursos Naturales del Suelo no Urbanizable del término municipal que justifique y ampare urbanísticamente la implantación que se pretenda.

Anexo.- Terminología

Artículo 1. Alineaciones.

Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable.

Artículo 2. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

Artículo 3. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

Artículo 5. Ámbito de actuación.

Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de actuación, polígono, zona y sector.

Artículo 6. Aprovechamiento.

Cifra que define la cantidad de metros edificables destinados a usos determinados.

Artículo 7. Densidad residencial.

Número máximo de unidades de viviendas por hectárea de sector (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero no la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector).

Artículo 8. Edificabilidad.

Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo, establecida en metros cúbicos, o en metros cuadrados edificables, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona que se trate.

En la medición de la edificabilidad han de incluirse también los cuerpos volados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados.



En las zonas de vivienda colectiva no se computaran, a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores de la misma.

La edificabilidad de ese sector o ámbito de actuación se medirá sobre la total superficie de los mismos.

Artículo 9. Edificación abierta.

Constituye la edificación aislada, sin patios cerrados. Las edificaciones quedaran separadas por espacios libres ajardinados.

Artículo 10. Edificación agrupada o apareada.

Se denomina agrupada a la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

Se denomina apareada a la agrupada formada únicamente por dos edificios.

Artículo 11. Edificación exenta.

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Artículo 12. Edificación de uso exclusivo.

Es aquella en la que todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

Artículo 13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Son aquellos que no cumplen las determinaciones de la ordenación urbanística.

Artículo 14. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

Artículo 15. Espacio libre de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de las manzanas, procedentes del proyecto de parcelación correspondiente, de propiedad privada y uso público.

Artículo 16. Fondo edificable.

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas.

Artículo 17. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación de su proyecto vertical.

Artículo 18. Manzana.

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Artículo 19. Manzana edificable.

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Artículo 20. Patio de manzana.

Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana.

Artículo 21. Patio interior de parcela.

Son aquellos patios interiores y cerrados o semi cerrados por la edificación de una parcela.

Artículo 22. Parcela.

Superficie de terreno unitario desde el punto de vista de la propiedad, que resulta del proceso de desarrollo urbano en la forma prevista por el planeamiento urbanístico.

Artículo 23. Polígono.

Ámbito de ejecución del planeamiento que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, en la que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes, que es susceptible de asumir las cesiones de suelo derivados de las exigencias del planeamiento y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

Artículo 24. Portal.

Es el local que se desarrolla entre la parcela de entrada del edificio y las escaleras, ascensores y accesos.

Artículo 25. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno comprendido entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela o la línea de la edificación.

Artículo 26. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el planeamiento, proyectos de urbanización o estudios de detalle.

Artículo 27. Sector.

Ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, con dimensiones adecuadas a efectos de dotaciones de equipamiento comunitario propias de los sistemas interiores.

Artículo 34. Unidad de actuación.

Ámbito mínimo de ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o actuaciones aisladas, delimitado para permitir la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 35. Usos globales.



Son los que caracterizan los sectores o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por tanto, mezclas diversas de usos públicas y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.

Artículo 36. Usos pormenorizados.

Son los que definen el uso de los terrenos o edificios concretos, propios del nivel de ordenanzas.

Artículo 37. Vivienda unifamiliar.

Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro.

Artículo 38. Vivienda multifamiliar.

Edificio construido por viviendas con accesos comunes.

Artículo 39. Volumen total edificado.

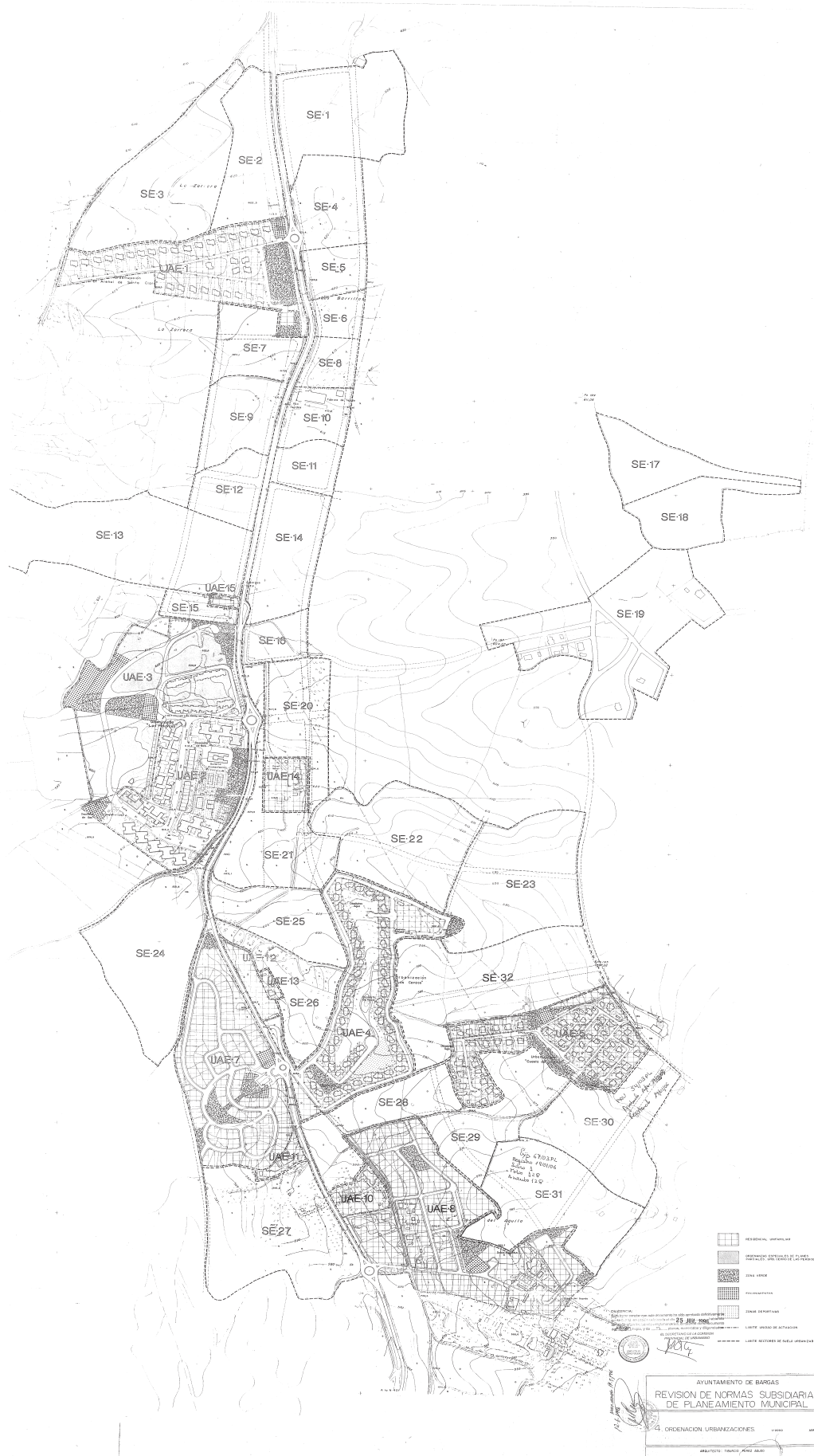
Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computara por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente.

Artículo 40. Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y usos del suelo.







Bargas 18 de mayo de 2017.-El Alcalde, Gustavo Figueroa Cid.

Nº. I.-2669