



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Mediante acuerdo adoptado el 17 de julio de 2009, el Ayuntamiento pleno aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora de la UA-5 de las NNSS y adjudicó la ejecución del mismo a Alsan Asesores, S.A., quedando conformada la alternativa técnica por un Plan Especial de Reforma Interior y por un Proyecto de Urbanización, redactada por los arquitectos D. Julio Touza y D. Abelardo Montero en noviembre de 2006. El adjudicatario no llegó a suscribir los compromisos, asumir las obligaciones y prestar las garantías correspondientes, lo que se hubiera debido formalizarse a través del correspondiente convenio urbanístico con la Administración actuante y, en su caso, con las personas propietarias que quisieren ser parte en el mismo.

El 30 de abril de 2014 el Ayuntamiento pleno dejó sin efecto la adjudicación del PAU UA-5 que se había realizado a Alsan Asesores, S.A., el 17 de julio de 2009, y se resolvió la no programación del ámbito. En el mismo acuerdo se dispuso remitir copia del acuerdo de aprobación del PAU y del instrumento de ordenación urbanística aprobado (PERI) debidamente diligenciado, así como del propio acuerdo de 30 de abril de 2014, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 158 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU. Se dispuso así mismo la procedencia de las publicaciones del acuerdo de aprobación del PAU, de 17 de julio de 2009, y del acuerdo por el que se dejó sin efecto la adjudicación de dicho PAU, de 30 de abril de 2014, en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo y en el DOCM, y de las normas urbanísticas (PERI) en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.

El 30 de mayo de 2014 fue depositada en la Consejería de Fomento (DG de la Vivienda, Urbanismo y Planificación Territorial) la siguiente documentación: a) Certificado del acuerdo de aprobación (17/07/2009) del PAU de la UA-5, cuya alternativa técnica incluyó un PERI; b) Certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento- Pleno el 30/04/2014, por el que se dejó sin efecto la adjudicación del PAU de la UA-5 y se resolvió la no programación del terreno; c) PERI de la UA-5 diligenciado de aprobación, redactado por los arquitectos D. Julio Touza y D. Abelardo Montero en noviembre de 2006.

Lo que se publica a los efectos establecidos en los artículos 42.2 del Decreto Legislativo 1/2023, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU), y 157.1 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU.

El contenido documental de carácter normativo del plan (PERI) de la UA-5 es el siguiente:

DETERMINACIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL

1. Superficie de la unidad de actuación urbanizadora UA-5: 17.914,94 m²s.
2. Sistemas Generales adscritos a la UA: ----
3. Uso global mayoritario de la UA: Residencial.
4. Intensidad edificatoria máxima: 7.413,81 m²c.
5. Superficie del Area de Reparto 17.914,94 m²s.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

I. USOS PORMENORIZADOS Y ORDENANZAS TIPOLÓGICAS

ORDENANZAS

1. GENERALIDADES: TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Las Ordenanzas que rigen para el PERI (Plan Especial de Reforma Interior), son básicamente las que recogen y definen las vigentes Normas Subsidiarias de Bargas. No podrán ser modificadas, salvo que, con carácter general o por cambio en el Planeamiento Municipal, se modifiquen las de rango superior. Son de aplicación las condiciones generales para el diseño de la edificación" que recoge el capítulo V "Normas Generales de Edificación" de las Normas Subsidiarias Vigentes, que entre su terminología de conceptos señala como más destacadas las siguientes:

1. Parcela. Es el área de terreno definida por las alineaciones oficiales, como en su caso por las alineaciones grafiadas en los planos del planeamiento sectorial correspondiente

2. Ocupación. Es la máxima superficie de parcela ocupada por la planta de la edificación. Se expresa en un porcentaje de la superficie ocupada por la edificación respecto al total de la superficie de la parcela. Puede tratarse, según sea el caso, de ocupación sobre rasante, y ocupación bajo rasante, según lo sea en superficie o en plantas sótano

3. Altura permitida. Es la medida de la vertical que, pasando por el punto medio de la fachada de la edificación, llega desde el nivel resultante del terreno en ese punto al nivel inferior del forjado de la última planta. Se medirá siempre en tramos no superiores a 20 m, utilizando como referencia de medida el punto medio



4. Altura de pisos. Es la altura interior de las diferentes plantas de un edificio. En plantas sótano y semisótano, la altura libre mínima de piso es de 2,20 m. En plantas bajas de carácter comercial (si las hubiera), la altura mínima será de 2,80 m, no pudiendo superar una altura máxima de 4 m. La altura libre mínima para uso de viviendas o de oficinas será de 2,50 m.

5. Entreplantas. Se permitirán entreplantas en las bajas cuya altura lo permitiere, (para el uso de oficinas o comercio), no superando nunca el 50% de ocupación, y siendo la altura mínima libre de entreplanta igual o superior a 2,20 m.

6. Edificabilidad. Es la relación entre la superficie edificable sobre una parcela y la propia superficie de la parcela. Puede darse por consiguiente en una referencia o cociente entre m^2c (m^2 construido) y m^2s (m^2 de solar), o bien establecer una edificabilidad máxima para una parcela en concreto, siempre dentro del aprovechamiento de cada ámbito según las Normas Subsidiarias

7. Retranqueos. Es la distancia entre las alineaciones de una parcela, y la edificación levantada sobre la misma. No obstante y para evitar discrepancias de interpretación en lo que se refiere a las piscinas en parcelas de vivienda unifamiliar, se separarán 2 m en las tipologías aisladas o pareadas y no se establece separación en los casos de vivienda adosada o en hilera

8. Fondo edificable. Es la anchura máxima (o "fondo") de una edificación, medida en el sentido perpendicular a la línea de la fachada desde la vía pública

9. Entrantes. Son entrantes los "remetidos" sobre la línea de una fachada, en función del diseño del edificio. El máximo entrante será igual a la anchura del mismo, pudiendo autorizarse entrantes parciales, siempre que no deje medianeras colindantes al descubierto

10. Remates. Se entiende por remates los elementos que superan la cumbre de la edificación, tales como chimeneas, cajas de escaleras, o cajas de instalaciones. Las chimeneas y shunts, deberán sobresalir de la altura máxima de la cumbre lo que fije la Normativa vigente en cada caso, para su correcto funcionamiento. Los pabellones para cajas de escaleras e instalaciones quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima

11. Patios. Son espacios abiertos o cerrados, dentro de la edificación, que se utilizan normalmente para iluminar o ventilar piezas o locales. Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión igual o mayor a un tercio de su altura de coronación. La dimensión mínima de patio, en cualquier caso, es la de un cuadrado de 3x3 m. Los patios abiertos, tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a un tercio de la altura del edificio y nunca inferior a 3 m.

12. Servicios e instalaciones de las edificaciones. Todas las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas con ventanas, balcones, escaleras, terrazas, y azoteas. Todo edificio o instalación, deberá tener garantizado el aislamiento de la humedad, un correcto aislamiento térmico, un adecuado aislamiento acústico, y cumplir la Normativa vigente (CPI/96) contra el fuego. Todos los edificios deberán estar debidamente señalizados, y dispondrán además de buzón de correspondencia para cada vivienda

13. Aparcamiento. En las nuevas urbanizaciones, habrá de contemplarse la exigencia de dotación de aparcamientos en la vía pública, fijados por la LOTAU, que establece la necesidad de reservar una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie edificable destinada a uso residencial, y una plaza también, por cada 400 m² de superficie edificable destinada a uso dotacional

Deberá garantizarse que toda vivienda dispone al menos de una plaza de aparcamiento, cuya dimensión mínima será de 2.20x4.50 mts, con un acceso de al menos 3 m de ancho y con rampas que no excedan en los tramos rectos de una pendiente superior al 16%, y en los tramos curvos al 12%

2. CONDICIONES GENERALES DE USO

2.1. USO RESIDENCIAL DE VIVIENDA

Es el suelo destinado a la construcción de viviendas. Para que una vivienda se considere exterior, deberá tener huecos de luz y ventilación en la estancia-comedor, y al menos en un dormitorio, a la fachada exterior del edificio, considerándose como exterior incluso los patios cerrados de manzana, que tengan más de 8 mts entre las alineaciones interiores. Las viviendas deben siempre cumplir la condición de "vivienda exterior", tal y como anteriormente se ha señalado, con la excepción de los apartamentos cuya superficie útil fuera inferior a 60 m².

Corresponden a este uso los edificios destinados a residencia familiar, bien en su tipología de vivienda unifamiliar, (aislada, agrupada o pareada), bien en su consideración de vivienda colectiva

2.2. USO DOTACIONAL PÚBLICO

Es el suelo destinado a la implantación de dotaciones y equipamientos públicos, preferentemente por cesión de particulares a la Administración municipal, según las exigencias del planeamiento sectorial correspondiente

2.3. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Son las zonas de suelo destinadas a jardines y áreas de juego, como reserva del planeamiento sectorial, para zonas verdes o espacios libres de uso público. Serán siempre de uso y dominio público



2.4. SISTEMA VIARIO

Es el suelo destinado para las calles y viario general, tanto de circulación de vehículos, como de peatones. Este suelo será siempre de uso y dominio público

2.5. SERVICIOS URBANOS

Es el suelo destinado a depósitos de agua, a centros de transformación, a centros de mando para alumbrado, y otros servicios de infraestructuras, y que eventualmente podrán modificar su emplazamiento según las necesidades sectoriales

3. FIGURAS COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO

3.1. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle, quedan recogidos en el artículo 28 de la Ley 1/2003, de 17 de enero (LOTAU), donde se señala:

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas y en los supuestos previstos en los restantes planes municipales, debiendo comprender, como máximo, la manzana o unidad urbana equivalente completa.
2. Tendrán por objeto la previsión o el reajuste, según proceda, de:
 - a. Las alineaciones y las rasantes
 - b. La ordenación de volúmenes de acuerdo a las especificaciones del plan correspondiente
3. Los Estudios de Detalle no podrán alterar la calificación del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico, ni incumplir las normas que para su redacción haya previsto el planeamiento aplicable. Podrán crear nuevos viales o dotaciones públicas, pero no podrán reducir la superficie de las previstas en el planeamiento aplicable

3.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Los Proyectos de Urbanización quedan recogidos en el artículo 111 de la Ley 1/2003, de 17 de enero (LOTAU), donde se señala:

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los Planes. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el "Boletín Oficial" de la provincia de Toledo.
2. Los proyectos a que se refiere el número anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.
3. Los Proyectos de Urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los Programas de Actuación Urbanizadora, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, en su defecto, al previsto para los Planes Parciales. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con Planes o Programas de Actuación Urbanizadora. Los Proyectos de Urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las Ordenanzas municipales. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria o de proyectos de urbanización simplificados para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa".

3.3. PROYECTOS DE PARCELACIÓN

Los Proyectos de Parcelación quedan recogidos en el artículo 89 de la Ley 1/2003, de 17 de enero (LOTAU), donde se señala:

1. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de terrenos o fincas en dos o más lotes, parcelas o fincas nuevas independientes:
 - a) En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.
 - b) En suelo rústico, cuando uno o varios de los lotes o fincas a que dé lugar sean susceptibles de actos de construcción o edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refieren la letra f) del número 1.2.º y el número 1.3.º del artículo 54 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.
2. Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes (artículos 90 y 91 de la LOTAU).



ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

1. GENERALIDADES

De acuerdo con la terminología de conceptos que utiliza el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, las Ordenanzas que figuren en los Planes deben separar las propiamente Ordenanzas de la Edificación, de las específicas del desarrollo urbanizador, denominadas Ordenanzas de Urbanización.

Las ordenanzas de la edificación, particulares dentro del ámbito del Plan Especial de Reforma Interior de la Unidad de Actuación UA-5, son las referidas a las siguientes Ordenanzas que se detallan:

- Ordenanza Particular del Uso Residencial (Ensanche).
- Ordenanza Particular de Equipamiento.
- Ordenanza Particular de las Zonas Verdes.
- Ordenanza Particular de la Red Viaria.

2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN (ENSANCHE)

Ámbito de aplicación

Es de aplicación en el ámbito del presente PERI, y coincide en sus conceptos generales con la Ordenanza 6.7 Ensanche de Casco de las NNSS de Bargas

Carácter

Corresponde a zonas de vivienda unifamiliar (o eventualmente multifamiliar de carácter intensivo)

Condiciones de desarrollo

Es preceptivo para poder realizar la construcción y obtener previamente la licencia que el suelo esté urbanizado, con dotación de servicios

Condiciones de aprovechamiento

En el uso específico de vivienda unifamiliar a que se refiere el presente PERI se establecen las siguientes condiciones:

a) Las parcelas de cesión por 10% de aprovechamiento tipo (6)

Parcelas nº 47, 48, 49, 50, 51 y 52:

- Parcela mínima: 150 m².
- Ocupación máxima: 70%.
- Edificabilidad: 1 m²c/m²s.
- Altura máxima: 2 plantas (7 m).

b) Resto de parcelas (47):

- Parcela mínima: 150 m².
- Ocupación máxima: 70%.
- Edificabilidad: 0,85 m²c/m²s.
- Altura máxima: 2 plantas (7 m).

Nota: La altura de 7 m se refiere lógicamente a la limitada por la cara inferior del último forjado horizontal o techo de planta primera, según fijan las NNSS.

Como aclaración a la interpretación del cómputo de superficies conviene señalar que: no computan las terrazas o porches descubiertos. Computan al 50% terrazas y porches cubiertos. Se permitirá el aprovechamiento bajo cubierta, dentro de galibo de pendientes, permitidos, como ampliación de usos vivideros complementarios.

Retranqueos

En vivienda aislada:

- A fachada \geq 5,00 m.
- A linderos \geq 3,00 m.
- A fondo \geq 3,00.

En adosados y pareadas:

- A fachada \geq 5,00 m.
- A fondo \geq 3,00.

-A linderos laterales. Si no se adosa a lindero, en su calidad de vivienda agrupada, habrá de mantenerse un retranqueo \geq 3,00 m.

Se permitirá adosar a la fachada cuerpos de planta baja destinados, exclusivamente, a garajes, trasteros, bodegas o demás dependencias de servicio de la vivienda, siempre que su máximo frente sea 4 mts y su altura no supere los 3,50 m.

**Condiciones de uso**

- Uso global: Residencial
- Uso pormenorizado: Residencial unifamiliar: AS (Aislada), AP (Pareada) o AD (Adosada en hilera), en régimen de vivienda libre
- Uso mayoritario: Residencial unifamiliar
- Usos compatibles: Comercial (en situación de planta baja, y de pequeño comercio artesanal compatible con la vivienda); Oficina (en su categoría de despacho profesional compatible con la vivienda); Garaje-aparcamiento (en situación bajo rasante y planta baja); Cultural, Religioso, Deportivo y Sanitario, (en situación de edificio exclusivo).
- Usos prohibidos: los restantes usos pormenorizados que señalen las NNSS y no están recogidos anteriormente

Para evitar discrepancias de interpretación, el retranqueo que debería observarse para piscinas se fija en 2 m la separación de linderos cuando se trate de viviendas aisladas o pareadas, pudiendo ajustarse sin retranqueo solamente en el caso de edificaciones de vivienda adosada o en hilera al ser estas parcelas de menor dimensión

Las condiciones de uso anteriores son las recogidas en el PERI de la UA-5 aprobado el 17 de julio de 2009. Sin embargo, hay que tener presente que estas condiciones de uso fueron modificadas con motivo de la aprobación por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, el 1 de marzo de 2018, de la Modificación Puntual nº 5 de las NNSS ("Boletín Oficial" de la provincia de Toledo nº 66, de 9 de abril de 2018), y cuyo objeto lo constituye una nueva regulación de usos de las Ordenanzas 6.6 (Casco Antiguo), 6.7 (Ensanche de Casco), 6.8 (Residencial Unifamiliar) y 6.9 (Industrial) del suelo urbano. Siendo por tanto las condiciones de uso las siguientes:

- Uso global mayoritario: residencial (R).
- Usos pormenorizados: Residencial plurifamiliar (RP), Residencial unifamiliar (RU).
- Usos compatibles:
 - Uso residencial comunitario (RC).
 - Uso terciario: comercial (TC), hotelero (TH), oficinas (TO), recreativo (TR).
 - Uso industrial: Almacenaje (IA) y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas (IP), en categorías 1ª, 2ª y 3ª.
 - Uso dotacional en todas sus categorías (D).
- Usos prohibidos:
 - Explotaciones ganaderas y equinas.
 - Industrias contaminantes, tanto en ruidos como en vertidos.
 - Almacenes de productos explosivo, radiactivos y peligrosos en general.
 - Rehalas caninas

Condiciones estéticas

Es de aplicación la Ordenanza General 5.4 de las NNSS

3. ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO**Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplica en las superficies o suelos de reserva dotacional que fija la LOTAU, como cesión al Excmo. Ayuntamiento, para su utilización en servicios de equipamiento para la colectividad

Carácter de la zona

Estas zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado (en el ámbito del PERI son de dominio público exclusivamente), destinadas a usos de equipamiento comercial o social, y a servicios o instalaciones especiales que constituyen los sistemas interiores o generales

Condiciones específicas

Si bien en supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento considere (especialmente para resolver déficit dotacionales en el término municipal) podría ampliarse el volumen edificable, previa modificación puntual y respetando las condiciones de altura y estéticas; para el ámbito que nos ocupa, los estándares que se establecen son:

- Parcela mínima: No se establece.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela.
- Edificabilidad: 1 m²c/m²s.
- Altura máxima: 2 plantas.
- Retranqueos: 3 m al uso residencial. 0 m a resto de usos y a calle.

Estas condiciones se recogen en el contenido del PERI, si bien considerando respecto de ellas la modificación recogida en el acuerdo de aprobación del PAU adoptado por el Ayuntamiento pleno el 17 de julio de 2009.

**Condiciones de uso**

- Uso global: Dotacional
- Uso pormenorizado: Equipamiento
- Uso mayoritario: Equipamiento (social, cultural, sanitario, educativo, deportivo y religioso)
- Usos compatibles: Todos aquellos que a criterio municipal fueran necesarios para el reequilibrio de los servicios culturales, asistenciales, docentes, sanitarios o de ocio, dentro del municipio de Bargas, y con carácter general los que se recogen como usos dotacionales en las NNSS

4. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES**Ámbito de aplicación**

Es de aplicación para las destinadas a zonas verdes públicas (o en su caso de carácter privadas), grafiadas en los planos del PERI

Carácter de la zona

Son espacios inedificables, de dominio público, destinados al recreo y expansión de la población

Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán ajardinarse y adecuarse a las necesidades y condiciones que en cada momento señale el Ayuntamiento de Bargas, con criterios de racionalidad, adecuada ordenación de los espacios públicos y fácil conservación y mantenimiento de los mismos

Edificaciones auxiliares permitidas

Se permiten edificaciones de rango menor tales como kioscos de flores, núcleos de servicio, o pequeños centros asistenciales. Siempre con un tipo de edificación abierta y aislada, separada de las calles o de cualquier lindero, 5 mts cuando menos

Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0.05 m²c/m²s.
- Altura máxima: 1 planta (3 m).

Condiciones de uso

- Uso global: Dotacional.
- Uso pormenorizado: Zonas Libres.
- Uso mayoritario: Espacios libres y jardines de titularidad pública o privada.
- Usos compatibles: Los vinculados al recreo y expansión de los ciudadanos dentro del ámbito de parques, jardines, áreas de paseo y zonas de juegos infantiles. Se permite también la construcción complementaria de: kioscos de prensa, kioscos o casetas de bebidas, usos de carácter recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal, y aquellos que a criterio municipal pudieran ser encajables en el concepto de espacios libres para uso de la colectividad.

Condiciones de ejecución

Las zonas verdes se urbanizarán de forma que sus plantaciones requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

Condiciones estéticas

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

5. ORDENANZA DE LA RED VIARIA**Ámbito de aplicación**

Es de ordenación en las superficies que integran la red viaria (calles y aceras), grafiadas en los planos del PERI.

Carácter de la zona

Corresponde a espacios libres inedificables, de dominio público, destinados a usos libres de tráfico (tanto de circulación de vehículos como peatonal).

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, con las siguientes condiciones:

- Deberá aprobarse previamente el PERI y el proyecto de parcelación que lo desarrolla.



Si bien la dimensión mínima de las calles según las NNSS de Bargas es de 8 m de ancho, en el ámbito del PERI que nos ocupa (UA-5) todas las calles se proyectan de 12 m de ancho menos la calle señalada como Calle C (que linda con el campo de fútbol), que tiene un ancho de 10 m. En todos los casos se supera por exceso el ancho mínimo establecido en las NNSS.

Condiciones de volumen

En las zonas de viario no se permite ninguna edificación.

Condiciones de uso

- Uso global: Dotacional.
- Uso pormenorizado: Uso de comunicaciones.
- Uso mayoritario: Red viaria de utilización pública.
- Sistemas de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento.
- Usos compatibles: Son compatibles los usos de tráfico rodado y peatonal vinculados como complemento a zonas de aparcamiento y de manera espacial las grafiadas específicamente en los planos de proyecto.

Los únicos usos permitidos son el tráfico rodado (por las calzadas) y el tráfico peatonal (por las aceras). Lógicamente se permite también el de aparcamiento, en aquellas zonas expresamente grafiadas en los planos para tal fin.

Condiciones de ejecución

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

Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red viaria, procurando: un amueblamiento urbano adecuado; una unidad de criterio en el tipo de plantaciones; la calidad de los materiales de pavimentación; las señalizaciones adecuadas; un mantenimiento sencillo y decoroso.

6. ORDENANZA DE INFRAESTRUCTURA

Ámbito de aplicación

Es de aplicación para las zonas específicamente destinadas a Infraestructuras y Servicios, grafiadas en los planos del PERI.

Carácter de la zona

Corresponde a espacios de titularidad privada, destinados a usos de infraestructuras y servicios (centros de transformación, depósitos de agua, cuadros de mando para servicios eléctricos, etc.) y que serán cedidos por el promotor-propietarios a la compañía o compañías titulares de los servicios de suministro.

Condiciones de diseño urbano

El ámbito de la parcela es el que se señala con las alineaciones y rasantes definitivas geométricamente en los planos de ordenación, con las siguientes condiciones: Deberá aprobarse previamente el PERI y el proyecto de parcelación que lo desarrolla.

Condiciones de volumen

En estas zonas de infraestructuras sólo se permiten construcciones inherentes a los servicios de acometidas (cuadros de mando o similares) ya que tanto los centros de transformación como los depósitos de agua, si lo hubiere, serán enterrados para no alterar el medioambiente.

Condiciones de uso

- Uso global: Dotacional.
- Uso pormenorizado: Infraestructuras (servicios de acometida, centros de transformación, depósitos, cuadros de mando y protección, y otros similares).
- Uso mayoritario: Infraestructuras básicas y de servicios.
- Uso compatible: No se permite ningún otro uso.

Condiciones de ejecución

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



Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de estas parcelas de infraestructuras, y ningún cuadro de mando o protección tendrá una altura mayor sobre rasante de 2 m, debiendo estar enterrados (bajo rasante) todos los demás servicios tales como centros de transformación, depósitos, etc.

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

1. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

1.1. CLASES DE PROYECTOS

La ejecución material de las determinaciones de las NN.SS y en el caso del presente PERI, del ámbito de la UA-5 se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases: a) De Urbanización; b) De obras ordinarias de urbanización; c) Otras actuaciones.

1.2. CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS

A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, será necesario un proyecto técnico suscrito por técnico o técnicos competentes, visado por el por el Colegio Oficial correspondiente, con el contenido y detalles que requiera su objeto, ajustados a las prescripciones establecidas en las NNSS y demás disposiciones de aplicación.

Las NNSS determinan la documentación correspondiente a las distintas clases de proyectos y se especifican aquellas actuaciones que, por su naturaleza o menor entidad técnica, requieran la presentación de documentación simplificada, así como aquellos que por su escasa entidad, puedan acometerse por simple comunicación al Ayuntamiento.

El proyecto técnico, una vez concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ella como condición material de la misma. Las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución de las actuaciones autorizadas, requerirán aprobación municipal, salvo cuando se trate de meras especificaciones constructivas.

En todos los casos deberá justificarse que las obras de urbanización contemplan la Promoción, la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, que faciliten el movimiento urbano por las personas con discapacidad.

1.3. ÁMBITO ESPECÍFICO DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Definición y características generales

Los proyectos de urbanización son aquellos instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar y programar, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de su autor, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en las NN.SS (y en nuestro caso para la UA-5) para el suelo urbano así como todas las determinaciones que se contengan en los Planes Parciales, Planes Especiales y, en su caso, de los Estudios de Detalle en relación con las determinaciones correspondientes a espacios públicos.

Los proyectos de Urbanización contendrán todas las obras de urbanización, o solamente algunas de ellas, cuando las mismas constituyan todas las que estuviesen previstas en el instrumento de planeamiento que dichos proyectos desarrollen y ejecuten.

Los proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. Cuando las adaptaciones supongan alteración que desvirtúe las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo afectado, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del planeamiento.

1.4. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA

La urbanización y edificación simultánea de unidades de ejecución, se regulará por lo establecido en el RGU, así como por lo establecido en el apartado siguiente en cuanto a la relación de obras correspondientes a la urbanización básica.

A los efectos de lo establecido en los artículos 41 y 42 del RGU sobre urbanización y edificación simultánea, no se podrá conceder licencia de edificación hasta que, al menos, en la Unidad de Ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: a) Explanación; b) Saneamiento; c) Encintado de aceras y base del firme de calzada; d) Cruces de calzadas de los ervidios; e) Galerías de servicios; f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización.

El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.



1.5. OBRAS ORDINARIAS DE URBANIZACIÓN

Son aquellos Proyectos Técnicos que tienen por objeto:

- a) La ejecución de los sistemas generales.
- b) La ejecución por la Administración de las obras no incluidas en unidades de ejecución, estén o no previstas en el planeamiento.
- c) La adaptación de la vía pública.

1.6. PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

- a) La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
 - b) Movimiento de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
 - c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos, así como de los espacios interpuestos contemplados en el artículo 6.2.10.
 - d) Cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
 - e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o, actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
 - f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.
 - g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
 - h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
 - i) Vertederos de residuos o escombros.
 - j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
 - k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
 - l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes de instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. Actuaciones provisionales: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
 - e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
 - f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
 - g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

1.7. CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE OTRAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Los proyectos a que se refiere esta sección se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, a los contenidos de estas Normas, y a las especiales que se disponen en las NNSS vigentes en Bargas

II. Superficie de los viales, 5.979,12 m².

III. Reservas dotacionales para zonas verdes, 1.803,25 m²; equipamientos de carácter local, 1.508,61 m²

IV. Edificaciones existentes disconformes con la ordenación

Nave destinada a carpintería-ebanistería, de 314,49 m².

Bargas, 3 de julio de 2025.–El Alcalde, Marco Antonio Pérez Pleite.

N.º I.-3550