



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE BARGAS

Mediante acuerdo adoptado el 9/10/2008, el Ayuntamiento-Pleno aprobó el Programa de Actuación Urbanizadora del Sector SE-23 de las NNSS y adjudicó la ejecución del mismo Inmueble Edelmiro Feliu S.A, quedando conformada la alternativa técnica por un Plan Parcial y por un Proyecto de Urbanización, redactada por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros en julio de 2006. El adjudicatario no llegó el 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.

Con posterioridad, mediante acuerdo adoptado el 29/09/2025 el Ayuntamiento-Pleno declaró la renuncia de Inmueble Edelmiro Feliu S.A. a la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del SE-23 de las NNSS, y resolvió la no programación del ámbito. El mismo acuerdo dispuso remitir copia del Plan Parcial del SE-23, diligenciada de aprobación, a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, conforme a lo establecido en el art. 158 del Decreto 248/2004 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU; dispuso asimismo la publicación del acuerdo de aprobación del Plan Parcial del SE-23 (éste aprobado, conformando la alternativa técnica del PAU, el 9/10/2008), así como de las normas urbanísticas, en los términos que prevén los artículos 42.2 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, para la producción de los efectos que prevén los artículos 42.1 del TRLOTAU y 157.2 del Reglamento de Planeamiento y para la entrada en vigor del instrumento de ordenación respectivamente.

El 8/10/2025 fue depositada en la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento de Toledo la siguiente documentación: a) Certificado del acuerdo de aprobación (9/10/2008) del PAU del SE-23 de las NNSS, cuya alternativa técnica incluyó un Plan Parcial; b) Certificado del acuerdo adoptado por el Ayuntamiento-Pleno el 29/09/2025, por el que se declaró la renuncia de Inmueble Edelmiro Feliu S.A a la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora del SE-23 de las NNSS, y resolvió la no programación del ámbito; c) Plan Parcial del SE-23 diligenciado de aprobación, redactado por los técnicos D. Juan Carlos Reus, D. Antonio y D. Emilio Sánchez Horneros en julio de 2006.

Lo que se publica a los efectos establecidos en los arts. 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), 157.1 del Decreto 248/2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU, 25.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 70.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local.

El contenido documental de carácter normativo del Plan Parcial del SE-23 es el siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS DE EDIFICACIÓN. SECTOR 23 DE LAS NNSS DE BARGAS

I. Normas generales de diseño.

1. Cerramientos de manzana y parcela.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos de piedra, ladrillo visto o enfoscado de cualquier tipo y encachado hasta una altura máxima de 2m en el caso de cerramiento de manzana o separación entre suelos de distinta calificación. En las divisiones entre parcelas sólo se podrán disponer cerramientos ciegos hasta 1m y el resto hasta 2,5m 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, excepto los casos de rectificación de pendientes con común acuerdo entre los colindantes. En caso de contener escaleras o rampas se permitirá de acuerdo común entre los colindantes soluciones que modifiquen las condiciones antes descritas para las separaciones entre parcelas.

2. Plantas de sótano y semisótano.

Altura libre mínima de pisos: 2,20m.

Los sótanos, semisótanos y volúmenes de garaje exentos o adosados que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1,5 plazas 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 4,50m y el número de coches no podrá exceder de uno por cada 18 m² de sótano o semisótano.

- El acceso será de 3m 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 1m² 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-96 en lo relativo a la instalación de protección contra incendios.



3. Plantas bajas.

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

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

Las plantas bajas destinadas a uso industrial o comercial tendrán como mínimo una altura libre superior a 3,00m, con acceso directo desde la vía pública.

A vial público sobre el retranqueo se permitirá viseras y parases de 0,7m.

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 2,20m.

La altura libre inferior a 2,50m sólo se destinará 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. Plantas de pisos.

La altura máxima de planta de piso será de 3m.

La altura libre mínima para uso de vivienda será de 2,50m excepto en pasos puntuales que será las determinadas para las puertas de paso.

A vial público sobre el retranqueo se permitirá un vuelo de 0,7m.

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.

Pendiente máxima de faldones 30º 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.

7. Escaleras interiores.

Al tratarse de vivienda unifamiliar no es de aplicación ninguna limitación.

8. Patios.

a) Patios cerrados

Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a ¼ de su altura de coronación y siempre serán tales que se pueda inscribir en ellos una circunferencia de 3m de diámetro.

b) Patios abiertos

Al tratarse de vivienda unifamiliar la única limitación es que al menos una de las ventanas de cada sala estancial tenga luces perpendiculares al hueco de una distancia mínima de 3m.

c) Patios de parcela

La dimensión mínima de patios de parcela para que puedan dar luces a los locales habitables será de 3m en cualquiera de las direcciones.

9. Patios mancomunados.

Se permite mancomunidad de patios con las mismas dimensiones 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 causas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

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

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

10. Servicios e instalaciones de las edificaciones.

- Protecciones.

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

- Aislamiento.

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

- Señalización de fincas.

Los edificios deberán estar debidamente señalizados.

- Servicio de cartería.

Todo edificio de vivienda dispondrá de buzones de correspondencia.

**11. Edificios de equipamientos y servicios.**

Será de aplicación las reglamentaciones específicas que los regulan.

II. Condiciones higiénico-sanitarias.**1. Locales especiales de la edificación.**

- Sótanos y semisótanos.

Deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

2. Locales destinados a servicios e instalaciones del edificio.

- Escaleras.

Podrán ventilarse e iluminarse de luz cenital o a través de los corredores o espacios con los que queden directamente unidas.

- Garajes-aparcamientos.

Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a garaje-aparcamiento no deberán utilizar hierro al descubierto.

El recinto de garaje o aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego. 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 óxido de carbono. Se dispondrá de sistemas de ventilación propio, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.

- Shunt.

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

- Con carácter general.

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

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 cédula 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.

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

III. Condiciones generales de uso.**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 y en Ordenanzas del suelo Urbano.

Se reservarán plazas de aparcamientos privados a razón de 1,5 / 100m² techo edificable en interior de las parcelas residenciales.

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 8m entre las alineaciones interiores o esta dimensión en patio interior.

- 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 esta capítulo, salvo que se apliquen las medidas correctoras pertinentes a que hace referencia la Norma II.4.

3. 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.

4. 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. 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.

6. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas.

Será de aplicación el Código de Accesibilidad de Castilla la Mancha.

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 1,10m de ancho y uno o dos pasamanos a 90cm 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 del ascensor.

Ascensor con estas medidas mínimas:

- Botones de mando a una altura máxima de 1,25m y a menos de 50cm de la puerta.
- Entrada libre 85cm con puertas telescópicas.
- Profundidad mínima 1,40m.

Aseos. En cada edificio de más de 500m² 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 0,65m) y su radio de giro (1,50m).
- 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 0,80m y el hueco libre o altura desde la parte inferior será de 67 a 70cm.
- La grifería de los aseos será de cruceta o monomando.
- El borde inferior de los espejos habrá de estar situado a una altura de 0,95m y se dispondrán con una ligera inclinación.
- La altura máxima del inodoro será de 50cm desde la parte superior del mismo suelo y se dispondrán unas barras metálicas sólidamente recibidas a 75cm 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 1cm 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 procurará 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 proyectará 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 ajustarán a lo dispuesto en el número dos del presente anexo.

Aparcamientos.

En los edificios que tengan zonas propias de aparcamiento, se reservará 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 3,30m.

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

IV. Normas particulares. Ordenanzas.

Uso Residencial

Usos

- Característico: Vivienda unifamiliar en tipología aislada, adosada o pareada
- Compatible.
- Oficina profesional de superficie inferior a 100m² en edificio de vivienda
- Taller artesanal no molesto para uso residencial de superficie inferior a 100m² en edificio de vivienda
- Prohibido: El resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente

Alineaciones

- Sobre rasante.
- Calle (vial público).



Retranqueo obligatorio de 3m en planta baja, salvo en laterales de hilera en viviendas adosadas y en la edificación destinada a garaje y acceso, que tendrá una altura máxima de 3m y ancho de 6m.

Se permiten vuelos de 0,7m sobre el retranqueo en plantas de piso, así como viseras y parapoles de 0,7m en planta baja.

- Linderos

Obligatorio de 3m a linderos laterales en viviendas aisladas y pareadas.

Fondo mínimo 3m.

- Bajo rasante.

- Calle (vial público): Los mismos que sobre rasante.

- Linderos: Los mismos que sobre rasante, excepto a piscinas que será de 1m.

Superficie de parcela mínima: 300 m2.

Edificabilidad: 170m2/parcela.

Altura máxima: 7m (2 plantas).

Ocupación: 50%.

Plazas de aparcamiento privadas*. Se determinarán en virtud de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Planeamiento, debiendo contemplarse la obligatoriedad de 1,5 plazas por cada 100m2 de techo potencialmente edificable.

*Modificación o condicionante introducido en virtud del acuerdo de aprobación adoptado el 9/10/2008

Uso Dotacional privado

Usos.

- Característico: Club social.

- Compatible: Otros usos de equipamiento social, de instalaciones y servicios y de equipamiento comercial, que sean compatibles y necesarios en la zona.

- Prohibido: El resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

Alineaciones.

- Sobre rasante.

- Calle (vial público): 0m.

- Linderos: 3m a otros usos.

- Bajo rasante.

- Calle (vial público): Los mismos que sobre rasante.

- Linderos: Los mismos que sobre rasante

Edificabilidad: 0,06m2/m2.

Altura máxima: 7m (2 plantas).

Ocupación: 40%.

Uso Dotacional público.

Usos

- Característico: Aquel uso que comprende las diferentes actividades, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo: educativo, cultural-deportivo, administrativo-institucional, sanitario-asistencial.

- Compatible: Infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

- Prohibido: El resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

Alineaciones.

- Sobre rasante.

- Calle (vial público): 0m.

- Linderos:

3m a uso residencial.

0m a resto de usos.

- Bajo rasante.

- Calle (vial público): Los mismos que sobre rasante.

- Linderos: Los mismos que sobre rasante

Edificabilidad: 1,30m2/m2.

Altura máxima: 10m (2 plantas).

Ocupación: Libre.

Uso Viales.

Usos.

- Característico: Red viaria y plazas de aparcamiento públicos.

• Modelo 1: de vial vinculante con calzadas de 8m y una línea de aparcamientos a ambos lados de la calzada y que totaliza 16m.

- Modelo 2: con calzadas de 8m y sin aparcamientos que totaliza 12m.

- Compatible: Servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana (elementos de urbanización y mobiliario).

- Prohibido: El resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

Aparcamiento público (en nº del 50% de las plazas privadas).

- Dimensión: 2,20m x 5,00m.

- Minusválidos: anchura mínima de 3,30m para disposición en batería (total 3 plazas).



Acera:

- Anchura mínima: La anchura mínima libre es de 1,5m.
- Altura libre: altura libre de obstáculos de 2,10m para cumplir la accesibilidad urbana.
- Pendiente máx.: 12% y condiciones del Código de Accesibilidad.

Uso Infraestructuras

Usos

- Característico: Infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.
- Compatible.
- Prohibido: El resto de usos pormenorizados no relacionados anteriormente.

Altura máxima de edificación: 4m (1 planta).

Bargas, 21 de enero de 2026.-El Alcalde, Marco Antonio Pérez Pleite.

N.º I.-632