

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### YUNCOS

El pleno del Ayuntamiento de Yuncos, en sesión de fecha 30 de julio de 2009, acordó la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector «El Higuero» de este Municipio, compuesto por los siguientes documentos: Alternativa Técnica, integrada por Plan Parcial en el que se propone una modificación puntual de las Normas Subsidiarias (anexo documento de Modificación Puntual de las NN.SS.), Anteproyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental, Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos y Estudio Hidrológico del Arroyo de la Fuente de Valcaliente, al ser la única Alternativa propuesta; y la adjudicación, por Gestión Indirecta, a la única Proposición Jurídico-Económica presentada en relación con dicha Alternativa, correspondiente a la mercantil «Obras Otero, S.L.», por 864.013,70 euros, IVA excluido, junto con el Convenio Urbanístico.

Formalizado el correspondiente convenio urbanístico para su desarrollo, el 9 de septiembre de 2009, con la empresa Obras Otero, S.L., en calidad de Urbanizador, con esta fecha se remite a la Delegación Provincial de la Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado, adjuntando certificado del acuerdo y copia del convenio suscrito, al objeto de su inscripción en el Registro de Programas de Actuación Urbanizadora, de conformidad con los artículos 124.2 del Decreto Legislativo 1 de 2004, de 28 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (TRLOTAU) y el artículo 158 del Decreto 248 de 2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU (RPLOTAU).

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse en el plazo de un mes, desde el día siguiente al de su publicación, recurso potestativo de reposición, entablado en la forma y plazo que determinan los artículos 116 y 117 de la Ley 30 de 1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en el plazo de dos meses, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, conforme a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29 de 1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7 de 1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 42.2 del TRLOTAU y artículo 157.1 del RPLOTAU se procede a la publicación de la normativa del citado Sector.

#### ORDENANZA NUMERO 1: ZONA DE RED VIARIA

##### Ambito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano de Ordenación Detallada como red viaria, y que se definen en el apartado 2.2.2 del documento II Plan Parcial.

##### Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

##### Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como las alineaciones y las rasantes que se definen en el Plan, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se completará su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

##### Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de las parcelas.

##### Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

**Condiciones estéticas.**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, mobiliario urbano, materiales de acabado etc., intentando conseguir una ambientación y unidad de criterio que creen un ambiente urbano atractivo.

**Condiciones de accesibilidad.**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha y en el Código de Accesibilidad (Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre).

**ORDENANZA NUMERO 2: ZONAS VERDES  
Y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES****Ambito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación Detallada como Zonas Verdes y Sistema General de Espacios Libres y que se definen en el apartado 2.2.1 del documento II Plan Parcial.

**Carácter.**

Las Zonas Verdes y el Sistema General de Espacios Libres corresponden a aquellos espacios libres de dominio y de uso público destinados a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

**Condiciones de diseño urbano.**

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50 por 100 de su superficie para que no se produzca barro y polvo.

**Condiciones de volumen.**

En las zonas verdes se permite la construcción de un kiosco o caseta, con una superficie máxima de 50 metros cuadrados y 3 metros de altura de cornisa como máximo.

**Condiciones de uso.**

En las zonas verdes públicas y en el Sistema General de Espacios Libres los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles. Como uso complementario se permitirá, de acuerdo con el apartado anterior de estas Ordenanzas la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas para uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

**Condiciones estéticas.**

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y con las especies arbóreas de la zona.

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

**Condiciones de accesibilidad.**

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones establecidas en la Ley 1 de 1994, de 24 de mayo, de Accesibilidad y Eliminación de Barreras de Castilla-La Mancha y en el Código de Accesibilidad (Decreto 158 de 1997, de 2 de diciembre).

**ORDENANZA NUMERO 3: ZONAS EQUIPAMIENTO PUBLICO****Ambito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación Detallada como zonas integrantes de la Zona Equipamiento Público y que se definen en el apartado 2.2.3 del documento II Plan Parcial.

**Carácter.**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

**Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

**Condiciones de diseño urbano.**

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Parcela mínima: No se establece.
- Retranqueo a calle, linderos y fondo: 5 metros.

**Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad: 1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.
- Ocupación: 60 por 100.
- Altura: 3 plantas y 9 metros.

Se podrán desarrollar Estudios de Detalle, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas para establecer o reajustar las siguientes determinaciones según proceda:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las señaladas en el presente Plan Parcial.
- b) Ordenación de los volúmenes de acuerdo de acuerdo con las especificaciones del presente Plan.

**Condiciones de uso.**

–En la zona Dotacional Educativo y Deportivo, deberá respetarse el uso específico de cada uno de ellos. En caso de declararse por la Consejería Competente la innecesariadad de estas dotaciones, se podrán admitir otros usos de equipamientos públicos permitidos en el Plan de Ordenación Municipal.

Se requerirá dentro de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

**Condiciones estéticas.**

La composición de la edificación deberá integrarse con las edificaciones colindantes utilizando el mismo criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a usos sociales.

**ORDENANZA NUMERO 4: ZONA DE EQUIPAMIENTO CULTURAL**

A continuación se inserta la ficha individual del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Elemento Etnográfico «Noria del Higuero», que constituye la zona grafiada en el Plano de Ordenación Detallada como Equipamiento Cultural.

<b>1 IDENTIFICACIÓN</b>	
DENOMINACIÓN: "NORIA DEL HIGUERÓN"	Nº CATÁLOGO
LOCALIZACIÓN: Coordenadas centrales UTM: Pozo: X424.950 / Y4.437.896; Alberca: X424.945 / Y4.437.889	C-ETN / 01*
<b>2 CLASIFICACIÓN</b>	<b>3 DESCRIPCIÓN</b>
<b>ARQUITECTURA:</b> <input type="checkbox"/> Religiosa <input type="checkbox"/> Civil <input type="checkbox"/> Militar <input type="checkbox"/> Funeraria <input checked="" type="checkbox"/> Otros: Elemento Etnográfico	ÉPOCA: Moderno-Contemporáneo FIGURA PROTECCIÓN: <input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No ESTADO: Uso predominante: <input type="checkbox"/> Habitada <input checked="" type="checkbox"/> Deshabitada <input checked="" type="checkbox"/> Uso original: Infraestructura regadío <input type="checkbox"/> Uso actual:
<b>SUBTIPO:</b> <input type="checkbox"/> Pírpalar <input type="checkbox"/> Tradicional <input type="checkbox"/> Ermita <input type="checkbox"/> Iglesia <input type="checkbox"/> Insitucional <input type="checkbox"/> Restos Arqueológicos <input checked="" type="checkbox"/> Otros: Pozo-noria y Alberca	PROPIEDAD: <input type="checkbox"/> Pública <input checked="" type="checkbox"/> Privada ACCESIBILIDAD: <input type="checkbox"/> Buena <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala SEÑALIZACIÓN: <input type="checkbox"/> Óptima <input type="checkbox"/> Adecuada <input type="checkbox"/> Deficiente <input checked="" type="checkbox"/> Inadecuada CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS: Nº de Plantas: - - - Materiales: Ladrillo, piedra de yeso y mortero de cal y arena; vigas de hierro, cemento y ladrillo hueco (años 60-70) Situación: <input checked="" type="checkbox"/> Fincas <input type="checkbox"/> Manzana Barreras arquitectónicas: <input type="checkbox"/> Si <input checked="" type="checkbox"/> No Otros datos: ceramiento con alambrea OTROS DATOS DE INTERÉS: Pozo-noria y Alberca en desuso desde años 70
<b>4 VALORACIÓN</b>	<b>5 ORDENACIÓN</b>
<b>INTERÉS:</b> <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Cultural <input type="checkbox"/> Histórico <input type="checkbox"/> Arquitectónico <input type="checkbox"/> Educativo <input checked="" type="checkbox"/> Paisajístico <input type="checkbox"/> Físico-conservación	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: <input type="checkbox"/> Urbano <input checked="" type="checkbox"/> Rústico <input type="checkbox"/> Otro: NIVEL DE PROTECCIÓN: <input type="checkbox"/> Integral <input checked="" type="checkbox"/> Parcial <input type="checkbox"/> Ambiental
<b>PROTECCIÓN RECOMENDADA:</b> <input type="checkbox"/> Muy alta <input checked="" type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Alta <input type="checkbox"/> Baja	ACTUACIONES RECOMENDADA: <input type="checkbox"/> Restitución <input type="checkbox"/> Demolición <input type="checkbox"/> Rehabilitación <input checked="" type="checkbox"/> Conservación <input type="checkbox"/> Restauración <input type="checkbox"/> Obra nueva <input type="checkbox"/> Consolidación <input checked="" type="checkbox"/> Otros: Eliminación de fases contemporáneas (años 60-70)
<b>CONSERVACIÓN GLOBAL:</b> <input type="checkbox"/> Buena <input checked="" type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala	PRIORIDAD DE ACTUACIÓN: <input type="checkbox"/> Urgente <input type="checkbox"/> Corto plazo <input checked="" type="checkbox"/> Medio plazo <input type="checkbox"/> Largo plazo
<b>6 OBSERVACIONES</b>	
Elemento etnográfico incluido por Agustín J. Martín (Arqueólogo director del Estudio Arqueológico previo al PAU) en el Inventario de Carta Arqueológica de Yuncos, de la Dirección General de Patrimonio y Museos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, con la ficha nº 07452050005 ("Noria del Higuero"), y Registro de Entrada nº 601897 del 18 de abril del 2007 en la Delegación Provincial de Cultura de Toledo.	
<b>7 DESCRIPCIÓN Y TÉCNICA CONSTRUCTIVA</b>	
Complejo de regadío compuesto por un Pozo-Noria ovalado y una alberca circular. El Pozo tiene fábrica de ladrillo y mampostería encintada con doble verdugada de ladrillo, con trabadura de argamasa, el brocal está reparado con fábrica actual de bloque hueco y cemento, a media profundidad tiene un puente transversal separador que, durante los años 70 fue comunicado con una galería bajante que sale al N, para la instalación de una bomba de agua, no conserva nada de su maquinaria antigua. La Alberca tiene fábrica de ladrillo, con diversas reparaciones y añadidos actuales en cemento.	

(\*).- Este código o numeración podrá variar al ser actualizado el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos

**ORDENANZA NUMERO 5: ZONA DE SERVICIOS URBANOS**

**Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafián en el plano de Ordenación Detallada como Servicios Urbanos y que se definen en el apartado 2.2.3 del documento II Plan Parcial.

**Carácter.**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

**Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación definitiva del Plan.

**Condiciones de volumen.**

Edificabilidad: 1,00 metro cuadrado/metro cuadrado.

Ocupación: 100 por 100.

Altura: Una planta y 4 metros.  
Retranqueo: No se establece.

**Condiciones de uso.**

En la zona Servicios Urbanos se permitirá la instalación de Centros de Transformación.

**ORDENANZA NUMERO 6: ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se graffan en el plano de Ordenación Detallada como residencial unifamiliar y que se definen en el apartado 2.2.4 del documento II Plan Parcial.

**Carácter.**

Las Zonas de Residencial Unifamiliar corresponden a superficies edificables desarrolladas en tipología de edificación abierta destinadas a uso residencial unifamiliar.

**Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas ordenanzas particulares y siempre y cuando se tengan aprobados los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

**Condiciones de diseño urbano.**

Se admite reducir hasta un 30 por 100 la parcela mínima (pero no el frente de parcela) si se trata de una promoción unitaria con un espacio común, cuya superficie equivalga al total de la reducción de parcelas. A estos efectos, se considerará espacio común el terreno destinado a dotación deportiva, de ocio o de jardín accesible por todas las viviendas que se adscribiesen a ésta fórmula de cómputo, así como los accesos peatonales internos a la urbanización.

La tipología de estas viviendas en promociones unitarias responderá al uso de residencial unifamiliar, es decir, se destinará cada vivienda a una sola familia, localizadas en una única parcela con acceso independiente desde la vía pública.

Las piscinas se retranquearán al menos 1,5 metros a linderos o fachadas. Las instalaciones deportivas que tengan cerramiento se retranquearán tres metros a linderos o fachada, no pudiendo sobrepasar 6 metros de altura máxima.

Tipología: Abierta y adosada, admitiéndose también pareada y aislada.

Parcela mínima: 175 metros cuadrados.

Retranqueos mínimos:

–Retranqueo a calle de acceso: 3 metros.

–Retranqueo a calle lateral: no se establece.

–Retranqueo a fondo: 3 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros cuando no exista adosamiento de viviendas.

**Condiciones de volumen.**

Edificabilidad: 0,90 metros cuadrados/metro cuadrado.

Ocupación: 60 por 100.

Altura máxima: Dos plantas y 7,50 metros a alero.

Se permite el uso bajo cubierta.

**Condiciones de uso.**

–Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

–Usos compatibles: Oficinas, pequeños comercio, equipamientos y todos aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir por motivos de utilidad pública o interés social.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

Se permiten los usos auxiliares de la edificación de garajes y piscinas.

**Condiciones estéticas.**

La composición arquitectónica será libre.

Las puertas de garaje deberán abrir hacia el interior de la parcela sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse con los materiales siguientes:

–Ladrillo visto de tipo tejar, similar a los de las edificaciones antiguas en tonos y coloración.

–Mampostería de piedra caliza o granítica en tonos claros.

–Enfoscado de mortero liso o a la tirolésa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas y permitiéndose azoteas ocultas en la vertiente de cubierta de patio de parcela o manzana. El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja cerámica o de hormigón de coloración similar a la de las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados en fibrocemento, se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a la fachada y se procurará que los canalones y las bajantes queden ocultos debiendo verter a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

Yuncos 9 de septiembre de 2009.–El Alcalde, Gregorio Rodríguez Martín.

N.º I.-9866