

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Depósito Legal: TO - 1 - 1958

Franqueo Concertado: Núm. 45/2

### AYUNTAMIENTOS

#### YUNCOS

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 18 de enero de 2012, acordó aprobar definitivamente la modificación puntual de las normas subsidiarias de Yuncos para unificación de retranqueos de la edificación en zonas destinadas a uso residencial unifamiliar en determinados sectores.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42.2 del T.R.L.O.T.A.U. y artículo 157 del R.P.L.O.T.A.U. se procede a la publicación de la normativa urbanística aprobada.

##### 1.- ANTECEDENTES.

Las normas subsidiarias actuales de Yuncos fueron aprobadas en 1997, siendo la vigencia de las mismas indefinida, tal y como se especifica en el apartado 2.2.- Vigencia y revisión de las normas, del documento de normas urbanísticas.

##### 2.- ASPECTOS GENERALES.

###### 2.1.- Formulación.

La formulación de esta modificación de las normas subsidiarias se realiza por el Excmo. Ayuntamiento de Yuncos.

###### 2.2.- Conveniencia y oportunidad.

Con la entrada en vigor de la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, de sus posteriores modificaciones y del Reglamento que la desarrolla, en el municipio de Yuncos, se han desarrollado sectores mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanizadora, lo que supone que, independientemente de las Ordenanzas zonales previstas en las Normas Subsidiarias para el suelo urbano directo, cada Plan Parcial desarrollado mediante PAU establece sus propias ordenanzas zonales.

La conveniencia y oportunidad de llevar a efecto esta Modificación se basa en la necesidad de aunar algunos parámetros urbanísticos referidos a determinaciones de ordenación detallada, nunca estructural, con el objeto de establecer los mismos criterios para todas las zonas residenciales unifamiliares del municipio.

###### 2.3.- Objeto de la Modificación.

El objeto de la Modificación se limita a unificar los retranqueos de la edificación a la calle, distinguiendo entre calle de acceso y calle lateral, de manera que estas condiciones de ubicación de la edificación en la parcela, sean las mismas en todas las zonas destinadas a uso residencial unifamiliar independientemente del Sector en que se encuentren.

##### 3.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

###### 3.1.- Aspectos que se modifican.

La modificación puntual de las normas subsidiarias de Yuncos, prevista en el presente documento se limita únicamente a incorporar las condiciones específicas de los retranqueos de la edificación a la calle de acceso y a la calle lateral en todas las zonas con uso residencial unifamiliar excepto en las que son de aplicación las condiciones establecidas en las Normas Particulares del Suelo Urbano (capítulo V de las Normas Subsidiarias).

3.2.- Justificación de que la mejora pretendida respeta, complementa y mejora las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio y de los terrenos directamente afectados y su entorno inmediato.

Las determinaciones que contempla el presente documento son referidas a ciertos aspectos de la ordenación detallada de los suelos desarrollados mediante Programas de Actuación Urbanizadora y destinados específicamente a uso residencial unifamiliar, por lo que no inciden en las directrices definitorias de la evolución urbana ni en la ocupación del territorio.

Igualmente sucede con los terrenos afectados y su entorno inmediato, ya que se limita a establecer los mismos retranqueos a calle para todas las viviendas unifamiliares, con el objeto de evitar agravios comparativos que pueden surgir de la aplicación de distintas interpretaciones de las múltiples ordenanzas zonales existentes, facilitando de esta forma al Ayuntamiento su aplicación y posterior labor inspectora.

### 3.3.- Ámbito de aplicación.

Las determinaciones que se establecen en esta Modificación Puntual son aplicables a los Sectores S-1, S-2, S-3, S-4a, S-4b, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11, S-13, S-19, S-20, S-24, S-25, S-26, S-27, «El Higuero» y «Polígono 1-17».

Los instrumentos de desarrollo que se tramiten con posterioridad a la aprobación de esta Modificación deberán recoger las determinaciones contenidas en la misma para el uso residencial unifamiliar.

### 4.- MODIFICACIONES NORMATIVAS.

Para regular las modificaciones introducidas en este documento y descritas anteriormente, se incorporan las siguientes condiciones en el Documento de Refundición de las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente:

#### 6.2.- SECTORES RESIDENCIALES.

«6.2.1.-NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-1, S-2, S-3, S-4A, S-4B, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11 Y S-13 (RESIDENCIALES).

6.2.1.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

6.2.1.1.1.- Reserva de suelo.

Serán las que se señalan en el anexo del Reglamento de Planeamiento como dotaciones mínimas de Plan Parcial.

6.2.1.1.2.- Cesiones.

Serán las señaladas en, la Ley del Suelo y Reglamento de Gestión para este tipo de suelo.

6.2.1.1.3.- Área de Reparto y Aprovechamiento.

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto número 1 y les corresponde un aprovechamiento tipo de 0,5788 unidades de aprovechamiento de uso residencial unifamiliar por metro cuadrado de suelo.

Los sistemas generales adscritos al área de reparto se obtendrán por ocupación directa, mediante el reconocimiento a sus titulares a integrarse en los sectores que se designan a continuación.

Sistemas generales	Sectores
SG-1	S-11
SG-2	S-3 y S-9

Edificabilidad lucrativa sobre sector 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima 35 viv/ha.

6.2.1.1.4.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto para el desarrollo de estos sectores es el de Compensación.

6.2.1.2.- Condiciones generales de ordenación.

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Serán de aplicación las Ordenanzas particulares establecidas en estas normas urbanísticas para la red viaria y zonas verdes.

En las zonas de equipamiento los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes parciales.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos de equipamiento, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de dotación de cada zona.

Condiciones de la zona residencial unifamiliar:

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

- Tipología de edificación: Aislada o adosada.

- Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos laterales cuando sea aislada. 3 metros a linderos traseros en todos los casos.

A calle de acceso: El retranqueo de la edificación será de 3,00 metros, pudiendo alinearse a calle un garaje de una sola planta con un frente máximo de 4,00 metros alineado a vial y con una altura máxima a alero de 3,50 metros.

A calle lateral: No se establece retranqueo de la edificación pudiendo alinearse a calle, salvo en viviendas aisladas que será de 3,00 metros.

- Ocupación máxima: 60 por 100 sobre parcela neta.

- Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

Excepcionalmente en el Sector 4a, con el fin de homogeneizar los usos con los colindantes, se aplicarán en las manzanas colindantes con la carretera CM-4004 la Ordenanza de Casco Urbano, sin que se produzca aumento de la edificabilidad global asignada.

6.2.1.3.- Condiciones estéticas.

Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos ocres oscuros similares a las cubiertas del casco antiguo.

Las fachadas irán enfoscadas en blanco o tonos ocres o en ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.

6.2.1.4.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización se llevará a cabo:

Por el Promotor hasta la recepción provisional de las obras.

Por la Entidad Urbanística de Conservación una vez recepcionadas las obras y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.

#### 6.2.1.5.- Ordenanzas específicas de aplicación de cada Sector.

En el anexo I se incluyen las determinaciones de todos los Planes Parciales de los sectores aprobados definitivamente. Estas ordenanzas permanecerán vigentes exceptuando lo concerniente a retranqueos, los cuales se adaptarán a las nuevas condiciones impuestas en el apartado 6.2.1.2

#### 6.2.2.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-19 Y S-20 (RESIDENCIALES).

##### 6.2.2.1.- Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global.

##### 6.2.2.1.1.- Reservas de suelo.

Serán las que señala la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha para suelo urbanizable residencial además de los Sistemas Generales adscritos.

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos el suelo serán las que señala la Ley 2 de 1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha en su artículo 68 incluyendo el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento tipo totalmente urbanizado.

##### 6.2.2.1.3.- Aprovechamiento tipo.

El Sector 19 tiene un aprovechamiento Tipo de 0,55225 unidades de aprovechamiento de uso residencial unifamiliar por metro cuadrado de suelo y se le adscribe el SG-3 (7.000 m<sup>2</sup>).

El Sector 20 tiene un aprovechamiento tipo de 0,5443 unidades de aprovechamiento de uso residencial unifamiliar por metro cuadrado de suelo y se el adscribe el SG-4 (6.000 m<sup>2</sup>).

Las Áreas de reparto tienen:

Edificabilidad lucrativa máxima sobre Sector 19-0,585 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Edificabilidad lucrativa máxima sobre Sector 20-0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Densidad máxima de ambos Sectores-30,5 viv/ha.

Los Sistemas Generales se obtendrán por ocupación directa, mediante el reconocimiento a sus titulares a integrarse en el sector que se adscribe cada sistema.

##### 6.2.2.1.4.- Sistema de ejecución.

La ejecución se efectuará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

##### 6.2.2.2.- Condiciones Generales de Ordenación.

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Serán de aplicación las Ordenanzas particulares establecidas en las Normas Urbanísticas vigentes para Red Viaria y Zonas Verdes.

En las zonas Dotacionales los usos principales serán los establecidos en los correspondientes Planes Parciales.

El Ayuntamiento podrá autorizar como usos compatibles, otros usos dotacionales, siempre y cuando se justifiquen por las necesidades de cada zona.

Condiciones de la zona Residencial Unifamiliar:

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

- Tipología de edificación: Aislada o adosada.

- Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos laterales cuando sea aislada. 3 metros a linderos traseros en todos los casos.

A calle de acceso: El retranqueo de la edificación será de 3,00 metros, pudiendo alinearse a calle un garaje de una sola planta con un frente máximo de 4,00 metros alineado a vial y con una altura máxima a alero de 3,50 metros.

A calle lateral: No se establece retranqueo de la edificación pudiendo alinearse a calle, salvo en viviendas aisladas que será de 3,00 metros.

- Ocupación máxima: 60 por 100 sobre parcela neta.

- Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

La Ordenación que desarrolla el Sector 20, deberá contemplar las medidas de regeneración necesarias de la cantera existente, considerando estos terrenos como inedificables y pudiendo destinarse a zonas verdes, parque deportivo, o cualquier otra actuación que permita su total recuperación y uso adecuado.

##### 6.2.2.3.- Condiciones estéticas.

Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos oscuros similares a las cubiertas del casco antiguo.

Las fachadas irán enfoscadas en blanco o tonos ocres o en ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.

##### 6.2.2.4.- Conservación de la urbanización.

La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo de las mismas una vez recibidas definitivamente las obras.

##### 6.2.2.5.- Ordenanzas específicas de aplicación de cada Sector

En el anexo I se incluyen las determinaciones de todos los Planes Parciales aprobados definitivamente. Estas ordenanzas permanecerán vigentes exceptuando lo concerniente a retranqueos, los cuales se adaptarán a las nuevas condiciones impuestas en el apartado 6.2.2.2

#### 6.2.3.- NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-24, S-25, S-26, S-27, «EL HIGUERON», «POLIGONO 1-17» (RESIDENCIALES).

Se adjuntan en anexo I las determinaciones contenidas en los Planes Parciales de cada sector aprobado definitivamente.

Independientemente de lo dispuesto a este respecto en la ordenanza de uso Residencial Unifamiliar de estos sectores, se establece la siguiente determinación de retranqueos:

- Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos laterales cuando sea aislada 3 metros a linderos traseros en todos los casos.

+ A calle de acceso: El retranqueo de la edificación será de 3,00 metros, pudiendo alinearse a calle un garaje de una sola planta con un frente máximo de 4,00 metros alineado a vial y con una altura máxima a alero de 3,50 metros.

+ A calle lateral: No se establece retranqueo de la edificación pudiendo alinearse a calle, salvo en viviendas aisladas que será de 3,00 metros.

#### 6.2.4.- NUEVOS DESARROLLOS.

En el caso de que se produzcan nuevos desarrollos de suelo urbanizable no considerados en estas Normas Urbanísticas, deberán recoger las determinaciones sobre retranqueos establecidas para los Sectores Residenciales en las zonas con uso residencial unifamiliar.»

Yuncos 23 de abril de 2012.-El Alcalde, Gregorio Rodríguez Martín.

*N.º I.- 3526*