

# ANEXO AL

# Boletín Oficial

## DE LA PROVINCIA DE TOLEDO

Número 62

FASCICULO ÚNICO

1 de Abril de 2020

### ADVERTENCIA OFICIAL

Las Leyes entrarán en vigor a los veinte días de su completa publicación en el «Boletín Oficial del Estado», si en ellas no se dispone otra cosa (artículo 2 del Código Civil).

De acuerdo con lo previsto en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 5 de 2002, de 4 de abril, reguladora de los Boletines Oficiales de la Provincia, las órdenes de inserción de los anuncios, edictos, circulares y demás disposiciones que hayan de insertarse en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, se remitirán al «Ilmo. Sr. Presidente de la Diputación Provincial de Toledo. Registro de Edictos y Anuncios «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo, en el supuesto de Administraciones Públicas o Administración de Justicia, por el órgano competente de la Administración anunciante, o en otro supuesto, por la persona que en cada caso competa.

El orden de inserción correspondiente respetará los plazos previstos en el artículo 7.3 de la citada Ley 5 de 2002, de 4 de abril.

### ANUNCIOS

**Por cada línea o fracción de 18 centímetros: 1,56 euros.**

El importe de las tarifas a aplicar a los anuncios insertados con carácter **urgente** será, en cada caso, el doble de las establecidas anteriormente.

### ADMINISTRACIÓN

Plaza de la Merced, 4. Teléfono 925 25 93 00.–Diputación Provincial  
Se publica todos los días (excepto los domingos y días festivos)

### PAGOS POR ADELANTADO

## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE YUNCOS

Por acuerdo del pleno de fecha 24 de mayo de 2012 se aprobó el texto refundido de las Normas Subsidiarias de Yuncos, en el que se refunde la documentación correspondiente a la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de abril de 1997 y todas las modificaciones del planeamiento producidas hasta la fecha. Dicha aprobación se publicó en el «Boletín Oficial» de la provincia de Toledo número 106, de fecha 10 de mayo de 2012, y en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 102, de fecha 24 de mayo de 2012.

Mediante el presente se procede a la publicación de las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del citado texto refundido.

Asimismo, estará a disposición en la sede electrónica de este Ayuntamiento [dirección <https://yuncos.sedelectronica.es>].

### TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCOS (TOLEDO) SEPTIEMBRE 2011 DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS

#### PREÁMBULO

Las Normas Subsidiarias de Yuncos fueron revisadas en el año 1996. El documento de REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCOS 1996 se aprobó definitivamente el 22 de Abril de 1997.

En el año 2000 se aprobó definitivamente una Modificación Puntual incorporando nuevos sectores urbanizables (Sectores Residenciales 19 y 20 y Sector Industrial 21), subdividiendo el Sector 4 e incorporando dos nuevos ámbitos a procedimientos de control arqueológico.

A lo largo de los años y mediante la tramitación de diversos Programas de Actuación Urbanizadora se ha modificado sucesivamente la ordenación establecida incorporándose los siguientes desarrollos al suelo urbanizable:

- Suelo Residencial:
  - Sector 24.
  - Sector 25.
  - Sector 26.
  - Sector 27.
  - Sector «El Higuero».
  - Sector «Polígono 1-17».
- Suelo Industrial:
  - Sector 22.
  - Sector 23.

Asimismo, se ha delimitado una Unidad de Actuación para su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior aprobado en el año 2007, denominado «Plaza Casa Palacio».

También se recoge la reciente Modificación Puntual que afecta a los retranqueos en la Zona Residencial Unifamiliar.



Se elabora el presente documento refundido de las Normas Subsidiarias en el cual se incorporan todas las innovaciones que se han producido desde la aprobación de las Normas Subsidiarias hasta la fecha, habiendo sido modificados los siguientes documentos del plan:

–DOCUMENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS (Septiembre 2011).

Incorporaciones y modificaciones:

Capítulo 5.- Apartado 5.15

Capítulo 6 entero

Anexo I: Ordenanzas específicas de los Planes Parciales Residenciales aprobados.

Anexo II: Ordenanzas específicas de los Planes Parciales Industriales aprobados.

Anexo III: Ordenanzas específicas del PERI “Plaza Casa Palacio”.

–PLANOS DE ORDENACIÓN

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (escala 1:10.000).

2. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA (escala 1:10.000). SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS.

4.1. NÚCLEO CENTRAL. ORDENACIÓN Y GESTIÓN (escala 1:2.500).

4.2. ORDENACIÓN Y GESTIÓN (escala 1:5.000).

En los planos del documento refundido, para distinguir las Unidades que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado, se contempla la siguiente denominación:

SUELO URBANO:

P –Unidad de Ejecución.

UEP –Unidad de Ejecución con planeamiento aprobado.

SUELO URBANIZABLE:

S –Sector.

SP –Sector con planeamiento aprobado.

Los Planos de Ordenación 1, 2 y 4 así como el documento de Normas Urbanísticas de las actuales Normas deben ser reemplazados por la nueva documentación.

## 1. ASPECTOS GENERALES

### 1.1. OBJETIVO Y FUNDAMENTO DE ESTAS NORMAS URBANÍSTICAS

De conformidad con el artículo 78 del texto de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, 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.

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 Normas Generales de Urbanización.
- Capítulo IV Normas Generales de la Edificación.
- Capítulo V Ordenanzas del Suelo Urbano.
- Capítulo VI Normas Particulares del Suelo Urbanizable.
- Capítulo VII Normas Particulares del Suelo No Urbanizable.

Todo aquello que no esté previsto en estas Normas Urbanísticas se regulará 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.

### 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 (BOE 18-9-78).

### **1.6. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES**

Las competencias que se derivan de estas Normas Urbanísticas, las asumirá en 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 definición de conceptos que se especifica en el Anexo de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de los conceptos que se regulan en las disposiciones o Planeamiento Subsidiario.

### **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.

## **2. 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 Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Se cuantifican 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 V de este Documento.

#### **2.1.2 Suelo Apto para Urbanizar**

Estará constituido por todos aquellos terrenos que de acuerdo con lo señalado en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley, 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 VI 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 VII de las presentes Normas Urbanísticas.

### **2.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DE LAS NORMAS**

El periodo de vigencia de las Normas será indefinido, de acuerdo con lo señalado en el artículo 126 del texto refundido de la Ley del Suelo.

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 cuanto a que el contenido del documento referido al Suelo Urbano responde a las exigencias del artículo 92 del Reglamento de Planeamiento, siendo preceptiva la redacción de Planes Parciales en el Suelo Apto para Urbanizar.

La aprobación del planeamiento determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento.

El sistema de actuación será el que se determina para cada caso en este documento, siendo de aplicación para su desarrollo lo regulado en el título IV, del texto refundido de la Ley del Suelo.



La adquisición de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación estará sujeto a lo determinado en el título I del texto refundido de la Ley del Suelo.

Las obligaciones y cargas que imponen las Normas a los propietarios son las establecidas en los artículos 20, 21 y 22 del texto refundido 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 unidad de ejecución, para su obligado cumplimiento.

En cualquier caso, será preceptivo para el desarrollo de cada tipo de clase de suelo y para cada sector, zona o unidad de ejecución, además del cumplimiento de todas las condiciones que se imponen en las presentes Normas Urbanísticas lo preceptuado en el artículo 35 de Reglamento de Gestión en cuanto al orden de prioridades y la garantía de ejecución de infraestructuras.

#### **2.4. FORMULACIÓN, CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DE LOS PLANES Y PROYECTOS**

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**

Estarán sujetos a previa licencia, en virtud del artículo 242 de la Ley del Suelo, los actos de uso del suelo y subsuelo que se enumeran a continuación:

- Parcelaciones urbanísticas.
- Parcelaciones rústicas.
- Movimientos de tierra.
- Obras de nueva planta (construcciones e instalaciones).
- Modificación de estructura o aspecto exterior de edificaciones e instalaciones existentes.
- Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- Modificación de uso de los edificios e instalaciones en general.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles y vallas de propaganda, siempre que no estén en locales cerrados.
- Cualquier acto de edificación y uso del suelo realizados por particulares en terreno de dominio público.
- Ampliaciones de edificios e instalaciones de todas clases.
- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Obras y usos con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 de la Ley del Suelo.
- Obras de instalación de Servicios Públicos.
- El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.
- Instalaciones subterráneas dedicadas a cualquier uso a que se destine el subsuelo.
- Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, exista o no planeamiento aprobado, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas o instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo las caravanas móviles y tiendas de campaña que se ubiquen en camping o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- La colocación de andamios.
- El vallado de fincas o solares.
- Las obras de urbanización.

Asimismo, están sujetas a licencia todas aquellas actividades reguladas o que se regulen por el Ayuntamiento en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

##### **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.

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

La competencia para otorgar las licencias y el control sobre los proyectos corresponderá exclusivamente al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

Las licencias de obra mayor, en defecto de los mencionados plazos, podrán declararse caducadas si pasados 6 meses desde su concesión no se ha ejecutado al menos un 15% del total de la obra prevista o si éstas no se completan en el plazo de tres años.



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. Cédula 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 deberá 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 mínima 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 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 reflejará por el Ayuntamiento sobre estos planos una vez realizado el expediente de deslinde o se ordenará la redacción de un Estudio de Detalle en su caso.

Será necesaria la definición de la alineación oficial por los servicios técnicos antes de conceder la licencia en las áreas de actuación directa de los núcleos urbanos. En las unidades de ejecución, áreas de planeamiento aprobado o sectores, será necesario comprobar que las alineaciones y parcela confrontan con las parcelaciones aprobadas.

### 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 llevará a efecto mediante los siguientes procedimientos:

1) Licencias de parcelación: Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1/500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

2) 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.

3) Licencias de Edificación: Las licencias de edificación no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas, según las facultades de edificar a que se hace referencia en el apartado 2.3 anterior.

b) Que se hayan formalizado los compromisos y garantías económicas pertinentes en los supuestos de los artículos 40, 41, 42 y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

A este respecto, solamente se concederá licencia de edificación y urbanización simultánea si previamente, se ha constituido depósito o aval que garantice suficientemente las obras de urbanización que falten por completar.

c) Que se encuentren debidamente garantizados los suministros de agua y energía eléctrica y la evacuación de aguas residuales.

d) Que esté realizada la Reparcelación o Compensación de los terrenos, si fuese necesaria, y formalizadas las cesiones si las hubiese.

e) Que se haya concedido previamente Licencia de Parcelación y Alineación Oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

f) En el caso de que no estuvieran realizadas las aceras colindantes con la parcela para la que se solicite licencia se exigirá como garantía de terminación de las mismas, depósito o aval por un importe del 5% del presupuesto de edificación.

g) Los proyectos de edificación contemplarán en su caso, el acondicionamiento y jardinería de la parcela.

4) 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 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 sitúen en los linderos o medianerías.

e) Vallas y cerramientos.

En el interior de las unidades de ejecución y en los sectores en tanto no se resuelva el instrumento compensatorio sólo se admitirán vallas provisionales que no afecten al resultado final de la reparcelación. Fuera de estos ámbitos los cerramientos respetarán las alineaciones y cesiones previstas en el Planeamiento.

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

g) 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 firmado por Arquitecto Superior con 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.

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

i) Reparación y reforma de cubiertas con cambios de materias, incluida la colocación de chimeneas, respetando escrupulosamente las condiciones estéticas. Cuando se pretenda elevar la altura de la cubierta, deberá especificarse en la solicitud la altura actual y la altura definitiva que va a tener el edificio, medidas desde cualquier punto de la calle o del terreno.

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

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

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

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

n) Piscinas con superficie menor de 50 m<sup>2</sup>, 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.

ñ) 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 malla metálica.

o) Las casetas de perro, pozo o herramientas, y almacenes agrícolas no molestos para la vivienda, garajes y almacénillos. Sólo tendrán la consideración de menores cuando:

–La superficie máxima construida sea inferior a 20 m<sup>2</sup>.

–La altura máxima sea de 3 m medidos desde cualquier punto del terreno.

–La fachada y cubierta cumplan las condiciones estéticas de la zona en que se ubique.

p) Las ampliaciones de edificaciones existentes, siempre y cuando:

–No se realicen aumentos de planta.

–No se amplíe más de 20 m<sup>2</sup> de construcción computando los aumentos realizados en los últimos cinco años.

–No exista peligro aparente de tipo estructural a juicio de los Servicios Técnicos Municipales.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

5) Documentación para la solicitud de estas obras: Deberá presentarse la instancia acompañada de:

–Plano de situación de la obra.

–Croquis acotado de los que se pretende realizar, en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando se trate de las obras de l tipo m), n), ñ), o) y p), deberán presentarse planta, sección y alzados de lo que se quiere hacer, acotados, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc, que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

–Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

–Presupuesto real de la obra,

–Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

6) Licencias de apertura: Será 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.

Se exigirá licencia de apertura a todos aquellos establecimientos de uso público, así como a los edificios o locales destinados a actividades industriales, comerciales y de oficinas, bien sean de nueva construcción o bien por modificación del uso.

La solicitud de licencia de apertura deberá ir acompañada del Proyecto Técnico de las Instalaciones y se cumplirán para su concesión los requisitos que se exigen para las Licencias de Primera Ocupación en el apartado siguiente.

7) Licencias de primera ocupación: Una vez terminadas las obras y previamente a la ocupación de viviendas, se solicitará al Ayuntamiento la Licencia de Primera Ocupación, para lo que se deberá aportar la siguiente documentación:



- Declaración de alta de la vivienda en Hacienda o compromiso de presentación en el plazo de 6 meses.
- Fotografías de todas las fachadas de la edificación.
- Planos de final de obra.
- Presupuesto actualizado y corregido en caso de ampliaciones.

Además, la concesión de la licencia de primera ocupación estará condicionada a que se encuentren ejecutadas y en perfecto estado las aceras del frente de fachada, y a que esté terminada la urbanización en las actuaciones sistemáticas, circunstancias ambas que determinarán también la evolución de los avales y garantías que se hubiesen constituido a tal efecto.

## 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 considerarán a los efectos de su aplicación edificios "fuera de ordenación" conforme señala en texto refundido de la Ley del Suelo en su artículo 137.

## 2.7. LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Aquellas obras de edificación, terminadas o en curso de ejecución sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, estarán a lo establecido en los artículos 248 y 249 de la Ley del Suelo.

Se establece un plazo de seis meses desde la aprobación de estas Normas, para que se legalicen las obras o edificaciones que se encuentran actualmente en tal situación.

## 2.8. COLABORACIÓN DE LAS ENTIDADES URBANÍSTICAS Y COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

Las entidades urbanísticas de las urbanizaciones y las comunidades de propietarios también colaborarán con el Ayuntamiento en la denuncia de las situaciones ilegales y en orden al mantenimiento del decoro y calidad de las edificaciones.

## 2.9. PROCEDIMIENTO DE CONTROL ARQUEOLÓGICO (artículo 21 de la Ley 4/1990)

PRIMERO: Las actividades edificatorias o de remoción de terrenos que afecten a los inmuebles de los ámbitos "Encima de la Huerta II", "Minas de Gador" y los incluidos en la resolución de la Dirección General de Cultura de 1 de Febrero de 1993, se someterán al siguiente control arqueológico.

SEGUNDO: Para garantizar dicho control, los propietarios de los inmuebles o los promotores de tales actividades habrán de designar a persona cualificada para desarrollarlo. A cuyo fin presentarán solicitud de autorización de tareas arqueológicas, ante la Dirección General de Patrimonio y Museos, acompañada de:

- a) Título superior en el área de los conocimientos históricos, expedido a favor de la persona propuesta.
- b) Acreditación de su calidad de perito en materia arqueológica, prestada por una institución dedicada a la investigación en este campo.
- c) Plan de trabajos arqueológicos propuesto, por dicha persona, para cubrir las correspondientes actividades edificatorias o remoción de terrenos.

A la vista de la indicada documentación, la Dirección General de Patrimonio y Museos resolverá lo procedente en cuanto al otorgamiento de la autorización solicitada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

TERCERO: Una vez obtenida la autorización a que se ha hecho referencia, la persona designada para llevar a cabo los trabajos arqueológicos asumirá de modo diligente su responsabilidad en la tutela de los valores arqueológicos en cuestión, con acomodo a lo dispuesto en la vigente legislación protectora del Patrimonio Histórico. Lo cual comportará, en particular:

- a) Dar cuenta a la Dirección General de Patrimonio y Museos de cuantos descubrimientos de restos arqueológicos relevantes se produzcan con ocasión de las actividades edificatorias o de remoción de terrenos sometidas a su supervisión, así como desplegar cuantas medidas cautelares resulten precisas para la protección de aquellos.

- b) Entregar a la Dirección General de Patrimonio y Museos, o al Museo o Centro que ésta determine, los objetos arqueológicos que obtenga en el desempeño de sus tareas; y ello a fin de conseguir la adscripción de tales objetos al dominio público, según previene el artículo 44.1 de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.

- c) Presentar ante del Dirección General de Patrimonio y Museos los informes arqueológicos que resulten oportunos y, en todo caso, aportar el informe que dé cuenta de los trabajos arqueológicos objeto de autorización, acorde con las siguientes determinaciones:

1. Contendrá una exhaustiva valoración arqueológica del inmueble sometido a su examen; y, en su caso, propuesta referente tanto a la conservación e idónea localización de los restos arqueológicos detectados, como la las eventuales condiciones por incorporar, para su protección, a la correspondiente licencia urbanística.

2. Dispondrá la conclusión de los correspondientes trabajos arqueológicos; o bien propondrá su continuación, en vista del relevante interés arqueológico del inmueble considerado.

CUARTO: El informe arqueológico a que se acaba de aludir habrá de presentarse a la Dirección General de Patrimonio y Museos, para su preceptivo visado, cuando menos dentro de los diez días posteriores al de conclusión del período autorizado.



QUINTO: La Dirección General de Patrimonio y Museos podrá, previamente a emitir el visado que se menciona, requerir cuantas aclaraciones o especificaciones entienda oportunas para ponderar el valor arqueológico del inmueble en cuestión.

SEXTO: El visado de informes arqueológicos que expida la Dirección General de Patrimonio y Museos habrá de contener su pronunciamiento sobre cuantas cuestiones suscite la protección de los bienes arqueológicos afectados, y en particular, las condiciones que a tal fin hayan de incorporarse a las correspondientes licencias urbanísticas

SÉPTIMO: Para garantizar la cumplimentación del control arqueológico establecido en los apartados precedentes, la Consejería de Cultura podrá ejercer las facultades previstas en el artículo 61 de la Ley 4/1990, del Patrimonio Histórico de Castilla-La Mancha.

### 3. 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 éstas últimas.

#### 3.1. CONDICIONES GENERALES DE DESARROLLO

##### 3.1.1 Derecho a urbanizar

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

##### 3.1.2. Plazos de urbanización

El plazo para ejecutar la urbanización en unidades de ejecución en suelo urbano se establece en cuatro años desde la aprobación definitiva de este documento.

En los desarrollos con planeamiento aprobado será el establecido en el Plan correspondiente.

En los Sectores del Suelo Apto para Urbanizar, el Plan de Etapas del Plan Parcial que se formule, establecerá los plazos para gestionar y urbanizar el Sector.

##### 3.1.3. Sistemas Generales de Infraestructuras

Se consideran Sistemas Generales de Infraestructuras todos aquellos elementos de urbanización que presten actualmente o, en desarrollo del planeamiento, hayan de prestar servicio a un ámbito superior al de la propia Unidad de Ejecución en que se encuentren, tales como los colectores generales, las depuraciones conjuntas, las redes de agua compartidas, etc...

El Ayuntamiento podrá disponer del uso de estos elementos para garantizar el desarrollo de cualquier Planeamiento, aún cuando no se hayan recepcionado, sin perjuicio de establecer las condiciones concretas de disposición si se diese este último caso.

La gestión, el mantenimiento y la conservación de estos elementos se realizará por el Ayuntamiento, con las particularidades específicas en el apartado 3.1.4, salvo que se regule específicamente en las normas concretas de cada Sector o se establezcan acuerdos específicos con las entidades que gestionen actualmente los servicios o que tengan la obligación de ejecutarlos.

La ejecución y el mantenimiento de los Sistemas Generales, cuando no sea municipal, será compartido por los usuarios de los mismos.

A este respecto, los desarrollos que se realicen en los que se incluyan Sistemas Generales deberán presupuestar por separado en el Proyecto de Urbanización, el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento del importe actualizado de los Sistemas Generales ya ejecutados que tuviese que utilizar, a fin de resarcir a los promotores que los hubieren realizado en anteriores actuaciones.

##### 3.1.4. Recepción de obras de urbanización

Una vez terminadas las obras de urbanización, se solicitará la recepción provisional de las mismas aportando planos exactos de las obras y de todas sus instalaciones. El Ayuntamiento procederá a la recepción provisional en el plazo de tres meses a contar desde dicha solicitud, si las obras estuviesen ejecutadas de acuerdo con el Proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes, siempre que durante dicho plazo se hubiesen realizado las reparaciones exigidas, en su caso, por el Ayuntamiento.

La recepción de las obras implicará la cesión de las mismas al Ayuntamiento, pero no así su conservación que se efectuará conforme se regula en el apartado 3.1.5.

Si el Sistema de Actuación es del de Compensación, con carácter previo a la recepción de las obras deberá estar constituida la Entidad Urbanística de Conservación.

##### 3.1.5. Conservación de la Urbanización

La conservación de la urbanización cuando no corresponda al Ayuntamiento según las determinaciones de estas Normas, 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.

El Ayuntamiento podrá ir asumiendo paulatinamente la conservación de determinadas instalaciones o servicios que siempre que se establezcan los correspondientes convenios de colaboración con las Entidades Urbanísticas de Conservación.

El pago por la prestación de los servicios de urbanización, suministro de agua, alumbrado público, limpieza de calle, recogida de basuras, vigilancia, etc..., serán abonadas por los adquirentes de parcelas desde el mismo momento de su adquisición.

En los casos de existencia de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación, dichas entidades podrán establecer normas de convivencia en el ámbito de sus competencias para mejor conservación de las instalaciones que deberán contar con la aprobación municipal. Asimismo, podrán establecer sistemas de vigilancia y guardería o limitaciones de acceso siempre que cuenten con la autorización municipal correspondiente.

### **3.2. CONDICIONES TÉCNICAS DE LOS ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

#### **3.2.1. Red viaria**

##### **3.2.1.1. Trazado y características de la Red**

La anchura mínima de las calles de nueva apertura será de 10 m. en zonas residenciales y de 14 m. en zonas industriales, salvo indicación expresa en los planos de Ordenación de las Normas.

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

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

–Sendas peatonales: ancho mínimo 3 m.

##### **3.2.1.2 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.

En este sentido, respecto a los márgenes del tramo afectado de la Autovía Madrid- Toledo, la línea límite de edificación se fijará de forma que cualquier elemento constructivo quede situado a una distancia mínima de 50 m medidos horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima de la carretera (Línea blanca del arcén), o a 25 m medidos desde la arista exterior de las calzadas de vías de servicio o ramales, tomando siempre de ambas distancias, la que sitúe las construcciones, de manera más alejadas de la carretera.

Las conducciones para los distintos servicios, así como los cerramientos de tipo diáfano (valla metálica sobre postes, sin cimentación), se situarán fuera de las zonas de dominio público y servidumbre, a una distancia mínima de 25 m medidos desde la arista exterior de la explanación de la autovía o a 8 m de la arista exterior de la explanación de las vías de servicio o ramales, tomando siempre de ambas distancias la que sitúe los conductos de forma más alejada de la carretera.

Respecto a la C.N. 401 a. Afectada, las distancias anteriores se situarán de acuerdo con lo indicado en la sección tipo que figura en el plano número 5 del documento, edificaciones a 25 m de la arista exterior de la calzada y conducciones o cerramientos diáfanos a 8 m de la arista exterior de la explanación.

No podrán crearse nuevos accesos o cruces de las carreteras que, de ser necesario, deberán ser objeto de solicitud de autorización específica que se tramitará independientemente en cada caso.

En cuanto a la carretera CM-4004, dependiente de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha:

a) Cuando no existan alineaciones consolidadas, la línea límite de edificación se tomará a 18 metros de la arista exterior de la calzada.

b) Dado que la I.M.D. de la carretera CM-4004, es superior a 4.000 vehículos se deberá definir, para la zona industrial U.E.P.10 conjuntamente con los sectores aptos para urbanizar S-14 y S-15, un acceso único, con sus correspondientes carriles de aceleración, deceleración y raqueta de giro.

Dicho acceso será objeto de un estudio especial mediante la redacción de un proyecto que deberá ser aprobado por este Servicio de Carreteras.

Estos sectores tendrán las mismas alineaciones que las definidas en el plano nº 5.

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 señalan gráficamente en los planos de Ordenación de la Red Viaria.

##### **3.2.1.3. Normas para supresión de barreras arquitectónicas**

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

Se realizarán comunicaciones entre los distintos niveles del terreno urbanizado cuando se trate de superficies de dominio público a través de rampas con un 6% de pendiente máxima situadas junto a las escaleras.

El suelo de estas redes de comunicación será antideslizante.



### 3.2.2. Red de distribución de agua

#### 3.2.2.1. Características generales

Las dotaciones mínimas exigidas son:

–En zonas residenciales: 300 l/hab/día.

–En zonas industriales: 40 m<sup>3</sup>/ha/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.

#### 3.2.2.2. 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 200 m, de calibre y tipo de boca utilizados por el Ayuntamiento.

#### 3.2.2.3. 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 ventosas. Las redes se dispondrán por encima de las canalizaciones de alcantarillado y deberán protegerse contra las heladas si fuera necesario.

En el caso 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. 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.

Asimismo, se exigirá el certificado expedido por Sanidad relativo a la potabilidad de las aguas y la previsión de los tratamientos a efectuar para que ello sea posible.

Se podrán establecer, si fuese necesario, limitaciones al consumo de agua.

### 3.2.3. Red de saneamiento y alcantarillado

#### 3.2.3.1. Características generales

Las redes de alcantarillado se realizarán mediante canalizaciones tubulares subterráneas de hormigón, con una sección mínima de 30 cm y una profundidad mínima de 1,20 metros.

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

La capacidad de evacuación mínima de aguas pluviales será de 50 litros por segundo y hectárea.

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 0,50 m<sup>3</sup>.

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

Las pendientes mínimas de los ramales serán del 1%, salvo justificación en contrario.

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

La construcción de fosas sépticas en viviendas aisladas del suelo no urbanizable, 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.

#### 3.2.3.2. Depuración

Actualmente se está elaborando por parte de la Consejería de Obras Públicas y dentro del Plan Integral de aguas residuales de Castilla-La Mancha un estudio de depuración que comprende los municipios de Yuncos, Numancia, Esquivias, Illescas, Yeles y Ugena.



Las aguas residuales de Yuncos y Numancia de la Sagra previsiblemente se tratarán en una estación depuradora conjunta ubicada en el término municipal de Numancia con vertido al arroyo del Guaten, como una actuación de las incluidas en el mencionado Plan.

De esta forma, la actual depuradora, que por otra parte no se encuentra en uso, desaparecerá como tal y los vertidos centralizados se tratarán en la nueva depuradora en proyecto.

Para la ejecución, en su caso, de cualquier otra instalación depuradora deberá presentarse el documento de aprobación de la instalación por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo 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 suelo no urbanizable, para los que estas Normas admiten la depuración de aguas mediante fosas sépticas, y en todos aquellos otros supuestos en los que expresamente se permita este sistema de depuración, se ejecutará para que cumpla las siguientes características:

–Estar compuesto de un depósito decantador, cuyo volumen no sea inferior a  $\frac{1}{4}$  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 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 un metro de profundidad como mínimo o por filtro bacteriano de tapa perforada y cuya superficie se calculará a base de una depuración de 0,50 m<sup>3</sup> por día y m<sup>2</sup>.

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.

### **3.2.4. Redes de energía eléctrica.**

#### **3.2.4.1. Dotaciones**

Se preverán en cualquier caso, las cargas mínimas fijadas en las Instrucciones M.I.B.T.

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

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

#### **3.2.4.2. Trazado de las redes**

Las redes en suelo urbano y apto para urbanizar, serán subterráneas, cumpliendo las especificaciones de la compañía suministradora.

Las características de las redes serán las que señalen los reglamentos electrotécnicos vigentes.

#### **–Redes de alta tensión**

Cuando sea subterránea la separación con los conductores de baja tensión será de 30 cm.

Cuando las líneas de alta tensión sean tendidos eléctricos, deberán respetarse las servidumbres y no construir a menos de 5 metros del conductor.

#### **–Redes de baja tensión**

Se realizarán independientemente las dos redes:

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 diseñará 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.

### **3.2.5. Red de telefonía y distribución de gas**

La red de telefonía se realizará con canalización subterránea y se proyectará obligatoriamente en todos los desarrollos que se efectúen, de acuerdo con las Normas de la C.T.N.E.

La red de gas, en el supuesto de que se proyectase, se realizará de acuerdo con las normas establecidas por las compañías suministradoras.

### **3.2.6 Recogida de basuras y vertederos**

La recogida de basuras se realizará por el Consorcio de Servicios Públicos Medio-Ambientales de la provincia de Toledo, en el que se encuentra incluido Yuncos, debiendo tratarse en los Proyectos de Urbanización la previsión de contenedores de basuras y su ubicación.



Para el cálculo del volumen de basuras se establece el estándar de 0,5 kg/hab/día.

El vertedero controlado previsto se encuentra en el término municipal de Cedillo del Condado y estará gestionado por el mencionado Consorcio.

El vertedero actual, situado en el camino de la Magdalena, deberá desaparecer, puesto que sus condiciones no son las idóneas, realizándose los correspondientes tratamientos de adecuación con el fin de recuperar medioambientalmente los terrenos en los que se ubica, incluyendo la plantación de arbolado.

#### 4. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Este capítulo regula 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 la zona urbana, supuesto en que prevalecerá la regulación de esta última normativa para aquellas zonas o sectores a que se refiera.

##### 4.1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

###### 4.1.1 Cerramientos de parcela

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,00 m salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a la vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando el acabado prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m y el resto hasta 2 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

###### 4.1.2. Plantas de sótano o semisótano

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Profundidad máxima bajo la rasante de calle o terreno: 5,00 m.

Los sótanos o semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> 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 20 m<sup>2</sup> de sótano o semisótano.

–El acceso será de 3 metros 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 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente.

Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

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

###### 4.1.3. Plantas bajas

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

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

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

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 metros y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas pero no a locales comerciales.

###### 4.1.4. Entreplantas

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas 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.

–Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

–La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.

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

###### 4.1.5. Plantas de pisos

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

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



#### 4.1.6. Plantas de cubierta

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45° medida desde el punto exterior del forjado de techo del último piso en la fachada del edificio, y no desde la altura máxima permitida.

La altura de cumbrera estará como máximo a cuatro metros sobre el nivel del último forjado excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el Proyecto de Edificación.

Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta considerándose como tales cuando concurra que la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,5 m.

Las buhardillas no superarán nunca el 50% de ocupación de la planta bajo cubierta, y no se podrán utilizar como viviendas independientes, estando adscritas a la vivienda o viviendas inferiores.

En cubierta inclinada, la inclinación de los faldones de cubierta estará entre 25° y 45°.

Se permitirán los petos o antepechos en cubiertas planas, sobresaldrán 1,20 m. la altura máxima.

#### 4.1.7. Salientes en edificación cerrada

–Los balcones, cornisas, aleros y banderines, tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m y su saliente sobre la alineación oficial 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 volados 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 sólo se permitirán cuando expresamente se señale en las Ordenanzas o Normas Particulares, o existan en el tramo de calle entre bocacalles inmediatas a cada lado, realizándose con características similares a los existentes. El saliente sobre la alineación será como máximo del 10% del ancho de la calle, sin superar en ningún caso 1,10 metros o el ancho de la acera.

–Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, 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 2,50 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 2,7 metros de la rasante de la acera.

#### 4.1.8. Entrantes en edificación cerrada

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.

#### 4.1.9. 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 quedarán dentro del volumen que forma el ángulo de 45° desde la altura máxima.

#### 4.1.10. Patios

a) Patios cerrados: Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a  $\frac{1}{4}$  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 en edificación cerrada: Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste será siempre superior a  $\frac{1}{3}$  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.

#### 4.1.11. 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 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 sólo podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.



#### 4.1.12 Servicios e instalaciones de las edificaciones

- Protecciones: Las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terrazas y azoteas.
- Aislamiento: Los edificios e instalaciones deberán 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.

#### 4.1.13. Acústica de los edificios

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Norma Básica de la Edificación –condiciones acústicas– 1988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, así como las modificaciones que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ellas por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

–Entre las 8:00 y las 22:00 horas: 45 dBA.

–Entre las 22:00 y las 8:00 horas: un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22:00 horas hasta las 8:00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica, como lavadoras, taladradoras, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

b) El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores, tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los siguientes datos:

a) Definición del tipo de actividad (uso).

–Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (nº de unidades, potencias, etc..)

–Horario teórico de funcionamiento de estas fuentes.

–Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc..), tanto de las fuentes como del local.

b) Una vez instalados los equipos, se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente colegio oficial pudiéndose reflejar en el certificado de dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos; con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la Ordenanza, ya sea a vía pública o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y tarado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este ruido formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc..) podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústica producidos que garanticen la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA, medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.



b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA, medidos a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o ampliar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.

En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

**Perturbaciones por vibraciones:** Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en  $m/s^2$  y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38 "Intensidad de percepción de vibraciones K", del Anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios – 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.

b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de  $KB = 0,56$ .

#### **4.1.14. Movimientos de tierras en parcelas**

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

–La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior a un metro.

–Los frentes de parcela que den a la vía pública mantendrán en toda su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro.

–Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos que se trate del terreno original.

#### **4.2. CONDICIONES GENERALES HIGIÉNICO-SANITARIAS**

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

##### **4.2.1. Locales especiales de la edificación**

Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente y no podrán destinarse a viviendas.

##### **4.2.2. 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 ó 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.

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. Sólo 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 óxido 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: Contarán 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 realizarán de forma que no produzcan olores, humos, vibraciones ni ruidos que constituyan un peligro o molestia para los vecinos.

##### **4.2.3. Resto de los 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 tenga dictadas



la subcomisión de saneamiento del Gobierno Civil y en su defecto la relación publicada en su día por la Comisión Provincial de Servicios Técnicos de Madrid como índice de medidas para las actividades clasificadas.

### **4.3. CONDICIONES GENERALES DE USO**

#### **4.3.1 Aparcamientos obligatorios**

Con carácter general 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, con las características señaladas en el apartado 4.1.2 y en el apartado 4.3.7 de estas Normas, salvo las excepciones que se señalan en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas del Suelo Urbano.

#### **4.3.2 Uso residencial de 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 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 m<sup>2</sup>.

##### **Usos compatibles:**

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determinen 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 que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las 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 4.2.3.

#### **4.3.3. 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 la regulan.

#### **4.3.4. 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.

#### **4.3.5. 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.

#### **4.3.6. 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.

#### **4.3.7. Normas mínimas para la eliminación de barreras arquitectónicas**

En todos los usos que se especifican a continuación será de obligado cumplimiento las siguientes normas:

##### **Viviendas:**

- Tanto las sociales como las particulares, de tipo multifamiliar, en edificios con más de 4 viviendas:
  - Entrada con un escalón máximo de 15 cm y si es posible con rampa de un máximo de 8% de pendiente.
  - Obligación de instalación de ascensor en las viviendas de más de dos plantas y si es posible incluso en las de dos plantas.
    - Desde el portal de entrada al ascensor ningún escalón intermedio.
    - Ascensor con estas medidas mínimas: Entrada libre 75 cm, profundidad mínima 1 metro (estas medidas hablan de mínimos exentos de todo tipo de puertas que puedan reducir los espacios indicados). (Con estas medidas mínimas cabe una silla de ruedas tipo standard desmontando los reposapiés. Ampliar para todas las viviendas la superficie del ascensor obligaría a ampliar la potencia y encarecer su construcción).



–Todas las puertas de la vivienda deben tener un mínimo de 0,72 m incluidas las de cuarto de baño, aseos y cocina.

En edificios destinados a cualquier tipo de uso público, con superficie superior a 300 m<sup>2</sup>:

–Entrada 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 más de dos plantas con las siguientes 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.

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

#### **Aseos:**

En cada edificio de más de 500 m<sup>2</sup> de superficie existirá, al menos, un cuarto de aseo que reúna las siguientes condiciones:

–En la disposición del mismo se tendrán en cuenta las dimensiones 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 un centímetro 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, éste 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, las 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 señalizada 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.

### **4.4. 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 del Suelo. Las afectadas por declaración de monumentos o conjuntos histórico-artísticos se sujetarán a su reglamentación específica.

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.

### **4.5. 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 edificaciones 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 amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

Los 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 obras que sea 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 exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

En los casos de incumplimiento se seguirá el procedimiento previsto en el capítulo II del título I del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **4.6. 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.

### **5. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO**

#### **5.1. ORDENACIÓN DEL SUELO Y USOS PORMENORIZADOS**

La ordenación del suelo queda constituida por las siguientes zonas:

1. Zona de Red Viaria.
2. Zona de Equipamientos.
3. Zonas Verdes y espacios libres.
4. Zona de Casco Urbano.
5. Zona Residencial Unifamiliar.
6. Zona de Industria-Taller y Almacenes.

Las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano se establecen para cada una de las zonas homogéneas definidas en los planos de Ordenación, 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 una de las unidades de ejecución se regulan relativas a sistemas de actuación, condiciones de desarrollo y demás determinaciones de gestión, con indicación en algunos supuestos de condiciones singulares de ordenación.

En las Ordenanzas Particulares, se especifica el ámbito de estas zonas, su carácter, las condiciones de diseño urbano, y el resto de las condiciones de ordenación tales como usos, aprovechamientos edificatorios, etc...

En los planos de Ordenación y Gestión del suelo urbano se grafían las diferentes zonas de la ordenación haciendo concreción de las categorías o grados que corresponden a cada una de ellas.

#### **5.2. REQUISITOS GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO**

##### **5.2.1. Condiciones generales de desarrollo**

En el suelo calificado en estas Normas como urbano no incluido en unidades de ejecución se actuará 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 146 de la Ley del Suelo por exigir el reparto de beneficios y cargas 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 o Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

##### **5.2.2. Ejecución del Planeamiento de las Unidades de Ejecución en suelo urbano**

La ejecución del planeamiento en las Unidades de Ejecución se efectuará conforme establecen los artículos 144, 145 y 146 del texto refundido de la Ley del Suelo.

El Sistema de Actuación es el que se determina en estas ordenanzas para cada Unidad de Ejecución.

La actuación individualizada también se podrá admitir para la urbanización parcial en los supuestos de actuación en los que se acuerde innecesaria la reparcelación del suelo y se garantice suficientemente ante el Ayuntamiento la ejecución final de la obra urbanizada.

##### **5.2.3. Derecho de aprovechamiento en las Unidades de Ejecución.**

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos por estas Normas Subsidiarias (apartado 3.1.2.).

El incumplimiento en su ejecución conllevará la sustitución del sistema por otro de gestión pública, en consonancia con lo establecido en el artículo 149 de la Ley del Suelo.



### **5.3. ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA**

#### **5.3.1. 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.

#### **5.3.2. Carácter de la zona**

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

#### **5.3.3. 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 3.2.1 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 de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación.

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

–En las zonas de travesía definidas en el plano de Ordenación de Red Viaria, las alineaciones de fachada y cerramiento serán las que se señalen gráficamente en dichos planos.

#### **5.3.4. Condiciones de volumen**

En estas zonas no se permiten las edificaciones, a excepción de concesiones municipales para kioscos hasta 10 m<sup>2</sup>.

#### **5.3.5. 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.

#### **5.3.6. Condiciones de ejecución**

Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señalan en el Capítulo III.

#### **5.3.7. 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.

#### **5.3.8. Condiciones de conservación**

El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

### **5.4. ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO**

#### **5.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en los planos de Ordenación o que esté señalada su reserva en las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano.

#### **5.4.2. Carácter de la zona**

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento y a servicios o instalaciones especiales, bien sean sistemas generales o dotaciones locales.

#### **5.4.3. Condiciones de diseño urbano**

–No se fija parcela mínima.

–En las unidades de ejecución en suelo urbano la edificación será abierta y aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.



#### 5.4.4. Condiciones específicas

En estas zonas, en defecto de regulación, 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 públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal o por tratarse de equipamientos de interés social, el Ayuntamiento podrá determinar distintas condiciones de aprovechamiento, si así lo requiere el uso de que se trate, siempre que la altura máxima no rebase las tres plantas.

#### 5.4.5. Condiciones uso

Los usos permitidos son todos los de equipamiento social, de instalaciones y servicios.

#### 5.4.6. Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte deberán adecuarse lo más posible al entorno urbano en que se encuentren.

### 5.5. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES

#### 5.5.1. Ámbito de aplicación

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

#### 5.5.2. 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.

#### 5.5.3. 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 m<sup>2</sup> y 10 m de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

- Edificaciones auxiliares permitidas:
- Tipo de edificación: Será abierta y aislada.
- Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

#### 5.5.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 5.5.5. Condiciones de uso

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

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

#### 5.5.6. Condiciones de ejecución

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

#### 5.5.7. 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.

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

### 5.6. ORDENANZA DE LA ZONA DE CASCO URBANO

#### 5.6.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará sobre las superficies grafiadas en los planos como zona de casco urbano.



### 5.6.2. Carácter de la zona

Corresponde a las superficies edificables de dominio privado desarrolladas bajo régimen de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

### 5.6.3. Condiciones de tipología y desarrollo

Se exigirá previamente a las licencias de edificación, la alineación oficial.

Se permitirán las tipologías cerradas-agrupadas.

Se podrán realizar patios abiertos a fachada siempre y cuando se lleven a efecto dentro del propio edificio, sin quedar vistas las medianerías colindantes y no se supere el volumen permitido equivalente a aplicar el fondo máximo edificable.

Cuando se llegue a un compromiso con los colindantes en cuanto al tratamiento de las medianerías como fachadas ciegas, se podrá retranquear la línea de fachada a la alineación exterior.

Se permitirán soluciones singulares de ordenación en las manzanas o parcelas del casco, previa presentación y aprobación de un Estudio de Detalle con los volúmenes que justifique la solución cuando se respeten los siguientes criterios:

–No resulte una tipología inadecuada con el conjunto de la manzana por quedar correctamente acoplada en el grupo arquitectónico.

–No dejar medianerías vistas, ni se realicen nuevas medianerías con tratamientos inadecuados exigiéndose tratamientos de fachadas ciegas con los mismos materiales que la fachada principal.

–No se supere la altura máxima en ningún punto del terreno o del límite del solar.

–No se supere el volumen máximo equivalente al fondo máximo y a la altura máxima permitida aplicable al frente de calle.

### 5.6.4. Condiciones de aprovechamiento

Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>, salvo aquellas actualmente existentes con menor superficie.

Fondo máximo: 18 m, salvo en planta baja en la que se podrá ocupar todo el solar.

Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

Cuerpos salientes: Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados. Los cuerpos salientes abiertos no sobrepasarán en el vuelo el 5% del ancho de la calle, sin poder sobrepasar en ningún caso el ancho de la acera. Los aleros no sobrepasarán 50 cm.

En los tramos de calle o plazas con ancho igual o superior a 10 m se permitirán 10 m de altura máxima o tres plantas.

Esta altura superior permitida se podrá mantener en los solares de esquina en la fachada a la calle de ancho inferior en una longitud de 10 metros, a partir de la cual se reducirá a la altura que le corresponde a esta calle inferior.

Se entenderá por tramo de calle el correspondiente a la fachada del lado del solar de que se trate comprendida entre dos calles adyacentes o paralelas consecutivas.

En todas las calles con pendientes superiores al 10% se permitirá que la altura máxima sea de 8 m. en el punto más desfavorable, con el fin de permitir ritmos de fachada similares a las existentes en el resto del núcleo central.

### 5.6.5. Condiciones de uso

–Uso predominante.

–Residencial unifamiliar (RU)

–Usos compatibles.

–Residencial multifamiliar (RM)

–Apartamentos (RA)

–Residencia Especial (RE)

–Industria almacén (IA), categorías 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>.

–Industrias Taller y Artesanía (ITA), categoría 2<sup>a</sup>. No producirán molestias de ningún tipo, ni ruidos, ni olores, etc., al vecindario.

–Uso de oficinas (O).

–Uso de comercio (C). Desarrollado en plantas bajas.

–Usos de equipamiento comercial (ECO). En plantas bajas o edificio exclusivo.

–Usos de equipamiento social (ESO).

–Todos aquellos usos de servicios públicos que el Ayuntamiento pueda requerir en un solar determinado por motivos de utilidad pública o interés social.

También se permiten los usos auxiliares de la edificación incluidas las piscinas.

### 5.6.6. Aparcamientos obligatorios

Cuando se realicen viviendas unifamiliares y el solar sea inferior a 150 m<sup>2</sup> no será preceptivo el cumplimiento de la Norma 4.3.1.

Para las viviendas multifamiliares, será de aplicación la Norma 4.3.1 para solares mayores de 150 m<sup>2</sup> o cuando se realicen cuatro o más viviendas.



### 5.6.7. Condiciones estéticas

La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.

Las puertas de garaje, cocheras y almacenes, deberán ir pintadas de color marrón oscuro o negro y abrirán para dentro sin invadir la vía pública.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

–Ladrillo visto de tipo tejar, similares 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 tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente azoteas ocultas en la vertiente cubierta de patio de parcela o manzana.

El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva cerámica o de hormigón, similar a las edificaciones antiguas.

Quedan prohibidos los acabados de cubierta en fibrocemento, a excepción de la de los edificios de almacenes agrícolas y las edificaciones auxiliares de los patios de parcela o manzana que podrán ser de fibrocemento de color rojo.

Se podrán hacer petos de balcón en material con acabados similares a los de fachada.

Los canalones se procurará que queden ocultos en la cubierta y las bajantes deberán quedar empotradas, vertiendo preferiblemente a la arqueta interior de desagüe de la edificación.

### 5.6.8. Ordenanza específica de las áreas de altura restringida.

En estas zonas por su carácter histórico la altura máxima no sobrepasará en ningún caso las 2 plantas.

### 5.6.9. Ordenanza específica de rehabilitación

Se aplicará en los edificios que se señalan en la siguiente relación:

–Iglesia parroquial.

–Fábrica de harinas, calle Real.

–Fábrica de harinas, avenida Ramón y Cajal.

–Palacio plaza de la Villa.

–Casa (calle Talavera, 7)

–Casa Ciriaco (calle Real, 69).

Esta relación de edificios sujetos a rehabilitación, tendrán el carácter de Catálogo Complementario en los términos señalados en el apartado 3 del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

Estas edificaciones quedarán sujetas a esta Ordenanza por tener un valor arquitectónico singular y no se admite más obra que la de acondicionamiento, mantenimiento, mejora y adcentamiento.

Se podrán presentar "Estudios de Viabilidad" que justifiquen debidamente cambios de uso a realizar en la edificación o aprovechamientos del resto del solar no edificado, cumpliendo las condiciones que se señalan en esta Ordenanza de Casco, considerando el valor estético del edificio singular y adecuando la nueva edificación a este entorno arquitectónico.

Únicamente, se admitirá el derribo de estas edificaciones cuando se demuestre en estos Estudios de Viabilidad la imposibilidad de su rehabilitación y la edificación esté en estado de ruina inminente.

Para los solares donde se ubican los mencionados edificios, es de aplicación lo redactado en el apartado 5.6.8, siendo aplicable a futuras segregaciones de dichos solares. Además, las nuevas construcciones que se realicen en los mismos garantizarán la visibilidad de las fachadas de aquellos, dejando una distancia mínima de 15 m.

## 5.7. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

### 5.7.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de zonificación.

### 5.7.2. Carácter

Comprende las zonas semiconsolidadas con parcelas pequeñas de edificación aislada o agrupada, del tipo unifamiliar.

### 5.7.3. Condiciones de aprovechamiento

Tipología de edificación: Abierta-agrupada, pudiendo realizar edificación cerrada siempre y cuando no se dejen medianerías vistas y soluciones apareadas o aisladas cuando exista acuerdo entre los propietarios colindantes para respetar los retranqueos mínimos de 3 metros a linderos o realizar el tratamiento de medianerías como fachadas ciegas.

–Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

–Parcela mínima: 150 m<sup>2</sup>.

–Ocupación máxima: 80%.

### 5.7.4. Condiciones de uso

–Uso principal: Residencial Unifamiliar (RU).



–Usos compatibles: los mismos que en el casco a excepción de Residencial Multifamiliar (RU) y Apartamentos (RA).

#### **5.7.5. Condiciones estéticas**

Serán las mismas que se establecen en la Ordenanza de Casco Urbano.

### **5.8. ORDENANZA DE LA ZONA DE INDUSTRIA-TALLER Y ALMACENES**

#### **5.8.1. Ámbito**

Se aplicará esta ordenanza en las superficies grafiadas en el plano de ordenación como zona de Industria-Taller y Almacenes.

#### **5.8.2. Carácter de la zona**

Corresponde a superficies edificables de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación abierta o cerrada y se destinan predominantemente a uso de industria-taller o almacenes.

#### **5.8.3. Condiciones de diseño urbano**

- La parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup>.
- Se permitirá la tipología de edificación abierta y aislada.
- Los retranqueos a calle y linderos serán como mínimo de 3 metros.
- Se podrán realizar edificaciones cerradas, aisladas o agrupadas bien sean apareadas o en hilera siempre y cuando:
  - Se mantenga un retranqueo de tres metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas y a las que, sin existir, no sea preciso adosar con medianerías la edificación.
  - Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento de que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

#### **5.8.4. Condiciones de volumen**

- Ocupación máxima: 80%.
- La altura máxima será de 2 plantas o 7 metros.
- Salientes, serán libres a excepción de que se desarrolle con edificación cerrada en que se registran por las mismas condiciones de salientes que para el Casco.

#### **5.8.5. Condiciones de uso**

- Usos predominantes: Industria taller y artesana (ITA), categoría 3ª, industria almacén (IA).
- Usos compatibles: Industria de transformación (IT), Oficinas, Equipamiento comercial, Equipamiento recreativo-social o de relación, Equipamiento deportivo, Equipamiento hotelero-residencial. Todos aquellos servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios.

#### **5.8.6. Condiciones estéticas**

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén enaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Se prohíbe el paso de tendidos aéreos por el interior de las parcelas.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfnas de altura máxima de 2 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre un basamento macizo de fábrica de 0,50 metros de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m. entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2.00 m siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

### **5.9. UNIDADES DE EJECUCIÓN P-3, P-17, P-22 y P-27**

#### **5.9.1. Ámbito de aplicación**

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



### 5.9.2. Carácter

Zona Residencial Unifamiliar o Zona de Casco urbano según determine el plano nº 4 de Ordenación y Gestión.

### 5.9.3. Condiciones de desarrollo

Por la concesión de licencias, será preceptivo realizar o completar la urbanización, a través de Proyecto de Urbanización, o el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

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

### 5.9.4. Sistema de Actuación

Será el de Compensación.

### 5.9.5. Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de suelo urbano que corresponden a la zona Residencial Unifamiliar o de Casco Urbano, según el caso.

### 5.9.6. Cesiones obligatorias

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales así como las zonas verdes y equipamientos definidos en el plano de Ordenación nº 4.

La Unidad P-27 realizará sus cesiones para espacios públicos de forma que se configure una gran plaza en la Ronda de Oriente.

### 5.9.7. Obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes.

### 5.9.8. 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, haya transcurrido el plazo de dos años desde la recepción provisional de las mismas y se encuentren en perfecto estado.

Entretanto, la conservación se realizará por el Promotor o la Junta de Compensación correspondiente.

## 5.10. UNIDADES DE EJECUCIÓN P-2, P-5a, P-5b, P-10, P-12, P-15, P-16, P-19, P-23, P-24, P-25 Y P-26

### 5.10.1. Ámbito de aplicación

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

### 5.10.2. Carácter

Zona Residencial Unifamiliar o Zona de Casco Urbano según determine el plano nº 4 de Ordenación y Gestión.

### 5.10.3. Condiciones de desarrollo

Será preceptiva la definición de la obra de urbanización, a través de Proyecto de Urbanización.

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

### 5.10.4. Sistema de Actuación

Será el de Compensación.

### 5.10.5. Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de Suelo Urbano que corresponden a la Zona Residencial Unifamiliar de Casco Urbano, según el caso.

### 5.10.6. Cesiones obligatorias

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales, así como el 10% de la superficie neta que se destinará prioritariamente a espacios libres o equipamientos si su tamaño lo permitiera.

### 5.10.7. Obras de urbanización

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por los propietarios de la Unidad de Ejecución, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes.

**5.10.8. 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 haya transcurrido el plazo de dos años desde la recepción provisional de las mismas y se encuentren en perfecto estado.

Entretanto, la conservación se realizará por el Promotor o la Junta de Compensación correspondiente.

**5.11. UNIDAD DE EJECUCIÓN P-18****5.11.1. Ámbito de aplicación**

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

**5.11.2. Carácter**

Zona de Industria-Taller y Almacenes.

**5.11.3. Condiciones de desarrollo**

Será preceptiva la definición de la obra de urbanización, a través de Proyecto de Urbanización.

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

**5.11.4. Sistema de actuación**

Será el de Compensación.

**5.11.5. Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas**

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de suelo urbano que corresponden a la zona de Industria-Taller y Almacenes.

**5.11.6. Cesiones obligatorias**

Se deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos previstos para viales así como el 10% de la superficie que destine a parcelas lucrativas.

**5.11.7. Obras de urbanización**

La ejecución de las obras de urbanización se realizará por los propietarios de los terrenos de la Unidad de Ejecución, incluidos los enlaces necesarios a las redes municipales existentes.

**5.11.8. 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 haya transcurrido el plazo de dos años desde la recepción provisional de las mismas y se encuentren en perfecto estado.

Entretanto, la conservación se realizará por el Promotor o la Junta de Compensación correspondiente.

**5.12. UNIDADES DE EJECUCIÓN P-28 Y P-29****5.12.1. Ámbito de aplicación**

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

**5.12.2. Carácter**

Constituyen zona de equipamiento destinadas a dotaciones locales.

**5.12.3. Sistema de actuación**

Será el de Expropiación, sin perjuicio de que se pueda convenir la obtención de las dotaciones mediante permutas de los terrenos.

**5.12.4. Condiciones de diseño espacial, aprovechamiento, uso y estéticas**

Serán de aplicación las señaladas en las Ordenanzas de suelo urbano para la zona de Equipamiento.

**5.13. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON PLANEAMIENTO APROBADO (U.E.P)****5.13.1 Definición y ámbito de aplicación**

Constituyen actuaciones desarrolladas mediante Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior, que en la actualidad cuentan con ordenación aprobada.

Comprende las siguientes unidades grafadas en los planos de Ordenación:

UEP-13 y 14.

UEP-10.

UEP-5.



### 5.13.2. Carácter

Corresponden a superficies cuyo uso principal es el de vivienda unifamiliar de Residencial Unifamiliar en el caso de las UEP-13 y 14, y UEP-5 e industrial en el caso de la UEP-10

### 5.13.3. Ordenanza de aplicación

Las Ordenanzas de aplicación serán las que señale cada Plan aprobado y se transcriben a continuación, con la salvedad de que en la Unidad de Ejecución UEP-13 y 14 los únicos usos permitidos serán los correspondientes a la Ordenanza Residencial Unifamiliar.

## ORDENANZAS DE UEP-13 Y 14 (P.E.R.I. P 13-14)

### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE LAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias del término municipal.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe a los Polígonos Pc-13 y Pc-14 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por la promotora.

#### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Especial, en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Yuncos, los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.



## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Red viaria
- b) Zonas edificables:
  - Zona de equipamiento
  - Zona industrial mixta

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Ordenación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Especial por constituir el sistema viario teniendo el carácter de suelos inedificables, de dominio y uso públicos.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.2. Zona de Equipamiento

Son aquellas zonas de dominio público con destino a usos o edificaciones que complementen el uso predominante en la Ordenación.

##### 2.2.3. Zona Industrial-Mixta

Son aquellas superficies de dominio privado aptas para la edificación.

##### 2.2.4. Zona de Servicios de Infraestructuras

Son aquellas superficies de dominio privado aptas para la ubicación de un centro de transformación

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo 2 de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

#### 2.3.1. Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

#### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características.

#### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

#### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización del polígono, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión.



El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por el Ayuntamiento a partir de la recepción definitiva de las obras de urbanización.

Mientras tanto, la conservación de la urbanización será responsabilidad de los promotores.

## **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **a) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas subterráneas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades técnicas de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

### **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalen en las Normas Subsidiarias.

## **CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.



#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Ordenación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. Carácter**

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

##### **4.1.3. Condiciones de diseño**

Es trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

##### **4.1.4. Condiciones de uso**

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

##### **4.1.5. Condiciones de volumen**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. Condiciones estéticas**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc, en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO**

##### **4.2.1. Ámbito**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en los planos de Ordenación como zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

La zona de equipamiento tendrá el carácter de terrenos de dominio público pudiendo destinarlos el Ayuntamiento a cualquier uso público que se considere necesario para equipamiento de la población.

##### **4.2.3. Condiciones de desarrollo**

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

##### **4.2.4. Condiciones de diseño urbano**

Tipo de edificación: Aislada (AS) agrupada (AG).

##### **4.2.5. Condiciones de volumen**

- Altura máxima: 2 plantas/7 metros
- Ocupación: 80%.

##### **4.2.6. Condiciones de uso**

Será de aplicación la Ordenanza de la zona de Equipamiento de las vigentes Normas Subsidiarias. Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL-MIXTA**

##### **4.3.1. Ámbito**

Estas Ordenanzas se aplicarán en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación como Zona Industrial-Mixta y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### **4.3.2. Carácter**

La zona industrial-mixta corresponde a superficies edificables de dominio privado, uso alternativo de industria o residencia.

##### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se tenga aprobado el Proyecto de Urbanización y la Licencia de Urbanización correspondiente.

Para tramitar el proyecto de urbanización se establece un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de publicación definitiva del Plan.



#### 4.3.4. Condiciones de edificación

Para edificar las manzanas resultantes de la Ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación, solicitándola para la totalidad del Plan o por manzanas.

En cada manzana, el máximo de parcelas permitido será:

- MANZANA A: 20 parcelas.
  - MANZANA B: 31 parcelas.
  - MANZANA C: 22 parcelas.
  - MANZANA D: 20 parcelas.
  - MANZANA E: 18 parcelas.
- TOTAL: 111 parcelas.

#### 4.3.5. Condiciones de aprovechamiento

- Tipología de edificación: Cerrada y agrupada.
- Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.
- Parcela mínima: 100 m salvo excepciones justificadas, por tratarse de parcelas que demuestren documentalmente con una certificación catastral que su superficie es menor que la exigida. Los salientes serán en la edificación cerrada los mismos que en el casco.
- Ocupación máxima: 80%.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

- Uso principal: Industria o taller almacén o usos de industria de transformación que no sean insalubres e incómodos para la vivienda.
- Usos alternativos: Vivienda unifamiliar.
- Usos compatibles: Comercial, oficinas y comercial en equipo.

#### 4.3.7. Condiciones estéticas

Serán las mismas que el casco para el supuesto de viviendas. Las naves industriales, deberán tener una cubierta de teja o fibrocemento y quedar enfoscadas las fachadas. No deberán quedar en ningún caso medianerías vistas.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA

#### 4.4.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de zonificación como Zona de Servicios de Infraestructura y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4.

#### 4.4.2. Carácter

Esta zona tendrá carácter de terreno de dominio privado, afecto al uso de servicio de infraestructura.

#### 4.4.3. Condiciones de aprovechamiento

Altura máxima = 1 planta.

#### 4.4.4. Condiciones de uso

Los terrenos se destinan a la ubicación de un Centro de Transformación de Energía Eléctrica.

## ORDENANZAS DE UEP-10 (Plan Parcial Sector 10)

### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del término municipal.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 10 de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Yuncos.



Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### **1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES**

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### **1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### **1.6. INSPECCIÓN**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por la promotora.

#### **1.7. RÉGIMEN JURÍDICO**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### **1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Yuncos en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zona de equipamientos.
  - Zona industrial.

#### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, de dominio y uso públicos, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.



### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

## **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### **2.2.3. Zonas de Equipamientos**

Son aquellas zonas de dominio público con destino a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### **2.2.4. Zona Industrial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso de industria.

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo II de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

### **2.3.1. Sistema de actuación**

El sistema de actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se efectuará por polígonos independientes y se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el 10% de Aprovechamiento Medio.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento, pudiendo redactarse para todo el Sector o para cada Polígono.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización de los polígonos, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 53 de la Ley del Suelo que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará indefinidamente por los propietarios del suelo mediante la construcción de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.



### **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

##### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización, así como la construcción de un depósito de almacenamiento de agua y de una planta depuradora suficiente para el desarrollo programado.

##### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

###### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

##### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

#### **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalen en las Normas Subsidiarias vigentes.

### **CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1 Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. Carácter**

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

##### **4.1.3 Condiciones de diseño**

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

##### **4.1.4 Condiciones de uso**

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



#### 4.1.5. Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc, en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2. de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres inedificables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado. El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno.

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3. de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado, según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

#### 4.3.3. Condiciones de diseño urbano

Tipo de edificación: aislada (AS) ó agrupada (AG).

#### 4.3.4. Condiciones de volumen

Zona Comercial: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Edificabilidad: 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 80%.

–Altura: 2 plantas/7 metros.

Zona Social:

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas/7 metros.

Parque Deportivo:

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas/9 metros.

Servicios de Infraestructuras:

–Altura: 1 planta/4 metros.



#### 4.3.5. Condiciones de uso

Se permitirán los usos comerciales, sociales, deportivos y esparcimiento e instalaciones de infraestructuras para cada una de las zonas edificadas en el apartado anterior.

En cualquier caso, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

#### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

##### 4.4.1. Ámbito

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como Zona Industrial y que ha sido anteriormente definida en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

##### 4.4.2. Carácter

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación unifamiliar aislada, apareada o en hilera.

##### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se tenga aprobado el Proyecto de Urbanización, se cuente con la Licencia de Urbanización correspondiente, y se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

##### 4.4.4. Condiciones de edificación

Para edificar las manzanas resultantes de la Ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación, solicitándola para la totalidad del Plan o por manzanas.

La superficie mínima de la parcela será de 300 m<sup>2</sup>, para su desarrollo con tipología de edificación aislada o adosada.

La altura libre mínima de piso será de 2,50 metros.

El retranqueo de la fachada de la edificación respecto a la vía de acceso será de 5 metros y la separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros, exceptuados de este último las soluciones apareadas o adosadas.

No deberán quedar en ningún caso medianerías vistas, exigiéndose el compromiso notarial de adosamiento de la parcela colindante cuando pretenda suprimirse el retranqueo lateral.

##### 4.4.5. Ocupación de suelo

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 80%.

##### 4.4.6. Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima será de 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será en cualquier caso de 9,00 m. no pudiéndose sobrepasar de dos plantas.

##### 4.4.7. Condiciones de uso

Se permitirá como uso principal el de industria taller, industria almacén o industria de transformación.

Además se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento.

En cualquier caso se exigirá una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela por cada cien metros de superficie construida.

##### 4.4.8. Condiciones estéticas

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con ladrillo visto, bloque de hormigón decorativo, acabados en chapa prelacada o enfoscados de tonos ocres o blancos.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá ajardinarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de bloque decorativo blanco de altura máxima de 0,80 m y el resto hasta los 2 m con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar en su conjunto.

### ORDENANZA DE UEP-5 (Plan Parcial Sector 5)

#### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.



## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos en el Sector-5.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes:
- b) Zonas edificables.
  - Zonas de equipamientos.
  - Zonas residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.



### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

## B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### 2.2.3. Zonas de equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso residencial predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### 2.2.4. Zona Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

## 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo II de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

### 2.3.1. Sistema de actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 91 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización, se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 105 de la Ley del Suelo que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### 2.3.7. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación o por el Ayuntamiento si se establece compromiso oportuno previamente al Proyecto de Compensación.



## **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

### **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

##### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

##### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

###### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

##### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

#### **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1 Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2 Carácter**

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

##### **4.1.3 Condiciones de diseño**

Es trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.



#### 4.1.4 Condiciones de uso

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

#### 4.1.5 Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6 Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc, en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2. de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2 Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres ineducables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.

#### 4.2.3 Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.2.4 Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula.

#### 4.2.5 Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6 Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1 Ámbito de aplicación

Estas Ordenanzas se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3. de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Tipo de edificación: aislada o agrupada.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima:

Zona de equipamiento	Edificabilidad máxima	Altura máxima
E.G.B.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas ó 6 metros
Social-Comercial	0,97 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas ó 6 metros
Servicios Infraestructura	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 plantas ó 3 metros

Los equipamientos públicos no computan edificabilidad.



#### 4.3.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos que se señalan en el cuadro resumen de características y en los planos de Zonificación.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como Zona Residencial y que ha sido anteriormente definida en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación unifamiliar aislada, apareada o en hilera.

Tendrán carácter semiintensivo y la parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se tenga aprobado el Proyecto de Urbanización, se cuente con la Licencia de Urbanización correspondiente, y se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

#### 4.4.4. Condiciones de edificación

Para edificar las manzanas resultantes de la Ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación, solicitándola para la totalidad del Plan o por manzanas.

En las zonas residenciales se podrán realizar soluciones de edificaciones adosadas o apareadas, con parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>, sin sobrepasar el número de viviendas establecido por manzana.

El retranqueo mínimo obligatorio de la fachada de la edificación respecto a las calles será de 2 metros para los conjuntos edificados en hilera y de 3 metros para las soluciones apareadas o aisladas. La separación mínima respecto al resto de linderos será de 3 metros, exceptuados de este último las soluciones apareadas o adosadas, siempre que exista el correspondiente acuerdo entre los colindantes, mediante escrito presentado al Ayuntamiento, o bien se presente proyecto conjunto de edificación.

No deberán quedar en ningún caso medianerías vistas sin tratamiento similar al de fachada.

Estas condiciones podrán ser modificadas para manzanas completas mediante la realización de un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

#### 4.4.5. Ocupación de suelo

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 80%.

#### 4.4.6. Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,97 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será en cualquier caso de 6,00 m, no pudiéndose sobrepasar de dos plantas, permitiéndose la utilización del espacio bajo cubierta.

El Plan Parcial establece el número máximo de viviendas por manzana, que podrá ser reajustado en el Proyecto de Compensación, siempre y cuando no se sobrepase el número máximo de viviendas del Plan que son 82 viviendas.

- Manzana A: 13 viviendas.
- Manzana B: 21 viviendas.
- Manzana C: 15 viviendas.
- Manzana D: 9 viviendas.
- Manzana E: 15 viviendas.
- Manzana F: 9 viviendas.
- TOTAL: 82 viviendas.

#### 4.4.7. Condiciones de uso

Se permitirá como uso principal el de vivienda unifamiliar.

Usos Compatibles:

- Oficinas.
- Equipamiento social o deportivo.
- Usos auxiliares de la edificación (piscinas, garajes, etc..).

Usos prohibidos:

- Todos los no especificados.

En cualquier caso se exigirá una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela por vivienda y por cada 130 m<sup>2</sup> de superficie construida.



#### 4.4.8. 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.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá arbolarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con murete de piedra o enfoscados de altura máxima de 1,00 m y el resto hasta los 2 m con malla metálica y seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar y uniforme en su conjunto.

### 5.14. UNIDADES DE EJECUCIÓN CON CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO (URBANIZACIONES EXTERIORES)

#### 5.14.1. Definición y ámbito de aplicación

Constituyen urbanizaciones residenciales exteriores al núcleo central que espontáneamente, salpicadas por el término municipal y que fueron legalizadas en su día imponiéndose las consiguientes condiciones de urbanización y gestión.

Comprende las siguientes unidades grafiadas en los planos de Ordenación:

- PE-1- "Pozuelos I".
- PE-2- "Pozuelos II".
- PE-3- "Arroyo Vedado".
- PE-4- "La Charca".
- PE-5- "El Olivar del Tinto".
- PE-6- "Los Olivos".
- PE-7- "Cervantes".
- PE-8- "El Maulon I".
- PE-9- "El Maulon II".
- PE-10- "Los Granales".
- PE-11- "La Hoya".

#### 5.14.2. Carácter

Corresponden a superficies cuyo uso principal es el de vivienda unifamiliar.

#### 5.14.3. Régimen básico de actuaciones y obras de urbanización

Será el determinado en su día para la legalización de estas actuaciones, tanto en las Normas Subsidiarias vigentes en el momento de su legalización como en los Convenios suscritos entre el Ayuntamiento y cada una de las Entidades Urbanísticas de Conservación.

Aquellas obras de edificación terminadas o en curso de ejecución, que no tienen licencia estarán a lo establecido en el artículo 2.7 de estas Normas Urbanísticas.

#### 5.14.4. Condiciones de ordenación

Se establece una parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>, exceptuándose aquellas actualmente existentes con menor superficie.

##### Tipología de edificación y retranqueos.

Las edificaciones serán aisladas con retranqueos mínimos a linderos laterales y fachadas de 3 metros y de 5 metros a lindero de fondo.

En los supuestos de legalización de edificios que existan fehacientemente con anterioridad a la aprobación de estas Normas, se permitirán excepciones a estas condiciones de retranqueo por situaciones de hecho.

Se podrán realizar construcciones destinadas a garajes correspondientes a la vivienda de forma que queden adosadas al fondo de la parcela.

##### Condiciones de volumen

La altura máxima será de 2 plantas ó 6 metros medidos al alero. La ocupación máxima será del 20% de la superficie de la parcela, pudiendo realizar un 10% más de ocupación con destino a garajes, invernaderos o almacenes.

##### Condiciones de uso

El uso permitido será el de vivienda unifamiliar, permitiéndose talleres domésticos como uso complementario e inseparable de la vivienda, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y potencia instalada de 3 C.V. que no produzca molestia alguna a las viviendas colindantes y obtenga la correspondiente licencia de apertura.

Usos compatibles.

- Equipamiento social (ESO).
- Usos auxiliares a la edificación (AP) (IE).



Se podrán realizar piscinas, pistas de tenis y frontones siempre y cuando estos últimos estén ocultos en terreno natural o se retranqueen de los linderos y calles a una distancia igual a su altura.

#### **Condiciones estéticas**

La composición de fachadas y cubiertas será libre, siempre y cuando se realicen en materiales comunes en la zona, siendo aconsejable que las fachadas sean de piedra o tirolesa y las cubiertas de teja vieja o roja, quedando expresamente prohibidos todos los acabados de fibrocemento o fábrica de ladrillo toscó. Los cerramientos de parcelas se realizarán en piedra vista de la zona en consonancia con los existentes, o en fábrica de ladrillo o de bloque de hormigón enfoscado y pintado, con una altura de un metro y resto de malla metálica o celosía.

Para cumplimiento de estas condiciones estéticas, será preceptivo que los proyectos de edificación se informen previamente por la Entidad Urbanística de Conservación.

#### **5.14.5. Conservación de la urbanización**

##### **Sistemas Generales**

Los Sistemas Generales serán conservados por el Ayuntamiento a partir de su recepción definitiva.

Aquellos sistemas generales viarios que discurran por el interior o por el límite de una Unidad de Ejecución y se utilicen como accesos directos a parcelas, serán conservados por la Entidad Urbanística de esa Unidad.

##### **Sistemas Particulares**

Los Sistemas Particulares serán conservados indefinidamente por el Entidad Urbanística de Conservación de cada Unidad.

En el supuesto de que el suministro de aguas realizado a través de las captaciones propias en cada Unidad fuese en algún momento insuficiente, no se podrá exigir al Ayuntamiento dicho suministro, quedando obligada la Entidad de Conservación a realizar cuantas obras fueran necesarias o hacer frente a la adquisición del caudal preciso, para mantener el suministro mínimo de 250 litros/habitante/día.

#### **5.15. UNIDADES DE ACTUACIÓN REMITIDAS A PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR. PERI "PLAZA CASA PALACIO"**

Se adjuntan las determinaciones contenidas en el PERI aprobado definitivamente en el anexo III.

### **6. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR**

#### **6.1. NORMAS GENERALES**

##### **6.1.1. Definición**

Comprende aquellas superficies que como consecuencia del análisis urbanístico del término municipal se han considerado más idóneas para conseguir un desarrollo armónico del municipio.

##### **6.1.2. Delimitación y normas de desarrollo**

Comprende este suelo los sectores definidos gráficamente en el plano de ordenación titulado Clasificación del Suelo.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la presentación de los mismos para su aprobación.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, descalificando los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar, que se grafían en el Plano de Ordenación, estarán adscritos a estos sectores, de forma que la obtención de estos sistemas se producirá por ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 203 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propio o por cesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración.

Los plazos establecidos en los Planes Parciales se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos II, III y IV).

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo las determinaciones que se regulan en las Normas Particulares.

##### **6.1.3. Áreas de reparto**

Conforme a lo establecido en los artículos 78 y disposición transitoria sexta del texto refundido de la Ley del Suelo, en el suelo apto para urbanizar se delimitan dos áreas de reparto cuyos aprovechamientos tipo, calculados conforme se justifica en el apartado 10 de la Memoria Justificativa, resultan ser los siguientes:



Uso característico	Área de reparto	Aprovechamiento tipo
Residencial	AR-1 Sectores ampliación casco	0,5788 UA/m <sup>2</sup>
Industrial	AR-2 Sectores Industriales	0,70 UA/m <sup>2</sup>

## 6.2. 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. Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global

#### 6.2.1.1. Reserva de suelo

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

#### 6.2.1.2. Cesiones

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

#### 6.2.1.3. Área de reparto y aprovechamiento

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto nº 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.

#### 6.2.1.4. Sistema de Actuación

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

### 6.2.2. 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 m a linderos laterales cuando sea aislada. 3 m. 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 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% 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.

### 6.2.3. 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.

### 6.2.4. 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.

#### **6.2.5. 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 6.2.2.

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

#### **6.3.1. Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global**

##### **6.3.1.1. Reservas de suelo**

Serán las que señala la Ley 2/1998, 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.

##### **6.3.1.2. Cesiones**

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos el suelo serán las que señala la Ley 2/1998, 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.

##### **6.3.1.3. 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 le 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.

##### **6.3.1.4. Sistema de Ejecución**

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

#### **6.3.2. 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 la edificación: Aislada o adosada.
- Retranqueos mínimos: 3 m a linderos laterales cuando sea aislada. 3 m 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 al 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% s/parcela neta.

-Altura máxima: 2 plantas o 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.

#### **6.3.3. 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.

#### **6.3.4. 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.

#### **6.3.5. 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 6.3.2.

#### **6.4. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-24, S-25, S-26, S-27, "EL HIGUERÓN", "POLÍGONO 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 m. a linderos laterales cuando sea aislada. 3 m. 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.

#### **6.5. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-12, S-14, S-15, S-16, S-17 Y S-18 (INDUSTRIALES)**

##### **6.5.1. Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global**

###### **6.5.1.1. Reservas de suelo**

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

###### **6.5.1.2. Cesiones**

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

###### **6.5.1.3. Área de reparto y aprovechamiento**

Los sectores considerados están incluidos en el Área de Reparto número 2 y le corresponde un aprovechamiento tipo de 0,70 unidades de aprovechamiento de uso industrial por metro cuadrado de suelo excepto en el Sector 17 que será de 0,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La edificabilidad lucrativa sobre sector es de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, excepto en el Sector 17 que será de 0,59 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

###### **6.5.1.4. Sistema de actuación**

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

##### **6.5.2. Condiciones generales de Ordenación**

–Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

–Tipología de edificación: aislada o agrupada.

–Retranqueos: 5 metros a calle y 3 a linderos cuando sea aislada.

–Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta.

–Altura máxima: 2 plantas ó 9 metros.

–Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrán instalarse las industrias que, por su carácter, pueden ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

–Usos compatibles: Terciarios, equipamiento, servicios, a concretar en el Plan Parcial.

##### **6.5.3. Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones**

Se regularán en el Plan Parcial.

##### **6.5.4. 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 y hasta que se haga cargo el Ayuntamiento.



### 6.5.5. Condiciones de desarrollo

Para el desarrollo de estos Sectores será preceptivo solucionar la depuración y vertido de sus aguas residuales.

### 6.5.6 Ordenanzas específicas de aplicación de cada Sector

En el anexo II se incluyen las determinaciones de todos los Planes Parciales aprobados definitivamente.

## 6.6. NORMAS PARTICULARES DEL SECTOR 21 (INDUSTRIAL)

### 6.6.1. Condiciones de desarrollo y aprovechamiento global

#### 6.6.1.1. Reservas de suelo

Serán las que señala la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha para usos industriales.

#### 6.6.1.2. Cesiones

Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas y patrimonios públicos el suelo serán las que señala la Ley 2/1998, 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.

#### 6.6.1.3. Aprovechamiento Tipo

El Sector 21 tiene un Aprovechamiento Tipo de 0,70 unidades de aprovechamiento de uso industrial por metro cuadrado de suelo.

La edificabilidad lucrativa máxima sobre sector es de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 6.6.1.4. Sistema de ejecución

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

### 6.6.2. Condiciones generales de ordenación

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Aislada o agrupada.
- Retranqueos mínimos: 5 m a calle y 3 m a linderos.
- Ocupación máxima: 60% s/parcela neta.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.
- Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrán instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.
- Usos compatibles: Terciarios, equipamiento, servicios a concretar en el Plan Parcial.

### 6.6.3. Condiciones estéticas y condiciones singulares de las instalaciones

Será preceptivo un sistema propio de depuración de aguas residuales previo al vertido al arroyo de las Dos Villas.

El resto de las condiciones se regularán en el Plan Parcial.

### 6.6.4. Conservación de la urbanización

- La conservación de la urbanización se llevará a cabo:
- Por el promotor hasta la recepción de las obras.
  - Por la Entidad Urbanística de Conservación que habrá de constituirse desde el momento que las obras se encuentren recepcionadas.

### 6.6.5. Ordenanzas específicas de aplicación del Sector

En el anexo II se incluyen las determinaciones del Plan Parcial aprobado definitivamente.

## 6.7. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-22 Y S-23 (INDUSTRIALES)

Se adjuntan en anexo II las determinaciones contenidas en los Planes Parciales de cada sector aprobados definitivamente.

## 6.8. SISTEMAS GENERALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (SG-1, SG-2)

### 6.8.1. Ámbito de aplicación

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

### 6.8.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc..) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades del municipio.



### 6.8.3. Condiciones generales de Ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas particulares de las Zonas de Equipamiento o de Zonas Verdes, dependiendo del uso al que se destine.

### 6.8.4. Obtención de los terrenos

Los Sistemas Generales de Suelo Apto para Urbanizar se obtendrán por ocupación directa, mediante el reconocimiento a sus titulares del derecho a integrarse en unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

### 6.8.5. Adscripción de los Sistemas Generales a Unidades de Ejecución

Los Sistemas Generales SG-1 y SG-2 quedan integrados en el Área de Reparto nº 1 con un aprovechamiento tipo de 0,5788 unidades de aprovechamiento de uso residencial unifamiliar por metro cuadrado de suelo.

En cuanto a su obtención, el Sistema General SG-1 se adscribe en principio al Sector 11 y el Sistema General SG-2 a los Sectores 3 y 9, sin perjuicio de que, en función del desarrollo del planeamiento, el Ayuntamiento pueda hacer efectivos los aprovechamientos correspondientes a estos Sistemas Generales en otras Unidades de Ejecución.

## 6.9. SISTEMAS GENERALES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (SG-3 y SG-4)

### 6.9.1. Ámbito de aplicación

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

### 6.9.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc..) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades del municipio.

### 6.9.3. Condiciones generales de Ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas Particulares de las Zonas de Equipamiento o de Zonas Verdes, dependiendo del uso al que se destine.

### 6.9.4. Obtención de los terrenos

Los Sistemas Generales de Suelo Apto para Urbanizar se obtendrán por ocupación directa, mediante el reconocimiento a sus titulares del derecho a integrarse en los Sectores a los que están adscritos.

### 6.9.5. Adscripción de los Sistemas Generales a Unidades de Ejecución

Los Sistemas Generales 3 y 4 se adscriben a los Sectores 19 y 20 respectivamente, con un aprovechamiento tipo de:

-0,5520 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo para el SG-3.

-0,5443 unidades de aprovechamiento de uso residencial por metro cuadrado de suelo para el SG-4.

## 7. NORMAS DE SUELO NO URBANIZABLE

### 7.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las Normas de este Capítulo se aplican en los terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable.

### 7.2. 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.

### 7.3. CLASIFICACIÓN

El suelo no urbanizable se clasifica a los efectos de su utilización y protección en:

- Suelo no urbanizable sujeto a régimen normal.
- Suelo no urbanizable especialmente protegido.

La delimitación de ambas categorías viene definida gráficamente en el plano 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.

Es esta categoría de terrenos también 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 legislación urbanística.



## **7.4. NORMAS MÍNIMAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA DEFENSA FRENTE A LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **7.4.1 Núcleos de población**

Las Normas mínimas que establece este Capítulo con el fin de evitar la urbanización y edificación de esta clase de suelo, corresponden al señalamiento de condiciones objetivas de formación de núcleo de población, que conllevan la prohibición de su autorización en este suelo urbanizable y que se presumirá siempre que se produzca una parcelación de las características que se señalan en el apartado 7.4.2. siguiente, o que se dé alguna de las siguientes condiciones objetivas:

1. La superficie delimitada por el cuadrilátero formado uniendo los centros de las plantas de cada una de las cuatro viviendas sea inferior a 4 Ha.
2. La distancia entre los centros de cada dos viviendas constituidas por cada una de las combinaciones de dos en dos del grupo de cuatro viviendas antes citadas, sea menor de 100 m.
3. Que las cuatro viviendas estén afectadas por más de un servicio común.

### **7.4.2. Condiciones objetivas de la formación de parcelas 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 algunas 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 o 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 misma superficie exigida por la actual legislación agraria y se pretenda su reconversión en regadío sin que tradicionalmente hayan sido terrenos que tengan ese 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.

## **7.5. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **7.5.1. Normas genéricas de protección**

Las medidas genéricas de protección son todas aquellas medidas reguladas en las legislaciones específicas que, afectan al suelo clasificado no urbanizable, y en especial la legislación sobre Protección del Medio Ambiente.

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.

### **7.5.2. Normas de protección específicas**

Además de las normas genéricas, el suelo no urbanizable estará sujeto 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 servidumbres y protección de las carreteras se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente de Carreteras. Fuera de las zonas de protección 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.

–Cauces de arroyos: Las márgenes de los cauces públicos están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros para uso público.

Quedan prohibidas, en una franja de cien metros medidos horizontalmente a partir del cauce, salvo autorización expresa del Organismo de Cuenca, las siguientes actividades:

–Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

–Las extracciones de áridos.

–Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

–Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

## **7.6. NORMAS PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES PERMITIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A RÉGIMEN NORMAL**

### **7.6.1. Construcciones permitidas**

Serán las señaladas en el artículo 16 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 2.5.5, 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.

### **7.6.2. 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 el alero y 6 metros la cumbrera, con 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 edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural podrán tener una altura máxima de hasta 7 metros.

–Las cubiertas serán de teja roja o vieja, permitiéndose el 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, justificando en los Proyectos este extremo.

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 familiar cumplirán las siguientes condiciones:

–Deberán figurar como anexos al Proyecto de Edificación un certificado del autor del mismo en el que se exprese que en la fecha de redacción se cumplía que la distancia entre los centros de gravedad de la vivienda a edificar y cualquier otra vivienda ya existente en sus proximidades sea superior a 100 m así como copia del plano de Catastro de la misma fecha como garantía del tamaño de la parcela.



–La superficie mínima de la finca se fija en la unidad mínima de cultivo de secano.

–La edificación máxima será de 300 m<sup>2</sup>.

–El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 30 m.

Para el resto de construcciones permitidas, conforme se regula en el apartado 7.6.1, las condiciones serán las siguientes:

–Parcela mínima: 5.000 m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 20%.

–Retranqueos mínimos: igual a la altura máxima.

Se respetará una distancia mínima de 500 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.

El Ayuntamiento podrá ampliar esta distancia mínima de 500 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.

### 7.6.3. 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 vivienda y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social 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 7.6.2. de este Capítulo.

–Para las construcciones agropecuarias, se deberán 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.

#### 7.6.4 Tramitación y autorización.

La tramitación y autorización de las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable que se consideren de interés social o utilidad pública y de las 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 de “Régimen de Concesión de Licencias” de estas Normas.

Las licencias de las construcciones que compongan una explotación agrícola que guarde relación con la naturaleza o destino de la finca 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.

### 7.7. 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 agrícolas que justifiquen debidamente que sus vertidos no producen contaminación de los acuíferos y que se ajusten a las siguientes condiciones:

–Parcela mínima: 2 Ha.

–Altura máxima: la establecida para el suelo sujeto a régimen normal.

–Ocupación máxima: 2% de la parcela hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup>.

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.

**TEXTO REFUNDIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE YUNCOS (TOLEDO) - SEPTIEMBRE 2011****ANEXO I  
ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE LOS PLANES PARCIALES RESIDENCIALES APROBADOS****SECTOR 1**

complementarias de aprobación de otros Planes o de modificación de los vigentes, se podrá adjudicar el Programa a tercero que propugne desarrollar mejor alternativa de planeamiento.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entiende sin perjuicio de la potestad municipal de disponer las correcciones técnicas oportunas en el Programa de Actuación Urbanizadora que se apruebe y de la obligación del adjudicatario de garantizar que quedarán realizadas, con cargo a la actuación, si fuera preciso, las obras de acometida y extensión imprescindibles para conectar aquella, en lo que sea necesario, a las redes exteriores de infraestructuras de servicio.

4. No procederá la adjudicación preferente en aquellos ámbitos concretos de actuación para los que el planeamiento excluya la posibilidad de aplicar ese régimen, por haber reservado los terrenos para la gestión directa por la Administración o con el fin de suscitar necesariamente la competencia entre iniciativas que asuman la realización de mejoras especiales en la urbanización o mayores aportaciones al patrimonio municipal de suelo, para compensar proporcionadamente el mayor y singular aprovechamiento de los terrenos.

**2.2. Condiciones de la Ordenación. Clasificación. Sistema estructurante.**

El terreno está sujeto al régimen urbanístico correspondiente al Suelo Urbanizable, quedando reflejados en el plano de sistemas estructurantes los viales que por su carácter no podrán ser modificados salvo que se tramitase una modificación puntual de las Normas.

**2.3. Obligaciones de los propietarios.****2.3.1. Cesiones gratuitas a favor del Ayuntamiento.**

Los propietarios del suelo urbanizable dentro del SECTOR 1 están obligados a ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales que se señalan en las Normas o se proyecten, además del 10% del Sector para espacios libres y zonas verdes, el 20% de la edificabilidad en suelo para Dotacional y el 10% del aprovechamiento lucrativo de acuerdo con el artículo 31 de la LOTAU.

Al encontrarse este Sector incluido dentro del Área de Reparto número 1 de las NNSS de Yuncos, dispone de un exceso de aprovechamiento de 4.321,00 m<sup>2</sup> correspondiente al 15% de cesión de acuerdo con la anterior Ley del Suelo y por consiguiente 3.163,20 m<sup>2</sup> de aprovechamiento ajustado al 10% de cesión siguiendo los parámetros de la actual Ley 2/98 y 1/2003 de Ordenación del Territorio y la Actividad Urbanística en Castilla-La Mancha.

La propuesta que se eleva al Ayuntamiento para su consideración y aprobación en su caso, es la de ajustar el aprovechamiento de las parcelas de cesión a una edificabilidad de 2.100,00 m<sup>2</sup> repartida entre las 12 parcelas, lo que supone una edificabilidad media de 175,00 m<sup>2</sup> por vivienda (parcela), edificabilidad ajustada al producto inmobiliario que se demanda en el municipio. Reconociendo, por tanto, un excedente de aprovechamiento por diferencia que asciende a 1.063,20 m<sup>2</sup> que el Agente Urbanizador compensará económicamente en metálico ajustado su valor a la tasación que en su día estimen los Servicios Técnicos Municipales y apruebe el pleno del Ayuntamiento. Dichos acuerdos se recogerán en el correspondiente Proyecto de Reparcelación del Sector.

Con ello, los aprovechamientos del Ayuntamiento no se verán mermados, todo lo contrario, puesto que si se concentrara todo el exceso de aprovechamiento entre las 12 parcelas se obtendría una edificabilidad media de 263,60 m<sup>2</sup> por vivienda, muy superior a las necesidades y demandas de los ciudadanos, provocando un encarecimiento del suelo sin posibilidad real de materializar y agotar tal aprovechamiento.

Entendemos que con la propuesta que se presenta ante el Ayuntamiento se podrá sacar al mercado una oferta de suelo a precios ajustados y competitivos para realizar viviendas económicas, sin disminuir el beneficio por las plusvalías generadas con el desarrollo urbanístico, puesto que quedará compensado económicamente el excedente de aprovechamiento no materializable, renunciando expresamente, el Agente Urbanizador, al derecho sobre este aprovechamiento lucrativo, reflejando en la edificabilidad de cada parcela (por la ordenanza) la superficie máxima construible que asciende a 175,00 m<sup>2</sup> por vivienda (parcela neta edificable).

En este sentido, se han concentrado todas las parcelas de cesión colindantes con la zona verde y dotacional.

Con el presente documento, el Agente Urbanizador se compromete por tanto a la Cesión de 4.122,85 m<sup>2</sup> de Zonas Verdes y Espacios Libres, 9.780,73 m<sup>2</sup> de viales, 4.130,08 m<sup>2</sup> para uso dotacional y el 10% del Aprovechamiento que corresponde con 2.312,53 m<sup>2</sup> de superficie para 12 parcelas (44 a 55) con una edificabilidad de 175 m<sup>2</sup> por parcela. Se ceden en suelo 2.256,89 m<sup>2</sup> con una edificabilidad (aprovechamiento) superior al 10% del sector 2.100,00 m<sup>2</sup>, proponiendo la compensación económica del exceso de aprovechamiento no materializable (1.063,20 m<sup>2</sup>).



Además, se cederán al Ayuntamiento las dos parcelas de infraestructuras para centro de transformación (32,60 m<sup>2</sup>) para que éste a su vez ceda el uso a la compañía suministradora UNIÓN FENOSA.

### **2.3.2. Costes de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización que afectan a la infraestructura necesaria para establecer los servicios públicos, serán sufragados por los propietarios o promotores del suelo.

### **2.3.3. Conservación de las obras e infraestructuras de la urbanización.**

Transcurridos doce meses desde la recepción provisional por parte del Ayuntamiento, éste procederá a la recepción definitiva, momento a partir del cual la conservación y el mantenimiento de las obras de urbanización correrán por cuenta del Ayuntamiento (artículos 135 y siguientes de la Ley 2/1998 y NNSS). Las infraestructuras a conservar se centran en las redes de abastecimiento de agua, redes de saneamiento, pavimentación y alumbrado público. Corriendo por cuenta de las compañías suministradoras el mantenimiento de las redes de energía eléctrica, telefonía y gas, en su caso.

### **2.3.4. Norma general de la edificación y los usos. Propuesta de modificación de la altura de la edificación.**

Además de las anteriores, las edificaciones han de cumplir las condiciones que rigen la edificación y los usos establecidos en la Norma general de la edificación y de los usos en cuanto a condiciones de ordenación, de volumen, higiénicas, estéticas y sobre los usos de edificios y locales, en particular la Ordenanza para Residencial Unifamiliar.

## **CAPITULO II. MEMORIA DESCRIPTIVA**

### **1. Generalidades.**

La ordenación propuesta queda expresada en la documentación gráfica del Programa de Actuación Urbanizadora, del Plan Parcial y del Proyecto de Urbanización, cuyas determinaciones, junto con las expresadas en la memoria, habrán de respetar el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Edificación que se redacte posteriormente, al amparo de este documento.

El viario está definido mediante las alineaciones y rasantes, conformando las determinaciones básicas que habrán de desarrollarse mediante el correspondiente proyecto de urbanización, recogiendo en el presente documento las obras de urbanización a realizar.

### **2. Ordenación del sector.**

La Ordenación es de carácter residencial, de baja altura y densidad sin superar un número máximo de 35 viviendas por hectárea (140 viv) (según la ficha de desarrollo del sector), si bien, debido a la superficie de los terrenos y la parcela mínima que está en 175,00 m<sup>2</sup> se obtienen un total de 118 viviendas.

Los accesos a los solares y edificaciones se resuelven por las calles marcadas en las Normas Subsidiarias, y los nuevos viales creados como continuación de la distribución de la P-17. Se respetan las zonas para acceso a las parcelas existentes en el casco urbano y la trama urbana diseñada en el documento de Normas.

Para ordenar las edificaciones futuras, damos los parámetros mencionados en la Ordenanza Residencial Unifamiliar. Para ello definimos altura máxima permitida en número de plantas y superficie máxima edificable inscribible entre las alineaciones y retranqueos, ocupación máxima permitida, edificabilidad, etc.

Con el presente documento se determina y organiza la actividad y ejecución de la Parcela, realizándose por gestión indirecta. Se integra adecuadamente la urbanización con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes, definiendo las obras y dotaciones necesarias para no disminuir el nivel de calidad y capacidad de los servicios tanto existentes como de nueva implantación. Se delimitan las alineaciones y rasantes del viario y se adjudican los volúmenes edificables y aprovechamientos en cada uno de los dos solares resultantes, obteniendo un número máximo de viviendas en aplicación de las determinaciones de las Normas.

El número máximo de viviendas será el especificado según la densidad permitida en base a la superficie de parcela mínima.

El resultado propuesto es de viviendas unifamiliares. La tipología del residencial que se pretende tiene una forma de acceso tradicional, desde el viario público y los espacios libres, de acceso directo, con jardín, paseo y reserva para aparcamiento.

El reparto de aprovechamientos se justifica a continuación sobre la superficie real de los terrenos:

Superficie total Unidad de Ejecución: 41.191,56 m<sup>2</sup>

Densidad: 35,00 viv/ha.

Número máximo de viviendas: 140 viv.

Número de viviendas ordenadas: 118 viv.

Se definen dentro de este documento los terrenos que se ceden gratuitamente a favor del Ayuntamiento para usos dotacionales públicos, viales, Zonas Verdes y cesión de aprovechamiento por tratarse de un suelo urbanizable.



### 3. Usos pormenorizados.

#### 3.1. Carácter principal.

Hay una zona dentro del sector regulada bajo la Ordenanza Residencial Unifamiliar.

#### Ordenanza Residencial Unifamiliar.

El uso característico es el de Residencial, con tolerancia de otro uso en planta baja, comercial, artesanal y dotacional. Aquellos terrenos calificados para este uso tendrán el carácter de dominio privado.

#### 3.2. Sistema Viario.

Se desarrollan las calles recogidas en NNSS y se crean nuevos viales para dar acceso a las nuevas parcelas como prolongación de las existentes en la P-17. Se dejan los viales denominados A, B, C y E sin cerrar en previsión de un futuro desarrollo de los terrenos colindantes al Norte y Oeste del Sector.

Nos encontramos con dos tipos de viales dependiendo del ancho total. Unos, los interiores, de 10 metros, otro de 14 metros.

La dimensión de la calzada será de 7,00 y 10,00 metros de ancho, con aceras de 1,50 y 2,00 metros, respectivamente. Se entroncarán los nuevos viales con las calles existentes, respetando las alineaciones marcadas en Normas.

En el plano de Alineaciones y Rasantes, quedan reflejadas las secciones y características de los viales.

#### 3.2.1. Uso de garaje-aparcamiento.

Las dotaciones exigibles, según las Normas Subsidiarias, son de una plaza de aparcamiento por vivienda, que se resuelven en el interior de las parcelas. Además por el diseño del viario, se podrá reservar plazas de aparcamiento en la calzada.

Por la edificabilidad del sector 20.650,00 m<sup>2</sup> para residencial más 4.110,00 para dotacional se deberán dotar 227 plazas como mínimo. Dentro de las parcelas residenciales estarán 118 unidades, 10 plazas dentro del suelo dotacional y 99 plazas deberán situarse en los viales. Con la solución adoptada se reservan en la vía pública un total de 99 plazas de aparcamientos, igual a la reserva mínima exigida, de 4,50 x 2,20 metros. Se reservan 2 plazas de aparcamiento para minusválidos de 4,50 x 3,30 metros, dotación superior al 2% que condiciona el Reglamento de Planeamiento.

#### 3.3. Espacios libres privados.

La superficie libre dentro de cada parcela o manzana queda recogida en planos y se obtendrá de la aplicación directa de las Ordenanzas en cada caso. Tendrá carácter privado.

El proyecto de Edificación recogerá el tratamiento de los espacios libres interiores de carácter privado.

#### 3.4. Instalaciones Urbanas.

La zona reservada para instalaciones urbanas como los centros de transformación, las antenas colectivas, los tanques de combustible, etc., se resolverán dentro de cada parcela reservada a tal efecto. Para centros de transformación se reservan 10 m<sup>2</sup> de edificabilidad para cada centro.

#### 3.5. Equipamientos, Espacios Libres y Zonas Verdes.

Según las Normas y la Ley del Suelo en este Sector se tiene prevista una reserva para el uso de Espacios Libres del 10% con carácter de dominio y uso público. Habiéndose reservado una superficie de 4.122,85 m<sup>2</sup>. Estas zonas se regularán bajo la Ordenanza de Zonas Verdes y Espacios Libres de las NNSS de YUNCOS, con una edificabilidad de 30 m<sup>2</sup> por zona.

Se permitirá acceder y colocar a través de estos Espacios Libres y Zonas verdes cuantas instalaciones urbanas sean necesarias para dar servicio a las viviendas con objeto, siempre, de que las parcelas afectadas puedan tener la consideración de solar.

En este sentido, los Espacios Libres y Zonas Verdes tendrán la misma consideración que los viales públicos.

Además se ha reservado una parcela para uso dotacional público de 4.130,08 m<sup>2</sup>. Estas zonas se regularán bajo la Ordenanza de Equipamiento Dotacional de las NNSS de YUNCOS, con una edificabilidad de 4.000,00 m<sup>2</sup>.

### 4. Condiciones urbanísticas.

#### 4.1. Alineaciones.

Las alineaciones establecidas se representan en el plano de alineaciones y rasantes.

La posición de la edificación en el interior de cada solar deberá cumplir los siguientes requisitos:

Las áreas de movimiento de la edificación respetarán la separación a linderos, ocupación máxima permitida y retranqueos mínimos indicados en las Normas, es decir, las edificaciones adosadas, reguladas bajo la Ordenanza Residencial Unifamiliar, guardarán 3,00 metros a la alineación exterior con el vial.

#### 4.2. Rasantes.

Las rasantes de las calles están determinadas por puntos situados sobre la línea que la define y delimita geoméricamente las calles.



Todos los datos respecto a la rasante quedan reflejados en el plano alineaciones y rasantes, incluyéndose en dichos planos sección tipo de la calle existente.

#### 4.3. Ordenación de volúmenes.

Se establecen las determinaciones básicas necesarias, que deberán contemplar los correspondientes proyectos de edificación en base a las asignaciones previstas en las Normas Subsidiarias, para la Ordenanza Residencial Unifamiliar, en toda la extensión de las Parcelas para Residencial, la Ordenanza de Dotacional y la de Zonas Verdes.

La edificabilidad marcada en el presente documento, la altura máxima en plantas de cada edificio y la ocupación máxima permitida junto con los retranqueos mínimos a fachadas y a linderos, determinarán el área de movimiento máxima dentro de la que puede "moverse" la superficie edificable para cada vivienda, sobre rasante. En este documento se especifican las características de cada solar edificable, estableciéndose en el correspondiente Proyecto de Reparcelación las condiciones particulares para cada parcela edificable con su correspondiente cédula urbanística.

La tipología de la edificación se centra en Edificación Unifamiliar Aislada y Edificación Unifamiliar Pareada o Adosada.

ORDENANZA Residencial Unifamiliar:

Parcela mínima: 175,00 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 60,00%.

Altura máxima: 2 plantas, 7,00 metros.

Edificabilidad: 175 m<sup>2</sup>/viv.

Retranqueos:

–Fachada principal: 3,00 metros.

–Linderos laterales: 3,00 metros en aislada.

Será obligatorio la ubicación de una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela

ORDENANZA EQUIPAMIENTO DOTACIONAL:

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: 60,00%.

Altura máxima: 2 plantas, 7,00 metros.

Edificabilidad: 4.000,00 m<sup>2</sup>.

Retranqueos:

–Fachada principal: 3,00 metros.

–Linderos laterales: 3,00 metros.

ORDENANZA ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Parcela mínima: No se establece.

Ocupación máxima: No se establece.

Altura máxima: 3,00 metros.

Edificabilidad: 30,00 m<sup>2</sup>/zona

#### 4.3.1. Superficie, edificabilidad y ocupación.

Superficie:

–Superficie bruta total: 41.191,56 m<sup>2</sup>.

–Red viaria: 9.780,73 m<sup>2</sup>.

–Infraestructuras Urbanas C.T.: 32,60 m<sup>2</sup>.

–Zona Verde: 4.122,85 m<sup>2</sup>.

–Dotacional. 4.130,08 m<sup>2</sup>.

–Residencial Privado: 20.868,41 m<sup>2</sup>.

–Residencial Cesión Ayuntamiento: 2.256,89 m<sup>2</sup>.

–TOTAL RESIDENCIAL: 23.125,30 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad

–Red viaria: 0,00 m<sup>2</sup>.

–Infraestructuras Urbanas C.T.; 20,00 m<sup>2</sup>.

–Zona Verde: 90,00 m<sup>2</sup>.

–Residencial Privado: 18.550,00 m<sup>2</sup> (175 m<sup>2</sup>/viv).

–Residencial Cesión Ayuntamiento: 2.100,00 m<sup>2</sup> (175 m<sup>2</sup>/viv).

–TOTAL RESIDENCIAL: 20.650,00 m<sup>2</sup>.

–Compensación económica del Aprovechamiento no materializable a favor del Ayuntamiento de Yuncos: 1.063,20 m<sup>2</sup>.

Ocupación:

–Red viaria: 0,00%.

–Infraestructuras Urbanas C.T.: 100,00%.

–Zona verde: 90,00 m<sup>2</sup>.

–Dotacional: 60,00%.

–Residencial Privado: 60,00%.

–Residencial Cesión Ayuntamiento: 60,00%.

**4.3.2. Densidad.**

De acuerdo con los parámetros de la ficha de ordenación de la SECTOR 1, no se podrá superar un máximo de 140 viviendas. Con la solución propuesta se obtienen 118 parcelas para uso residencial unifamiliar.

**5. Cesiones.**

Con el presente documento se compromete a la Cesión al Ayuntamiento de YUNCOS de:

–Red viaria: 9.780,73 m<sup>2</sup>.

–Zona Verde: 4.122,85 m<sup>2</sup>.

–Dotacional: 4.130,08 m<sup>2</sup>.

–Cesión Aprovechamiento: 2.100,00 m<sup>2</sup>/edificables. 2.256,89 m<sup>2</sup>/suelo para 12 parcelas. Además de la Compensación Económica del exceso de aprovechamiento no materializable que asciende a 1.063,20 m<sup>2</sup>, a valorar por los Servicios Técnicos Municipales en el proceso de la Reparcelación.

**6. Servicios urbanizables proyectados.**

Las obras e instalaciones mínimas de urbanización serán:

–Acceso rodado con pavimentación de calzadas y encintado de aceras

–Suministro de energía eléctrica

–Alumbrado Público

–Abastecimiento de agua

–Red de saneamiento

–Red de telefonía

–Señalización de viales y mobiliario urbanizable

Además, el Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito para el que se proyecta con los generales del municipio con los que entronquen, según lo exigido por las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su diseño y dimensionado se realizará de acuerdo con las especificaciones establecidas en las NNSS, “Normas Generales de Urbanización”.

**7. Sistema de actuación.**

Gestión indirecta, mediante la figura del Agente Urbanizador.

**8. Plazos de ejecución.**

Los plazos para el desarrollo de la SECTOR 1 son:

–PAU y ED: 1 año.

–Proyecto de Reparcelación: 1 año.

–Ejecución de Obras de Urbanización: 2 años.

De acuerdo con el apartado 3.b) del artículo 110 de la Ley 2/98 el inicio de la ejecución material de la urbanización se realizará dentro del primer año de vigencia del presente documento (PAU) y la finalización de las obras de urbanización no podrá dilatarse en más de cinco años desde su inicio.

Se propone la adjudicación preferente por lo que la ejecución de obras de urbanización se llevará a cabo durante dos años desde la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

ETAPAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN:

OBRAS	1.º SEMESTRE	2.º SEMESTRE
SANEAMIENTO	*****	
ABASTECIMIENTO AGUA	*****	
ENERGÍA ELÉCTRICA	***	***
RED DE TELEFONÍA	*****	
ALUMBRADO PÚBLICO	***	***
PAVIMENTACIÓN		*****
SEÑALIZACIÓN/MOBILIARIO		*****

**SECTOR 2****MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2  
YUNTOS (TOLEDO)**

PROMOTOR: VIVIENDAS PROCALAMA, S.L.  
ARQUITECTO: Antonio Mañas Rueda.

**MEMORIA****CAPITULO 1. ANTECEDENTES****Autor del encargo**

El autor del encargo del presente PROYECTO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 2, DEL T. MUNICIPAL DE YUNCOS (TOLEDO) es VIVIENDAS PROCALAMA, S.L., con domicilio en Yuncos, calle José López e Higueras, 3, C.I.F. B45534500.

**Autor del Plan Parcial**

El autor del presente Plan Parcial es D. Antonio Mañas Rueda, arquitecto colegiado con el número 1.061 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla-La Mancha.

**Situación de la parcela**

El Sector 2, de 38.754,00 m<sup>2</sup>, está formado por la aportación de distintas fincas, como se detalla en el siguiente cuadro:

<b>Fincas</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Porcentaje participación</b>
Finca A	74 as 49 cas	19,22
Finca B	51 as 20 cas	13,21
Finca C	20 as 64 cas	5,33
Finca D	56 as 85 cas	14,67
Finca E	56 as 61 cas	14,61
Finca F	24 as 25 cas	6,26
Finca G	24 as 25 cas	6,26
Finca H	24 as 25 cas	6,26
Finca I	9 as 05 cas	2,34
Finca J	7 as 80 cas	2,01
Finca K	31 os 26 cas	8,07
Ilmo. Ayto. de Yuncos (camino)	6 as 89 cas	1,78
<b>TOTAL</b>	<b>3 Has 87 as 54 cas</b>	<b>100,000</b>

**Precedentes del plan general**

Según la Revisión de las Normas Subsidiarias de YUNCOS, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1997, se determina como Suelo Urbano, Sector S-2.

El uso predominante es el de Residencial de vivienda unifamiliar o colectiva en todas las situaciones excepto en plantas inferiores a la baja.

El aprovechamiento máximo, parcela mínima, ocupación, retranqueos, tipología y alturas serán las definidas en las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Yuncos.

**CAPITULO 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. NORMATIVA SEGÚN NN.SS. DE YUNCOS****Características generales del terreno**

El terreno donde se desarrolla el Sector 2 encierra una superficie de 38.754,00 m<sup>2</sup> (treinta y ocho mil setecientos cincuenta y cuatro metros cuadrados), presentando un desnivel entre la cota 6.610 en su límite norte y la -1,485 en el punto sur.

No presenta otras características geológicas de relevancia.

**Usos, edificaciones e infraestructuras existentes**

El uso actual del suelo es el agrario, con las infraestructuras lógicas destinadas a este uso.

**NORMATIVA DE APLICACIÓN REFERENTE AL SECTOR Y SU DESARROLLO  
SEGÚN NN.SS. DE YUNCOS****6. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR****6.1 NORMAS GENERALES****6.1.1. DEFINICIÓN**

Comprende aquellas superficies que como consecuencia del análisis urbanístico del término municipal se han considerado más idóneas para conseguir un desarrollo armónico del municipio.

**6.1.2. DELIMITACIÓN Y NORMAS DE DESARROLLO**

Comprende este suelo los sectores definidos geográficamente en el plano de ordenación titulado Clasificación del Suelo.

El desarrollo de estos sectores se realizará mediante la redacción de Planes Parciales, estableciéndose un plazo máximo de tres años para la presentación de los mismos para su aprobación.

El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento para proceder a la sustitución del sistema de actuación por otro de gestión pública o a modificar el planeamiento, descalificando los sectores que incumplan.

Los Sistemas Generales en suelo apto para urbanizar, que se grafían en el plano de ordenación, estarán adscritos a estos sectores, de forma que la obtención de estos sistemas se producirán por ocupación directa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 203 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Será requisito imprescindible la redacción de un Plan Parcial de Ordenación para cada uno o varios de los sectores, debiendo justificar el suministro de agua, ya sea propio o por cesión, las autorizaciones de acceso por carretera, el posible suministro de energía eléctrica y la posibilidad de vertido y depuración.

Los plazos establecidos en los Planes Parciales se entenderán como plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

En caso de incumplimiento de dichos plazos se estará a lo dispuesto en el artículo 149 del texto refundido de la Ley del Suelo.

También serán de aplicación todas las Normas Generales de Urbanización y de Edificación, así como el Régimen de Concesión de Licencias (Capítulos II, III y IV).

Por último, serán de aplicación para el desarrollo de cada uno de los sectores de este tipo de suelo los determinaciones que se regulan en las Normas Particulares.

**6.1.3. ÁREAS DE REPARTO**

Conforme o lo establecido en los artículos 78 y disposición transitoria sexta del texto refundido de la Ley del Suelo, en el suelo apto para urbanizar se delimitan dos áreas de reparto cuyos aprovechamientos tipo, calculados conforme se justifica en el apartado 10 de la Memoria Justificativa, resultan ser los siguientes:

Uso característico	Área de Reparto	Aprovechamiento tipo
Residencial	AR 1 Sectores ampliación Casco	0,5788 UA/m <sup>2</sup>
Industrial	AR-2 Sectores Industriales	0,70 UA/m <sup>2</sup>

**6.2. NORMAS PARTICULARES DE LOS SECTORES S-1, S-2, S-3, S-4, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, S-11 Y S-13****6.2.1. CONDICIONES DE DESARROLLO Y APROVECHAMIENTO GLOBAL****6.2.1.1. Reservas de suelo.**

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

**6.2.1.2. Cesiones.**

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

**6.2.1.3 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 o integrarse en los sectores que se designan a continuación.

Sistemas Generales	Sectores
SG-1	SG-2
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.

**6.2.1.4 Sistema de Actuación**

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

**6.2.2. 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 m a calle y 3 a linderos cuando sea aislada.
- Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

### 6.2.3. CONDICIONES ESTÉTICAS

Los 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.

### 6.2.4. 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.

## CAPÍTULO 3. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

### Objetivos

El objetivo es el desarrollo del PAU, logrando una integración total en el entorno y en la estructura urbana consolidada, dentro de las directrices marcadas por la revisión de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Yuncos,

De igual forma se busca una adecuación entre la vivienda, el enclave donde se instala y el uso residencial asignado, consiguiendo un entorno agradable donde primen los espacios saludables, las zonas verdes y las áreas de recreo y juego para niños.

### Criterios

La intención es configurar un entorno completamente integrado en el tejido urbano de Yuncos, para lo que unimos nuestro viario al existente, por medio de las calles: De Albacete, de nuevo trazado, que llega hasta la avenida del Doctor Fleming; de Cuenca prolongación de la calle del polígono 25, y la calle Ciudad Real continuación de la existente en el polígono 17 hasta la calle Arroyo Cordel y la consolidación de este camino como calle.

## CAPÍTULO 4. PROPUESTA DEFINITIVA

La ordenación se proyecta con una parcela de viales formada por cuatro calles que delimitan cinco manzanas en las que se reparten: Tres zonas verdes, una parcela de dotacional, dos de servicios y 100 destinadas a viviendas.

Tres de las calles (Albacete, Ciudad Real y Cuenca) atraviesan el solar de Norte y sur y la cuarta Arroyo Cordel de Este a Oeste.

En la manzana situada al Noroeste se encuentran el CONJUNTO "B", de 8 parcelas de vivienda unifamiliar en hilera, la ZONA VERDE 3, de 372,53 m<sup>2</sup> y la parcela H2, con una superficie de 612,05 m<sup>2</sup>, destinada a vivienda colectiva.

Cruzando la calle Albacete, situada al Noreste del solar y con fachada a la avenida Doctor Fleming está la parcela H1, con una superficie de 1844,61 m<sup>2</sup>, destinada a vivienda colectiva. Detrás de ella está la ZONA VERDE 2, de 2.511,71 m<sup>2</sup>, y limitando con ésta al sur y con fachada a la calle Arroyo Cordel el conjunto de 12 parcelas de viviendas unifamiliares "G".

Al otro lado de la calle Arroyo Cordel en el sureste del solar hay dos conjuntos de parcelas, el "F" con 16 parcelas y fachada a la calle de Cuenca y el "E" con 17 parcelas y fachada a la calle Ciudad Real.

Hacia el Oeste entre las calles Arroyo Cordel, Ciudad Real y Albacete hay otra manzana en la que se encuentra en la parte Norte la parcela de 1.013,80 m<sup>2</sup> destinada a ZONA VERDE 1 y la destinada a SERVICIOS S-1 de 23,55 m<sup>2</sup>, siguiendo las agujas del reloj está el conjunto de 8 parcelas "D", la parcela de DOTACIONAL de 4.743,92 m<sup>2</sup> y el conjunto de 8 parcelas "C",

Al Suroeste del solar con fachada a la calle de Albacete se encuentra el conjunto "A" de 29 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares.

SUPERFICIES SEGÚN NORMATIVA:

- SUPERFICIE DE ÁMBITO: 38.754,00 m<sup>2</sup>.
- EDIFICABILIDAD (0,6 m<sup>2</sup>) 38.754,00x0,6: 23.252,40 m<sup>2</sup>.



- ZONAS VERDES (10% de sup. ámbito): 3.875,40 m<sup>2</sup>.
- DOTACIONAL (20% de sup. edificabilidad): 4.650,14 m<sup>2</sup>.

EN PROYECTO:

-EDIFICABILIDAD:

- 98 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares: 16.372,03 m<sup>2</sup>.
- 2 parcelas destinadas a viviendas en colectivo: 6.878,65 m<sup>2</sup>.

-TOTAL EDIFICABILIDAD 23.250,68 m<sup>2</sup>.

-ZONAS VERDES: 3.898,04 m<sup>2</sup>.

-DOTACIONAL: 4.743,92 m<sup>2</sup>.

## ORDENANZAS PARTICULARES

### DEFINICIONES RELATIVAS A LAS ZONAS

#### Zonas que se establecen en El Plan Parcial

El área objeto de este Plan Parcial se ha dividido en las siguientes zonas, las cuales quedan reflejadas en el Plano de Zonificación:

- a) Zona de espacios libres de uso y dominio público.
- b) Zona de viario público rodado y peatonal.
- c) Zona residencial.
- d) Zona de dotaciones.

#### Zonas de Espacios Libres de Uso y Dominio Público (Zonas verdes)

1. Comprende los jardines y áreas de juego y recreo para niños.

2. En el ámbito del Plan Parcial existen, en el suelo destinado a jardines, dotaciones de carácter general y dotaciones de carácter local, tal como queda definido en los Planos de Ordenación.

3. Las áreas de juego y recreativas para niños serán explanadas, con distribución equilibrada entre la pavimentación y la vegetación, con arbolado y plantas ornamentales, mobiliario urbano y alumbrado público.

4. Los jardines se conservarán en su estado natural, sin nivelar, potenciando su actual vegetación y con adición de algún arbolado complementario. Tanto en las áreas de juego como en los espacios ajardinados se tendrán en cuenta los siguientes aspectos para su mejora, tratamiento o construcción:

-Para las repoblaciones se evitará la plantación de especies arbóreas que empobrezcan el suelo, que puedan afectar a construcciones, que sean venenosas, que produzcan alergias o con espinas pronunciadas y árboles con aprovechamiento comestible.

-En las nuevas especies a plantar, ya sean arbóreas o arbustos, se tendrán en cuenta aspectos como: Clima, pluviometría, humedad, soleamiento de las zonas; y en general la adecuación de las mismas a criterios de funcionalidad y de usuarios, así como su carácter ornamental, aromático, etc.

-En las áreas de juego de niños los cambios de nivel se resolverán con la posibilidad de acceder con un carrito mediante rampas cuando haya escalones; los cambios de altura en taludes se resolverán con elementos no agresivos ni peligrosos, en especial evitando las piezas con aristas punzantes y cortantes, así como la disgregación de las mismas.

-Los jardines contarán con paseos y sendas peatonales resueltas mediante zahorras compactadas, y contarán con los elementos de mobiliario urbano necesario para su uso y disfrute, así como las infraestructuras necesarias. Además contarán con rigolas laterales que conduzcan el agua hasta las rejillas de alcantarillado, teniendo especial cuidado en la explanación y correcta nivelación de estos espacios para evitar la acumulación de aguas en superficie.

5. La situación de las parcelas, y su superficie, destinadas a Espacios Libres de Uso y Dominio Público, son las siguientes:

PARCELAS DESTINADAS ZONAS VERDES:

-Parcela ZVI. Superficie: 1.013,80 m<sup>2</sup>.

-Parcela ZV2. Superficie: 2.511,71 m<sup>2</sup>.

-Parcela ZV3. Superficie: 372,53 m<sup>2</sup>.

-TOTAL: 3.898,04 m<sup>2</sup>.

PARCELA DESTINADA USO DOTACIONAL:

-Parcela. Superficie: 4.743,92 m<sup>2</sup>.

-TOTAL: 4.743,92 m<sup>2</sup>.

PARCELAS DESTINADAS A SERVICIOS:

-Parcela S1. Superficie: 23,55 m<sup>2</sup>.

-Parcela S2. Superficie: 18,50 m<sup>2</sup>.

-TOTAL: 42,05 m<sup>2</sup>.

PARCELAS DE VIALES:

-Bordillos. Longitud: 1.779,10 m<sup>2</sup>.

-Acera. Superficie: 2.570,76 m<sup>2</sup>.

-Calzada. Superficie: 6.821,71 m<sup>2</sup>.

-TOTAL: 9.392,47 m<sup>2</sup>.



1. Es de dominio y uso público. Comprende toda la red de vías destinadas al tráfico de vehículos y peatones, incluyendo sus calzadas, aceras, arcenes y superficie pública de aparcamiento. Incluye el viario rodado interior y los paseos peatonales.

### **Zona Residencial**

Se distribuye con parcelas destinadas a uso predominante de alojamiento de carácter permanente y habitual con dos sistemas de ordenación:

- De unifamiliar adosada en hilera.
- De edificación en bloque.

Las condiciones de regulación se regirán por las correspondientes Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de Yuncos.

### **Zona de Viario público rodado y peatonal**

1. Serán usos prohibidos en superficie todos los diferentes del estrictamente circulatorio o de aparcamientos. En el subsuelo podrán establecerse instalaciones de servicio público pertenecientes a las infraestructuras propias de la urbanización.

2. Condiciones de trazado de las vías rodadas: La definición geométrica de estas vías viene dada por las especificaciones de los planos de planta, secciones tipo y perfiles longitudinales de la ordenación. Estas características podrán modificarse en detalle siempre que ello se justifique, como mejora del diseño en planta o alzado para ajustarlo a la topografía a mayor escala que se utilice en los proyectos de urbanización. En cualquier caso, serán preceptivas las dimensiones parciales y totales de las secciones transversales que aquí se determinan.

3. Desmontes y terraplenes: El tratamiento de los taludes, tanto de desmonte como de terraplén, deberá ser tal que quede garantizada su estabilidad en función de las características de los terrenos que los conforman. En todo caso, la inclinación de los taludes de terraplenes será superior a 1:3 y la de los desmontes a 1:1 en su relación H:V. Los taludes de terraplén que hayan de quedar vistos se tratarán en toda su superficie mediante trabajos de perfilado y recubrimiento con tierra vegetal con el fin de favorecer el arraigo de vegetación.

4. Firmes y pavimentos: Los firmes de las calzadas y aparcamientos se dimensionarán de acuerdo con los criterios que se establezcan en el Proyecto de Urbanización. No obstante, la capa de rodadura o pavimento se realizará con una mezcla asfáltica en caliente sobre la que se dispondrán las marcas de viales en la forma y colores reglamentados. El pavimento de las aceras estará formado preferentemente por piezas o baldosas prefabricadas con relieve, dibujo y color a definir en los Proyectos de Urbanización. No obstante, podrán utilizarse pavimentos continuos, siempre que queden suficientemente garantizadas sus condiciones de durabilidad y conservación.

5. Condiciones de trazado de los paseos peatonales: La definición geométrica de los paseos peatonales se ajustará a lo señalado en los planos de proyecto. En su diseño cuidarán la máxima adaptación al terreno, evitando la realización de desmontes de altura superior a 1,00 m, y resolviendo los rellenos con muros de contención. En éstos se empleará la piedra natural como terminación de los paramentos vistos, de manera que quede garantizada su integración visual en el entorno,

6. En las aceras, será obligatoria la plantación de árboles de sombra a una distancia entre ellos no superior a 10 metros; siempre que no incumplan lo estipulado en el Código de Accesibilidad de Castilla-La Mancha, sobre ancho de pasos, accesos, etc.

7. Los proyectos de urbanización preverán la disposición relativa de alcorques y redes de servicios de modo que éstos no afecten al desarrollo de las raíces.

Los elementos urbanos complementarios del viario (farolas, bancos, papeleras, etc.) deberán seleccionarse de manera que el conjunto diseñado proporcione un entorno coherente.

### **Zona Residencial**

#### **Ordenación**

Sistema de ordenación correspondiente a tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera sobre las parcelas denominadas A, B, C, D, E, F y G y para vivienda colectiva la H1 y H2.

#### **Uso predominante**

El uso predominante es el residencial unifamiliar, permitiéndose este uso en todas las situaciones a excepción de plantas inferiores a la baja.

En tipología de vivienda unifamiliar adosada en hilera:

Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

Retranqueos mínimos: 3 m en fachada y en fondo de parcela. Se permite el adosamiento de garajes a fachada.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 60% sobre parcela neta.

ALTURA MÁXIMA: 2 plantas o 7 metros.

Edificabilidad: Está indicada en cada parcela.

Para tipología de vivienda en bloque aislado:



EDIFICABILIDAD: 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

OCUPACIÓN MÁXIMA: 100% sobre parcela neta.

ALTURA MÁXIMA: Baja más 2 plantas más BC (se permite la cubierta plana siempre que el volumen edificado esté dentro de la envolvente de edificio) (artículo 1.6).

## **NORMATIVA DE APLICACIÓN REFERENTE A VIVIENDAS SEGÚN NN.SS. DE YUNCOS**

### **1. CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN (VIVIENDA COLECTIVA)**

#### **1.1. Cerramientos de parcela.**

Los cerramientos de patios de parcela no podrán superar en ningún punto la altura máxima de 2,00 m salvo que se trate de prolongaciones de las fachadas a vía pública en zonas de edificación cerrada. En cualquier caso se construirán con un acabado decoroso similar a los muros de la fachada, quedando el acabado prohibidos los materiales inusuales o dejar el ladrillo tosco o los bloques de hormigón a la vista.

Las parcelas de edificación abierta sólo se podrán cercar con cerramientos ciegos hasta una altura máxima de 1 m y el resto hasta 2 m de altura con malla metálica o cerramiento diáfano sin superar esta altura en ningún punto medido desde la vía pública o desde la propiedad colindante.

#### **1.2. Plantas de sótano y semisótano.**

Altura libre mínima de plantas: 2,20 m.

Profundidad máxima bajo la rasante de calle o terreno: 5,00 m.

Los sótanos y semisótanos que albergan los aparcamientos obligatorios que establece la Ley del Suelo de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación (superficie edificada) se consideran de uso 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 20 m<sup>2</sup> de sótano o semisótano.

– El acceso será de 3 metros 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 m<sup>2</sup> cada 200 m<sup>2</sup> útiles o un sistema forzado de ventilación que asegure la ventilación requerida por la legislación vigente. Queda prohibido su uso para vivienda, comercio y oficinas.

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

#### **1.3. Plantas bajas.**

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

La altura libre mínima para uso de viviendas y oficina será de 2,5 metros.

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

Los portales de las viviendas colectivas tendrán un ancho mínimo de 2 metros y un hueco de fachada de 1,30 metros y servirán únicamente de acceso a las viviendas o a oficinas pero no a locales comerciales.

#### **1.4. Entreplantas.**

Se permitirán entreplantas en las plantas bajas 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.

– Las zonas con altura libre inferior a 2,5 m sólo podrán destinarse a almacenes auxiliares o locales de servicio.

– La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja.

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

#### **1.5. Plantas de pisos.**

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

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

#### **1.6. Plantas de cubierta.**

Las plantas de cubierta deberán estar comprendidas dentro de la envolvente cuya línea de inclinación máxima sea de 45° medida desde el punto exterior del forjado de techo del último piso en fachada del edificio, y no desde la altura máxima permitida.

La altura de cumbrera estará como máximo a cuatro metros sobre el nivel del último forjado, excepto para el ocultamiento de los elementos de instalaciones del edificio, cuando se justifique adecuadamente en el Proyecto de Edificación.



Se permitirán las buhardillas habitables en las plantas bajo cubierta considerándose como tales cuando concurra que la altura libre de los paramentos verticales sea superior a 1,5 m.

Las buhardillas no superarán nunca el 50% de ocupación de la planta bajo cubierta, y no se podrán usar como viviendas independientes, estando adscritas a la vivienda o viviendas inferiores.

En cubierta inclinada, la inclinación de los faldones de cubierta estará entre 25° y 45°. Se permitirán los petos o antepechos en cubiertas planas sobresaldrán 1,20 m la altura máxima.

Se permiten las cubiertas planas siempre que el volumen edificado esté dentro de la envolvente teórica de la cubierta fijado por la altura, la pendiente y la longitud de alero máximos.

#### **1.7. Salientes en edificación cerrada.**

–Los balcones, cornisas, aleros y banderines tendrán una altura mínima, desde la rasante de la acera, superior a 2,70 m y su saliente sobre la alineación oficial 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 volados cerrados estarán a una altura mínimo de 3,50 m, al igual que cubierta con hastiales mayores de 2 m de altura y sólo 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 los existentes sobre la alineación será como máximo del 10% del ancho de la calle, sin superar en ningún caso 1,10 metros o el ancho de la acera.

–Portales, escaparates, vitrinas y rejas, sólo se permite salir de la alineación oficial 0,20 metros, 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 2,50 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 2,7 metros de la rasante de la acera.

#### **1.8. Entrantes en edificación cerrada.**

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.

#### **1.9. Remates.**

–Chimeneas: Las chimeneas y shunts deberán sobresalir 0,40 m de la altura máxima de la cumbre.

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

#### **1.10. Patios.**

a) Patios cerrados: Los patios cerrados que se utilicen para iluminar o ventilar locales habitables tendrán una dimensión superior a 1/4 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 en edificación cerrada: Los patios abiertos tendrán una profundidad máxima igual al ancho de su lado abierto, y éste 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.

#### **1.11. 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 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 sólo podrá sobrepasar en 2 m la rasante del patio más alto.

#### **1.12. Servicios e instalaciones de las edificaciones.**

–Protecciones: Las edificaciones estarán dotadas de protecciones adecuadas en ventanas, balcones, escaleras, terraza y azoteas.

–Aislamiento: Los edificios e instalaciones deberán tener asegurado el aislamiento de la humedad, térmico, contra fuego y acústico.

–Señalización de fincas: Los edificios deberán estar debidamente señalados.



- 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.

### 1.13. Acústica de los edificios.

Todos los edificios deberán cumplir las disposiciones que determina la Normativa Básica de la Edificación –condiciones acústicas– 1988 (NBE-CA-88) publicada en el B.O.E. 8-10-88, las que en el futuro se introduzcan y otras normativas en relación con la acústica y aislamiento de edificios.

El nivel de ruido interior de la vivienda transmitido a ella por impacto de cualquier actividad, con excepción de los ruidos originados puntualmente por el tráfico, no superará los límites.

Entre las 8:00 y las 22:00 horas: 45 dBA.

Entre las 22:00 y las 8:00: Un incremento de 3 dBA sobre ruido de fondo.

La serie de medidas que se realicen deben tomarse siempre en la vivienda más afectada y en las condiciones más desfavorables, debiéndose medir también el nivel sonoro equivalente en sesenta segundos.

Se prohíbe la utilización desde las 22:00 hasta las 8:00 horas de cualquier tipo de aparato o instalación doméstica como lavadoras, taladradoras, etc., cuando puedan sobrepasar los niveles establecidos.

Las condiciones exigidas en los locales situados en edificios habitados y destinados a cualquier actividad que puedan considerarse como foco de ruido serán las siguientes:

a) Los elementos constructivos horizontales y verticales de separación entre cualquier instalación o actividad considerada como ruidosa y cualquier otro recinto contiguo o uso del edificio deberán, mediante tratamiento de insonorización apropiado, garantizar un aislamiento tal que se cumplan los límites de nivel sonoro especificados.

b) El conjunto de elementos constructivos de los locales en los que estén situados los focos de ruido no contiguos a otras edificaciones, como son fachadas y muros de patios de luces, deberán asegurar una media de aislamiento mínimo al ruido aéreo de 33 dBA durante el horario de funcionamiento de dicho foco de ruido.

c) Los valores de aislamiento se refieren también a los orificios y mecanismos para la ventilación de los locales emisores tanto en invierno como en verano.

Para conceder licencia de instalación de una actividad con equipo de música o que desarrolle actividades musicales, recreativas u otras de carácter público, además de la documentación que legalmente se exija en cada caso, será preciso presentar una separata, anexo o memoria técnica con los siguientes datos:

a) Definición del tipo de actividad (uso):

-Identificación de las fuentes sonoras y de vibraciones (número de unidades, potencias, etc.).

-Horario técnico de funcionamiento de esas fuentes.

-Descripción de las medidas correctoras aplicadas (aislamientos, dispositivos antivibratorios, etc.), tanto de las fuentes como del local.

b) Una vez instalados los equipos, se acompañarán de certificado, firmado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, pudiéndose reflejar en el Certificado de Dirección si el técnico fuera el mismo en ambos casos, con los niveles sonoros totales obtenidos, así como el valor máximo producido en el interior del local, que garanticen la transmisión máxima permitida por la ordenanza, ya sea a vía pública o vivienda más afectada.

Estos niveles servirán para el ajuste y parado del limitador de sonido a instalar en el equipo, que será precintable por el Ayuntamiento, en el horario que éste estime oportuno.

Para conceder licencia de instalación de actividades industriales se deberán describir, mediante estudio técnico, las medidas correctoras previstas tanto en los focos como en el local respecto a ruidos y vibraciones. Este ruido formará parte del proyecto presentado en cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y/o de Policía General de Espectáculos y Actividades Recreativas en vigor.

Si es preciso, el Ayuntamiento, con independencia del proyecto (transmisión, cambios de titularidad, etc.), podrá solicitar al titular de la actividad industrial certificado con los niveles de emisión acústico producidos que garanticen la transmisión máxima permitida.

Los niveles sonoros máximos emitidos por las actividades industriales no superarán los valores siguientes:

a) Para industrias ubicadas en el interior del casco urbano, no superarán los 55 dBA medidos en Leq. 60 segundos y a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la industria o factoría y a cualquier altura. Este nivel máximo no será de aplicación en el caso de incumplimiento del nivel máximo antes especificado para el interior de viviendas.

b) Para industrias ubicadas en el exterior del casco urbano o en polígonos industriales o aislados, no superarán los 80 dBA medidos a una distancia de 3,5 m del perímetro exterior de la factoría y a cualquier altura.

En los locales de pública concurrencia queda prohibido el funcionamiento de cualquier aparato de radio, instrumentos musicales, amplificadores de sonido o aparatos similares, para producir, reproducir o ampliar el sonido en cualquier lugar de esparcimiento público y en cualquier punto que pueda estar normalmente ocupado dentro del recinto por un cliente a un nivel sonoro medio superior a 90 dBA.



En todo caso la actividad se ejercerá con las puertas y ventanas cerradas y las puertas tendrán cierre hidráulico o muelle de retorno, debiéndose evitar los golpes o impactos que pudieran producirse.

Para la concesión de cualquier licencia de apertura se comprobará previamente si la instalación se ajusta al estudio técnico y la efectividad de las medidas correctoras adoptadas.

**Perturbaciones por vibraciones:**

Para la medición de esta perturbación, se tomará como unidad de medida la aceleración en m/s<sup>2</sup> y en tercios de octava entre 0,5 y 80 Hz.

Se adoptan las curvas límites de vibración en aceleración de la norma DIN-4150 coincidente con el apartado 1.38, "Intensidad de percepción de vibraciones K", del anexo I de la Norma Básica de la Edificación, sobre condiciones acústicas de los edificios - 1988.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos de medida en los lugares en que se efectúe la medición. Por ello, para su corrección se empleará el dispositivo antivibratorio que cada caso aconseje.

Los límites que se fijan para las perturbaciones por vibraciones son:

a) Para zonas de viviendas en general y de tipo residencial un KB de 0,2 de día y de 0,15 de noche, para vibraciones continuas.

b) En zonas industriales se tolerará un nivel de vibraciones de KB=0,56.

#### **1.14. Movimientos de tierras en parcelas.**

La alteración de la fisonomía original de las características fisiográficas de las parcelas estará sujeta a las siguientes limitaciones:

–La alteración de los niveles de terreno en los linderos no podrá ser superior a un metro.

–Los frentes de parcela que den a vía pública mantendrán en toda su longitud los niveles de la referida vía con un margen superior o inferior a un metro.

–Los taludes o aterrazamientos no podrán superar una pendiente máxima de 30°, a menos de que se trate del terreno original.

## **2.CONDICIONES GENERALES DE USO**

### **2.1. Uso residencial de 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 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 m<sup>2</sup>.

#### **Usos compatibles:**

Los usos compatibles con el de vivienda en el mismo edificio que se determine 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 que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y las condiciones señaladas en el apartado 4.1.13 anterior, así como las 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 4.2.3.

## **3. ORDENANZA DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

### **3.1. Ámbito de aplicación.**

Se aplicará en las zonas grafiadas como tales en los planos de zonificación.

### **3.2. Carácter.**

Comprende las zonas semiconsolidadas con parcelas pequeñas de edificación agrupada del tipo unifamiliar.

### **3.3. Condiciones de aprovechamiento.**

–Tipología de edificación: Abierta-agrupada, pudiendo realizar edificación cerrada siempre y cuando no se dejen medianerías vistas y soluciones apareadas o aisladas cuando exista acuerdo entre los propietarios para respetar los retranqueos mínimos de 3 metros a linderos o realizar el tratamiento de medianería como fachadas ciegas.

Se permite el adosamiento de los garajes a fachada.

–Altura máxima: 2 plantas ó 7 metros.

–Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

–Ocupación máxima: 60%.



3.4. Condiciones de uso

- Uso principal: Residencial unifamiliar (RU).
- Usos compatibles: Los mismos que en el casco a excepción de Residencial Multifamiliar (RU) y Apartamentos (R4).

EDIFICABILIDAD NETA DE CADA PARCELA Y USO

EDIFICABILIDAD SEGÚN NORMATIVA:

- SUPERFICIE DE ÁMBITO: 38.754,00 m<sup>2</sup>.
- EDIFICABILIDAD (0,6/m<sup>2</sup>) 38.754,00 x 0,6: 23.252,40 m<sup>2</sup>.

EDIFICABILIDAD SEGÚN PROYECTO:

- 98 parcelas destinadas a viviendas unifamiliares: 16.372,03 m<sup>2</sup>.
- 2 parcelas destinadas a viviendas en colectivo: 6.878,65 m<sup>2</sup>.
- TOTAL EDIFICABILIDAD: 23.250,68 m<sup>2</sup>.

PARCELA	SUP. m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD, m <sup>2</sup>	USO
A1	209,40	125,41	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A2	209,40	125,41	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A3	176,12	105,66	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A4	176,12	105,66	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A5	175,48	105,42	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A6	175,48	105,42	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A7	175,24	105,48	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A8	175,24	105,48	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A9	175,30	105,34	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A10	175,30	105,34	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A11	175,38	105,59	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A12	175,38	105,59	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A13	175,42	105,65	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A14	175,42	105,65	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A15	239,16	143,71	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A16	239,16	143,71	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A17	175,58	105,75	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A18	175,58	105,75	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A19	175,62	105,84	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A20	175,62	105,84	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A21	175,68	105,90	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A22	175,68	105,90	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A23	175,74	105,95	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A24	175,74	105,95	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A25	175,80	106,01	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A26	175,80	106,01	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A27	176,06	106,07	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A28	176,06	106,07	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
A29	249,51	149,71	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B1	217,70	130,62	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B2	164,76	98,86	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B3	164,76	98,86	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B4	187,14	112,28	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B5	187,14	112,28	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B6	186,81	112,08	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B7	186,81	112,08	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
B8	293,20	175,92	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C1	210,81	126,49	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C2	199,15	119,48	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C3	199,15	119,48	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C4	187,95	112,76	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
C5	187,95	112,76	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR





H:	1.844,61	2.164,91	RESIDENCIAL COLECTIVO
TOTAL	20.877,02	23.250,08	

ZONA VERDE	SUP. m <sup>2</sup>	APROVECH. (úta)	USO
ZV-1	2.013,60		Z. VERDE PÚBLICA
ZV-2	2.571,21		Z. VERDE PRIVADA
ZV-3	372,53		
TOTAL	4.957,34		

INFRAESTRUCTURAS	SUP. m <sup>2</sup>	APROVECH. (úta)	USO
S-1	23,55		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
S-2	18,50		CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
TOTAL	42,05		
RED VIARIA	9.392,47		RED VIARIA
TOTAL ACTUACIÓN	38.784,00		

## SECTOR 3

## Cuadro resumen de características.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Resid. Unifamiliar	29.838 m <sup>2</sup>	58,12%	1,032 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	30.805 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	170 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Dotacional	6.161 m <sup>2</sup>	12,00%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.080 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Servicios Infraest.	29 m <sup>2</sup>	0,06%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe		
Zona Verde	5.134 m <sup>2</sup>	10,00%							
Red Viaria	10.179 m <sup>2</sup>	19,82%							
TOTAL SECTOR	51.341 m <sup>2</sup>	100,00%		30.805 m <sup>2</sup> *				170 viv.	
SISTEMA GENERAL	6.453 m <sup>2</sup>								
TOTAL ACTUACIÓN	57.794 m <sup>2</sup>								

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

## 1. CAPITULO I. GENERALIDADES

## 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional



## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 3 y al Sistema General SG-2 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Zonas Residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:



- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

#### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

##### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

##### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo destinada a Sistema General y la correspondiente al exceso de aprovechamiento tipo.

##### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

##### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Parcelación.

##### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En caso de viarios que pudieran servir a una posterior actuación urbanizadora, aun siendo de obligado cumplimiento que, el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, se presupuesta por separado en el Proyecto de Urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los viarios ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los propietarios que los hubieran realizado en anteriores actuaciones.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

##### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.



### 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

#### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

##### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

##### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

###### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

##### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

#### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

##### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### 4.1.2. 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.

##### 4.1.3. 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.

##### 4.1.4. 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.

##### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

##### 4.1.6. 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.



## **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

### **4.2.4. Condiciones de volumen**

Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 1 planta o 3 metros

Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>

### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas 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.

### **4.2.6. 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

## **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

### **4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle: 5 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros.

### **4.3.5. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 3 plantas o 9 metros.

### **4.3.6. Condiciones de uso**

En la zona Dotacional se permitirán los usos educativos, deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

### **4.3.7. 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.



#### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

##### **4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

##### **4.4.4. Condiciones de volumen**

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura: 1 planta o 4 metros.

Retranqueo: No existe.

##### **4.4.5. Condiciones de uso**

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

#### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

##### **4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

##### **4.5.2. Carácter**

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

##### **4.5.3. 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.

##### **4.5.4. Condiciones de diseño urbano**

–Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.

–Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

–Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

##### **4.5.5. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 1,065 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

##### **4.5.6. Condiciones de uso**

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

Actualmente existe una nave que carece de uso determinado. En caso de que se produzcan cambios en el uso de la parcela en la que se ubica dicha nave, estos usos deberán atenderse a los previstos en



la ordenanza de la zona residencial unifamiliar, incluyéndose en estos supuestos obras de mejora y/o reparación de la edificación.

#### 4.5.7. 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 tirolesa, 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.

#### 4.6. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL

##### 4.6.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies que se como tal en el plano número 4, Zonificación.

##### 4.6.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc...) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades municipales.

##### 4.6.3. Condiciones generales de ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas particulares de las Zonas Dotacionales o Zonas Verdes, dependiendo del uso a que se destine.

### SECTOR 4A

#### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Edificabilidad	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Casco Urbano	3.376 m <sup>2</sup>	2,46 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	8.307 m <sup>2</sup>	S/Ordenanza	100%	125 m <sup>2</sup>	78 viv.	s/ordenanza
Resid. Unifamiliar	2.792 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.188 m <sup>2</sup>	2 plantas o 7 metros	75%	175 m <sup>2</sup>	14 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Dotacional	5.815 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.815 m <sup>2</sup>	(*)3 plantas o 10 metros	60%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Serv. Infraestructuras	105 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	(*)1 planta o 3 metros	100%	No existe		
Zona Verde	2.905 m <sup>2</sup>							
Red Viaria	5.833 m <sup>2</sup>							
TOTAL SECTOR	20.826 m <sup>2</sup>		12.495 m <sup>2</sup>				92 viv.	
Sistemas Generales de Zona Verde	360 m <sup>2</sup>							
TOTAL SUPERFICIE ORDENADA	21.186 m <sup>2</sup>							

(\*) Las superficies construidas no computan al no ser lucrativas

### DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1. CAPITULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

##### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.



### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 4A de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su período de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora del que forma parte el presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

### 1.6. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.7. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras.
  - Zonas Residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres, exigidos por la Ley.



## B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### 2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público con destino a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### 2.2.4. Zonas Residenciales

Son aquellas superficies destinadas al uso residencial multifamiliar o unifamiliar.

## 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan toda la Relación de Compromisos Asumidos que sustituyen al Convenio en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el Programa de Actuación Urbanizadora en gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/1998 de 4 de Junio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 2.3.2. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.3. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente que acompaña a este Plan Parcial dentro del Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.4. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.5. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima de los viarios principales será la señalada en el Plano de Ordenación 5. Núcleo Central. Red Viaria, Alineaciones y Rasantes, y deberá reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podrá permitirse, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.



## B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

##### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### 4.1.2. Carácter

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos libres de tráfico.

##### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

##### 4.1.4. Condiciones de volumen

En estas zonas no se permitirán edificaciones a excepción de concesiones municipales para kioscos hasta 10 m<sup>2</sup>.

##### 4.1.5. Condiciones de uso

Los únicos usos 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.

##### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará el ambiente urbano de la red 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.

#### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

##### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres destinados a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

##### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

Las zonas verdes deberán estar ajardinadas en más del 50% de su superficie para que no se produzca 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 m<sup>2</sup> y 12 metros de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: Abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### 4.2.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.



#### 4.2.5. Condiciones de uso

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

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

#### 4.2.6. Condiciones de ejecución

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

#### 4.2.7. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas Dotacionales y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas dotacionales tendrán el carácter de terrenos destinados a usos de equipamientos complementarios del uso global residencial.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Dotacional Público:

- Parcela mínima: No existe.
- Tipo de edificación: Aislada o agrupada.
- Retranqueo a calle y a linderos: 3 metros.

Servicios de Infraestructuras:

- Parcela mínima: No existe.
- Tipo de edificación: Aislada.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Dotacional Público:

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 10 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Dotacional Público se permitirán todos los usos de equipamiento definidos en las Normas Subsidiarias.

Se exigirá dentro de las parcelas de Dotacional Público, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.



#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 100%.  
Altura: 1 planta o 4 metros.  
Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

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

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE CASCO URBANO

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona de casco urbano y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

Las Zonas de Casco Urbano corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación cerrada destinadas a uso predominantemente residencial unifamiliar o multifamiliar.

#### 4.5.3. Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 125 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle: No existen.
- Retranqueos a linderos: 3 metros cuando en la parcela colindante exista una edificación aislada, o sin existir se cree una nueva medianería. Este retranqueo podrá suprimirse si existe acuerdo con el colindante mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianería y el tratamiento de esta sea de fachada ciega.
- Tipología: Cerrada o abierta y aislada, agrupada o adosada.

#### 4.5.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad: 2,46 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 100%.  
Altura: 2 plantas o 7 metros. En los tramos de calle o plazas con ancho igual o superior a 10 metros se permitirán 10 metros de altura máxima o tres plantas.

#### 4.5.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Residencial Multifamiliar, Apartamentos, Residencia Especial, Comercio (desarrollado en plantas bajas), Oficinas, Equipamiento Comercial (en planta baja o edificio exclusivo), Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para conjuntos de viviendas con superficie media inferior a 120 m<sup>2</sup> y de 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos para conjuntos de viviendas de mayor superficie.

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

#### 4.5.6. 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 tirolesa, 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.

**4.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****4.6.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

**4.6.2. Carácter**

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

**4.6.3. Condiciones de diseño urbano**

- Tipología: abierta y aislada, pareada o adosada.
- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras y fachadas laterales de las edificaciones pareadas o adosadas. El retranqueo a calle podrá suprimirse para uso de garajes si su longitud de fachada es inferior a 4 metros y su altura a 3 metros.

**4.6.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 75%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

**4.6.5. Condiciones de uso**

- Uso predominante: Residencial Unifamiliar.
- Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Social 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 m<sup>2</sup> construidos o fracción.
- Se permiten los usos auxiliares de la edificación de garajes y piscinas.

**4.6.6. Condiciones estéticas**

- Serán las mismas que para la zona de casco urbano.

**SECTOR 4B****CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Resid. Unifamiliar	27.256 m <sup>2</sup>	56,08%	1,06986 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	29.160 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	170 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Dotacional	5.832 m <sup>2</sup>	12,00%	0,5000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.916 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
S. Infraestructuras	24 m <sup>2</sup>	0,05%	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe		
Zonas Verdes	4.860 m <sup>2</sup>	10,00%							
Red Viaria	10.628 m <sup>2</sup>	21,87%							
TOTAL SECTOR	48.600 m <sup>2</sup>	100,00%		29.160 m <sup>2</sup> *				170 viv.	

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

**DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS****1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES****1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS**

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

**1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO**

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

**1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 4b de las Normas Subsidiarias de Yuncos.



Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### **1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES**

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### **1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### **1.6. INSPECCIÓN**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### **1.7. RÉGIMEN JURÍDICO**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### **1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Servicios de Infraestructuras.
  - Zonas Residenciales.

### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.



### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

## B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### 2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### 2.2.4. Zona Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

## 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de Junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo y la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponde a la diferencia entre el aprovechamiento del Sector y el aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se integra.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPITULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:



### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

## B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes, que a continuación se reproduce.

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

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

#### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

#### 4.1.4. Condiciones de uso

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

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes, que a continuación se reproduce.

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.



#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión deportivos y juegos de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Ocupación: 50%.  
Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

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



#### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

##### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

##### 4.5.2. Carácter

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

##### 4.5.3. 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.

##### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano

Tipología: Aislada o adosada.

Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

##### 4.5.5. Condiciones de volumen

Edificabilidad: 1,06986 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 60%.

Altura: 2 plantas o 7 metros.

##### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

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

##### 4.5.7. 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 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.

### SECTOR 6

#### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Resid. Unifamiliar	41.412 m <sup>2</sup>	55,80 %	1,0373 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	42.956 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60 %	175 m <sup>2</sup>	260 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Dotacional	8.591 m <sup>2</sup>	11,57 %	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.295 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50 %	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
S. Infraestructuras	24 m <sup>2</sup>	0,04 %	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100 %	No existe		
Zonas Verdes	7.683 m <sup>2</sup>	10,35 %							
Red Viaria	16.517 m <sup>2</sup>	22,26 %							
TOTAL SECTOR	74.217 m <sup>2</sup>	100,00 %		42.956 m <sup>2</sup> *				260 viv.	

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.



## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 6 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:



- Zona de Red Viaria
- Zonas Verdes
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales
  - Servicios de Infraestructuras
  - Zonas Residenciales

## **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos in edificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

#### **2.2.1. Zonas de Red Viaria:**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### **2.2.2. Zonas Verdes:**

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

### **B) ZONAS EDIFICABLES:**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

#### **2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

#### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98 de 4 de Junio de la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.



### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes, que a continuación se reproduce.

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

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

#### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

#### 4.1.4. Condiciones de uso

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



#### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

#### **4.1.6. Condiciones estéticas**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes, que a continuación se reproduce.

#### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.

#### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

#### **4.2.4. Condiciones de volumen**

La edificabilidad será nula

#### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión deportivos y juegos de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### **4.2.6. Condiciones estéticas**

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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

### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipo de edificación: abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### **4.3.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### **4.3.6. Condiciones de uso**

En la zona Dotacional se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

#### **4.3.7. 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.

#### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**

##### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

##### **4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

##### **4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

##### **4.4.5. Condiciones de uso**

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

#### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

##### **4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

##### **4.5.2. Carácter**

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

##### **4.5.3. 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.

##### **4.5.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipología: Aislada o adosada.
- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

##### **4.5.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,0373 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

##### **4.5.6. Condiciones de uso**

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se permiten los usos auxiliares de la edificación de garajes y piscinas.

#### 4.5.7. 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 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.

### SECTOR 7

#### CAPÍTULO 3. ORDENANZAS REGULADORAS

##### 3.1. ZONA RESIDENCIAL:

###### CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

–Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

–Tipología de edificación: Aislada o adosada

–Retranqueos mínimos : 3 m a calle y 3 m a linderos cuando sea aislada, en las parcelas que linden a dos calles el retranqueo se realizará únicamente en la fachada más corta, pudiéndose adosar al linde en las parcelas contiguas a la zona verde y dotacional.

–Ocupación máxima: 60% sobre parcela neta.

–Altura máxima: 2 plantas ó 7 m.

###### CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las establecidas en las Normas Subsidiarias, página 111:

–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 de ladrillo visto de tipo y colocación similar al tradicional de la zona.

##### 3.2. ZONA DOTACIONAL PÚBLICA:

Las ordenanzas serán las establecidas en el punto 5.4 ORDENANZA DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS de las NORMAS SUBSIDIARIAS y que a continuación se detallan:

###### 5.4.2. Carácter de la zona

Las zonas de equipamiento corresponden a superficies de dominio público privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamiento y a servicios o instalaciones especiales, bien sean sistemas generales o dotaciones locales.

###### 5.4.3. Condiciones de diseño urbano

No se fija parcela mínima.

En las unidades de ejecución en suelo urbano la edificación será abierta y aislada. Los retranqueos mínimos a calle y linderos serán de 3 m.

###### 5.4.4. Condiciones específicas

En estas zonas, en defecto de regulación, 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.

La aplicación para el Sector-7 de las presentes Condiciones específicas nos daría para la parcela Dotacional Público lo siguiente:

Superficie de parcela: 7.729,56 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie construida máxima: 6.570,12 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 60% - 4.637,73 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 3 plantas 10 m.

Retranqueos: 3 m. a calles y linderos.

En los supuestos de interés preferente.

###### 5.4.5. Condiciones de uso

Los usos permitidos son todos los de equipamiento social, de instalaciones y servicios.

###### 5.4.6. Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.



En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicios de infraestructura y de transporte deberán adecuarse lo más posible al entorno urbano en que se encuentren.

### 3.3. ZONA VERDE:

La Ordenanza aplicable a las zonas verdes serán las establecidas en las Normas Subsidiarias en su punto 5.5 Ordenanzas de las Zonas Verdes cuya fotocopia se adjunta.

#### FOTOCOPIA NORMAS SUBSIDIARIAS PAGINA 54

##### 5.5. ORDENANZA DE LAS ZONAS VERDES.

5.5.1. Ámbito de aplicación: Serán de aplicación en las superficies destinadas a zonas verdes públicas, privadas o de parque urbano grafadas en los planos de ordenación del suelo urbano.

5.5.2 Carácter de la zona: Son espacios libres in edificables 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.

5.5.3. 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 m<sup>2</sup> y 10 m de diámetro, teniendo que estar debidamente equipados con juegos diversos.

-Edificaciones auxiliares permitidas:

-Tipo de edificación: Será abierta y aislada.

-Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

5.5.4. Condiciones de volumen:

-Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Altura máxima: 1 planta ó 3 metros

-Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### FOTOCOPIA NORMAS SUBSIDIARIAS PAGINA 55

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

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

5.5.6. Condiciones de ejecución: La condición de urbanización de las zonas verdes se realizará de forma que las plantaciones que se realicen requieran el mínimo de gasto de mantenimiento y conservación.

5.5.7. 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.

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

### 3.4. ZONA SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS

-Uso: Instalaciones de Infraestructuras.

-Edificabilidad: 0,85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Ocupación: 85%

-Altura: Una planta 3 m.

-Retranqueos: No se establece.

### 3.5. ZONA VIARIA

La Ordenanza aplicable a la red viaria serán las establecidas en las Normas Subsidiarias en su punto 5.3.1.

#### FOTOCOPIA NORMAS SUBSIDIARIAS PAGINA 50

##### 5.3. ORDENANZA DE LA ZONA DE RED VIARIA

5.3.1. 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.

5.3.2. Carácter de la zona: Corresponde a espacios libres in edificables de dominio público destinados a usos libres de tráfico.

5.3.3. Condiciones de diseño urbano: El trazado de la red será el que se señala con las alineaciones y rasantes definidas geoméricamente en los planos de ordenación de alineaciones y rasantes y en la norma 3.2.1 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 de alineación, previa a la solicitud de licencia de edificación.

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



–En las zonas de travesía definidas en el plano de Ordenación de Red Viaria, las alineaciones de fachada y cerramiento serán las que se señalan gráficamente en dichos planos.

5.3.4. Condiciones de volumen: En estas zonas no se permiten las edificaciones, a excepción de concesiones municipales para kioscos hasta 10 m<sup>2</sup>.

#### FOTOCOPIA NORMAS SUBSIDIARIAS PAGINA 51

5.3.5. 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.

5.3.6. Condiciones de ejecución: Los proyectos de urbanización deberán respetar las condiciones generales que para ellos se señala en el capítulo III.

5.3.7. 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.

5.3.8. Condiciones de conservación: El Ayuntamiento tendrá la obligación de mantener ese nivel de urbanización, exigiendo en las reparaciones y conexiones con servicios urbanos, la reposición de la red viaria a su estado primitivo a cargo del ejecutor de las mismas.

### SECTOR 8

#### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Resid. Unifamiliar	62.422 m <sup>2</sup>	56,75 %	1,0573 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	66.004m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	385 viv.	1 plaza/130 m <sup>2</sup> const.	Privada
Dotacional	13.201 m <sup>2</sup>	12,00%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.600 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Pública
Servicios Infraest.	50 m <sup>2</sup>	0,04 %	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe			Privada
Zona Verde	11.001 m <sup>2</sup>	10,00 %								Pública
Red Viaria	23.333 m <sup>2</sup>	21,21 %								Pública
TOTAL	110.007 m <sup>2</sup>	100,00 %		66.004 m <sup>2</sup> *				385 viv.		

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

### DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

##### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión Provincial de Urbanismo.

##### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 8 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

##### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.



### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Dotacional.
  - Residencial.
  - Servicios de Infraestructuras.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.



## **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### **2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo y al exceso de aprovechamiento.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones, y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.



En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

## **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## **4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

#### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### **4.1.2. 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.

#### **4.1.3. 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.

#### **4.1.4. 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.

#### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

#### **4.1.6. 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.

### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

#### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

#### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.



#### 4.2.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas 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.

#### 4.2.6. 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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán los usos de equipamiento social, deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de la parcela, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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



#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

En la zona Servicios de Infraestructuras solamente se permitirá la instalación de Centros de Transformación.

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

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

#### 4.5.3. 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.

#### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano

Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.

Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,0573 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 130 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.5.7. 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 tirolesa, 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.

## SECTOR 9

### ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Zonas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Edificabil. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viviendas	Plazas de aparcam.
Residencial Unifamiliar	22.427,95	50,82%	1,18	26.480 m <sup>2</sup>	2 plantas o 7 m	60%	175 m <sup>2</sup>	121 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr.
Dotacional	5.592,02	12,67%	0,50	2.796 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 m	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> constr.
Servicios Infraestruct.	18,45	0,04%	1,00	18,45 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 m	100 %	No existe		
Zona Verde	4.413,40	10,00%							
Red viaria	11.682,18	26,47%							
TOTAL SECTOR	44.134,00	100,00%		26.480 m <sup>2</sup> Computables				121 viv.	
SISTEMA GENERAL	5.547,60								
TOTAL ACTUACIÓN	49.681,60								

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS.

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO.

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo previsto en ellas se regulará por la Ordenanzas de carácter general vigente en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector S-9 y al Sistema General SG-2 de las normas Subsidiarias de Yuncos, iniciándose su aplicación a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIA E INTERPRETACIONES.

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN.

La inspección del uso, parcelaciones, reparaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por los Servicios Técnicos Municipales, auxiliados por el urbanizador.

#### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS.

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:



–Las Ordenanzas reguladoras.

–El Plan de Etapas.

–Planos.

–Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos de Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se emplean los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas Libres. Están constituidas por las zonas calificadas como:

–Red Viaria.

–Zonas Verdes.

b) Zonas Edificables. Están constituidas por las zonas calificadas como:

–Dotacional.

–Servicios de Infraestructuras.

–Residencial Unifamiliar.

### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS.**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

–Gráficamente en el Plano de Zonificación.

–Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.

–Reguladas a través de las Ordenanzas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS LIBRES.**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1 Red Viaria.**

Comprende las superficies del Plan que son de uso y dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas verdes.**

Son aquellas de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la legislación urbanística vigente y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES.**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3. Dotacional.**

Son aquellas superficies de dominio público o privado con destino a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectadas a un servicio público o a un servicio comunitario.

##### **2.2.4. Servicios de Infraestructuras.**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a la ubicación de centros de transformación, contenedores, depósitos o cualquier otro servicio de infraestructuras comunitario.

##### **2.2.5. Residencial Unifamiliar.**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN.**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **2.3.1. Actividad de Ejecución.**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.



El desarrollo de este Programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo destinado a Sistema General y la correspondiente al exceso del aprovechamiento tipo.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización.**

Los proyectos de Urbanización se redactarán con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento.**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización.**

Las obras de Urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

En caso de viarios que pudieran servir a una posterior actuación urbanizadora, aún siendo de obligado cumplimiento que, el primero en desarrollarse ejecute la totalidad de dicho viario, se presupuesta por separado en el proyecto de urbanización el coste de las obras relativas a los mismos. Cualquier desarrollo de urbanización que se produzca posteriormente, deberá abonar antes de su aprobación la parte proporcional que le corresponda, determinada por el Ayuntamiento, del importe actualizado de los viarios ya ejecutados que vaya a utilizar a fin de resarcir a los propietarios que los hubieran realizados en anteriores actuaciones.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras.**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del presente Plan Parcial.

### **2.3.7. Conservación de la Urbanización.**

La conservación de las obras de urbanización, una vez recibidas definitivamente, será por cuenta de la Administración actuante, de acuerdo con el artículo 135 de la Ley 2/1998.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS.**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria.**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano de Ordenación Red. Viaria. Trazado y Secciones Transversales Tipo, y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las asociaciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podrá permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimento sobre las calzadas de la primera etapa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS.**

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.



En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutadas directamente el Ayuntamiento a consta del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

#### **B) ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes en Yuncos.

### **4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA RED VIARIA.**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Red Viaria, y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. Carácter de la zona.**

La zona de Red Viaria corresponde a aquellos espacios libres de uso y dominio público, destinados a tráfico peatonal, rodado y aparcamientos.

##### **4.1.3. Condiciones de diseño.**

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales definidos en los planos de Red Viaria y Perfiles, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se complementará se definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización del apartado anterior. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

##### **4.1.4. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad es nula, no se permite ningún tipo de edificaciones.

##### **4.1.5. Condiciones de uso.**

Se permitirá el uso tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que dispongan de un espacio reservado a tal fin.

##### **4.1.6. Características estéticas.**

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

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.**

##### **4.2.1 Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado. 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter de la zona.**

Las Zonas Verdes corresponden a aquellos espacios libres de uso y dominio público, destinados al esparcimiento, recreo, expansiones y juegos infantiles.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano.**

Las Zonas Verdes deberán estar ajardinadas en una proporción superior al 50% de su superficie para que no se produzcan áreas de barro y polvo.

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen.**

–Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

–Superficie máxima por quiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.5. Condiciones de uso.**

En las Zonas Verdes públicas el uso principal será el de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles. Como uso complementario se permitirá de acuerdo con el apartado 4.2.4 de estas Ordenanzas,



la construcción de quioscos y casetas de bebidas para su uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

#### **4.2.6. Condiciones estéticas.**

Las Zonas Verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines con áreas de plantación de arbolado, libres, y juegos infantiles.

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

El mobiliario urbano se realizará con los criterios indicados para la zona de Red Viaria.

### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Sistema General.

#### **4.3.2. Carácter de la zona.**

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal o a espacios libres de uso y dominio público, destinados al esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

#### **4.3.3. Condiciones de diseño urbano.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales.

#### **4.3.4. Condiciones de volumen.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales.

#### **4.3.5. Condiciones de uso.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales.

#### **4.3.6. Condiciones estéticas.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales.

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL.**

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Dotaciones y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Carácter de la zona.**

Las zonas dotacionales corresponden a aquellas superficies de uso y dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamientos y a servicios o instalaciones especiales.

#### **4.4.3. Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **4.4.4. Condiciones de diseño urbano.**

- No se fija parcela mínima.
- Tipología de la edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros

#### **4.4.5. Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 3 plantas o 9 metros.

#### **4.4.6. Condiciones de uso.**

En las Zonas Dotacionales se permitirán los uso deportivos, sanitarios, culturales, asistenciales y de relación. También se podrán establecer usos alternativos de Dotaciones en los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal.

Se exigirá dentro de todas las parcelas de dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **4.4.7. Condiciones estéticas.**

Serán las mismas que para la zona residencial unifamiliar, debiéndose acentuar el carácter cívico de las edificaciones.



#### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

##### **4.5.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en el Plano de Zonificación y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### **4.5.2. Carácter de la zona.**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado estando destinadas a la ubicación de servicios de infraestructuras, centros de transformación.

##### **4.5.3. Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora siempre y cuando se tengan aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

##### **4.5.4. Condiciones de diseño urbano.**

No existe parcela mínima y se permite la segregación de las existentes en función de las necesidades de la compañía eléctrica, no fijándose ningún retranqueo a calle ni a linderos.

##### **4.5.5. Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 1 planta o 4 metros.

##### **4.5.6. Condiciones de uso.**

En las zonas destinadas a servicios de infraestructuras se ubicarán los centros de transformación, así como cualquier otro uso ligado con infraestructuras comunitarias.

#### **4.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.**

##### **4.6.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Residencial Unifamiliar y que se han definido en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

##### **4.6.2. Carácter de la zona.**

Las zonas residenciales corresponden a aquellas de uso y dominio privado, destinadas a vivienda unifamiliar.

##### **4.6.3. 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 siempre y cuando se tenga aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

##### **4.6.4. Condiciones de diseño urbano.**

- La parcela mínima es de 175 m<sup>2</sup>.
- La tipología de la edificación puede ser: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Retranqueos a calle y linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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 fachadas, no pudiendo sobrepasar 6 metros de altura máxima.

##### **4.6.5. Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,18 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

##### **4.6.6. Condiciones de uso.**

El uso principal será el de vivienda unifamiliar.



Se permitirán como usos compatibles: Residencia Especial, comercio, oficinas, equipamiento comercial, equipamiento social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.6.7. 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 siguientes materiales:

–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 tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blancos u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas y permitiéndose azoteas ocultas en la vertiente de cubierta de patio e 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.

## SECTOR 11

### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	%	ESTÁNDAR M <sup>2</sup> /VIV.	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> EDIFICABLES	TITULARIDAD
RED VIARIA	18.965	21,66	-	-		PÚBLICA
ZONAS VERDES	9.088	10,38	36,5	-		PÚBLICA
EQUIP. ESCOLAR	2.500	2,85	10,0	0,50	1.250	PÚBLICA
EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL	649	0,74	2,6	(*) 1,00	(*) 649	PRIVADA
SERVICIOS INFRAESTRUCTUR.	50	0,06	0,2	1,00	50	PRIVADA
RESIDENCIAL	56.322	64,31	-	(*) 0,921	(*) 51.895	PRIVADA
TOTAL SECTOR	87.574	100		(*) 51.895	(*)52.544	
SISTEMAS GENERALES	12.000			(*) 52.544		
TOTAL	99.574					

## CAPÍTULO I. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos en el Sector-11.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 11 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.



Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### **1.6. INSPECCIÓN**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

#### **1.7. RÉGIMEN JURÍDICO**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### **1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

### **CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de equipamientos.
  - Zonas residenciales.

#### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.



### **2.2.3. Zonas de Equipamientos**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso residencial predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo II de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

### **2.3.1. Sistema de Actuación**

El sistema de actuación será el de compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento sobre el 85% del aprovechamiento tipo.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y 175 y 176 del Reglamento de Gestión.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación o por el Ayuntamiento si se establece compromiso oportuno previamente al Proyecto de Compensación.

## **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.



### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

#### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias.

## CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

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

#### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

#### 4.1.4. Condiciones de uso

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

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.



#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres in edificables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

La edificabilidad será nula.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. Condiciones estéticas

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Tipo de edificación: Aislada.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Zona de Equipamiento	Edificabilidad máxima	Altura máxima
Escolar (E.G.B)	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3 plantas ó 10 metros
Social-Comercial	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas ó 7 metros
Servicios Infraestructura	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 plantas ó 3 metros

#### 4.3.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos que se señalan en el cuadro resumen de características y en los planos de Zonificación.

#### 4.3.7. Aparcamientos

Se exigirá dentro de las parcelas, una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como Zona Residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación unifamiliar aislada, apareada o en hilera.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se



tenga aprobado el Proyecto de Urbanización, se cuente con la Licencia de Urbanización correspondiente, y se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

#### 4.4.4. Condiciones de edificación.

Para edificar las manzanas resultantes de la Ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación, solicitándola para la totalidad del Plan o por manzanas.

En las zonas residenciales se podrán realizar soluciones de edificaciones adosadas o apareadas, con parcela mínima de 175 m<sup>2</sup>, sin sobrepasar el número de viviendas establecido por el Plan Parcial (249 viviendas).

El retranqueo mínimo obligatorio de la fachada de la edificación respecto a las calles será de 3 metros. La separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros, exceptuados de este último las soluciones apareadas o adosadas.

No deberán quedar en ningún caso medianerías vistas sin tratamiento similar al de fachada.

Estas condiciones podrán ser modificadas para manzanas completas mediante la realización de un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

#### 4.4.5. Ocupación del suelo

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 60%.

#### 4.4.6. Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,921 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será en cualquier caso de 7,00 m, no pudiéndose sobrepasar de dos plantas.

#### 4.4.7. Condiciones de uso.

Se permitirá como uso principal el de vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

–Oficinas.

–Equipamiento social o deportivo.

–Usos auxiliares de la edificación (piscinas, garajes, etc..)

Usos prohibidos:

–Todos los no especificados.

En cualquier caso se exigirá una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela por vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida .

#### 4.4.8. 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.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá arbolarse para realizar la escena urbana de las vías públicas.

Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de piedra o enfoscados de altura máxima de 1,00 m y el resto hasta los 2 m con malla metálica y seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar y uniforme en su conjunto.

### SECTOR 13

#### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Resid. Unifamiliar	25.310 m <sup>2</sup>	54,50%	1,101 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	27.866m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60 %	175 m <sup>2</sup>	144 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Privada
Dotacional	5.573 m <sup>2</sup>	12,00%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.786 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50 %	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Pública
Servicios Infraest.	42 m <sup>2</sup>	0,09%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100 %	No existe			Privada
Zona Verde	4.645 m <sup>2</sup>	10,00%								
Red Viaria	10.874 m <sup>2</sup>	23,41%								Pública
TOTAL	46.444 m <sup>2</sup>	100,00%		27.866 m <sup>2</sup> *				144 viv.		

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

### DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

#### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.



## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión Provincial de Urbanismo.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 13 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Dotacional.
  - Residencial.
  - Servicio de Infraestructuras

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:



- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

#### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

##### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

##### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% de aprovechamiento tipo y al exceso de aprovechamiento.

##### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

##### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

##### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

##### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.



### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

#### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones, y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

## B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. 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.

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. 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.

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.



#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas 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.

#### 4.2.6. 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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle: 5 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán los usos de equipamiento social, deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de la parcela, al menos, 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.



#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

En la zona Servicios de Infraestructuras solamente se permitirá la instalación de Centros de Transformación.

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

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

#### 4.5.3. 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.

#### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,101 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.5.7. 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 tirolesa, 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.

## SECTOR 19

### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento
Resid. Unifamiliar	62.078 m <sup>2</sup>	52,12 %	1,103 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	68.472 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	350 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Dotacional	13.944 m <sup>2</sup>	11,71 %	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.972 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Servicios Infraest.	54 m <sup>2</sup>	0,04 %	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe		
Comercial	530 m <sup>2</sup>	0,45 %	1,053 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	558 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.
Zona Verde	11.910 m <sup>2</sup>	10,00 %	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>	1 planta o 3 metros		No existe		
Red Viaria	30.289 m <sup>2</sup>	25,43 %							
Reserva de R. Viaria	292 m <sup>2</sup>	0,25 %							
TOTAL	119.097 m <sup>2</sup>	100,00 %		69.030 m <sup>2</sup> *				350 viv.	

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos y a su Modificación Puntual.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 19 y al SG-3 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.



### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria y de Reserva de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Zonas Residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria y de Reserva de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Zonas Dotacionales, Servicios de Infraestructuras y Comercial

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

##### 2.2.4. Zona Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.



### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo y el exceso de aprovechamiento tipo.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Parcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.



#### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

##### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA Y DE RESERVA DE RED VIARIA

###### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación, como red viaria y reserva de red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

###### 4.1.2. Carácter

Las zonas de red viaria y reserva de red viaria corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinadas principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

###### 4.1.3. 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.

###### 4.1.4. 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.

###### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

###### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidarán 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.

##### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

###### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

###### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

###### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

###### 4.2.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

###### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas 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.

###### 4.2.6. 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



### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### **4.3.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### **4.3.6. Condiciones de uso**

En la zona Dotacional se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

#### **4.3.7. 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.

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### **4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### **4.4.5. Condiciones de uso**

En la zona Servicios de Infraestructuras se permitirá la instalación de centros de transformación.

### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA COMERCIAL**

#### **4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como comercial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.3. de estas Ordenanzas.

#### **4.5.2. Carácter**

Las zonas comerciales corresponden a aquellas superficies de uso y dominio privado, destinadas al comercio al por menor, incluidos los que se destinan a venta de comidas y bebidas para su consumo en el local.

#### **4.5.3. 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.



#### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano

Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.

Parcela mínima: No se define.

Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros excepto en las medianerías entre edificaciones adosadas o pareadas.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 1,053 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Comercial

Usos compatibles: Residencial Unifamiliar, Residencia Especial, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.5.7. Condiciones estéticas

Serán las mismas que para la zona Residencial Unifamiliar.

### 4.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4.6.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.6.2. Carácter

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

#### 4.6.3. 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.

#### 4.6.4. Condiciones de diseño urbano

–Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.

–Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

–Retranqueos a calle y a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

No se podrán adosar viviendas en una longitud superior a 100 metros. En estos puntos, como máximo, deberá interrumpirse el adosamiento y cumpliendo los retranqueos establecidos a linderos, podrá iniciarse otra tira de viviendas adosadas.

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.

#### 4.6.5. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 1,103 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.6.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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



#### 4.6.7. 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 tirolesa, 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.

#### 4.7. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL

##### 4.7.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies que se como tal en el plano número 4. Zonificación.

##### 4.7.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc...) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades municipales.

##### 4.7.3. Condiciones generales de ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas particulares de las Zonas Dotacionales o Zonas Verdes, dependiendo del uso a que se destine.

### SECTOR 20

#### MEMORIA

##### 1. GENERALIDADES

El encargo de la presente modificación de PLAN PARCIAL del sector 20 de las NN.SS. de Yuncos se realiza por el Excmo. Ayuntamiento de Yuncos, representado por don Gregorio Rodríguez Martín, con domicilio en la plaza de la Villa, número 1, 45210-Yuncos (Toledo), con D.N.I. 70.334.267-Z, en su calidad de Alcalde-Presidente de la Corporación

Contiene la documentación necesaria para su tramitación y aprobación, teniendo por objeto la modificación del plan parcial Sector 20 de las Normas Subsidiarias de Yuncos, aprobado definitivamente el 9 de abril de 2002, que a su vez desarrolla el PAU del mismo sector, aprobado definitivamente el 7 de marzo de 2002.

La modificación solo se refiere a la segunda fase, puesto que la primera ya esta en ejecución.

El planeamiento vigente de rango superior, que sirve de referencia obligada para el desarrollo del presente Plan Parcial, son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Yuncos, aprobadas definitivamente en fecha 6 de marzo de 1997.

Dicho planeamiento califica el Sector 20 como Suelo de Uso principalmente Residencial, con las siguientes características:

Uso principal: Residencial.

Tipología: Aislada, Pareada, Adosada.

Usos compatibles: Equipamiento, Dotacional.

##### 2. CONTEXTO URBANÍSTICO Y MORFOLÓGICO A LA APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Las NN.SS. de Yuncos, contemplan el S.U.N.P. como unidad urbanística integrada, desarrollándose a través del contenido que establece este documento y en concreto el sector que nos ocupa aparece en el planeamiento vigente bajo la denominación de SECTOR 20.

##### 2.1. PROPIEDAD

Los terrenos a que se refiere el presente Plan Parcial pertenecen a Alqna, S.A., como único titular registral, correspondiendo al sector 20 según el planeamiento municipal de Yuncos.

##### 2.2. SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA

La zona a ordenar se encuentra al sudoeste del municipio, y está formada por dos terrazas, una situada al este de topografía prácticamente horizontal y otra al oeste con una leve caída hacia el sureste, estando



ésta unos 5 m aproximadamente por encima de la anterior. Entre estas dos terrazas se sitúa una zona en la que el terreno presenta una fuerte caída, y en cuyo nivel inferior existe una antigua cantera, en la actualidad cubierta de agua hasta el nivel freático.

### 2.3. MORFOLOGÍA

En cuanto al subsuelo, se compone de arcillas arenosas de baja plasticidad, considerándose que la capacidad portante del terreno lo hacen apto para la edificación. Por otro lado, el nivel freático se encuentra a una profundidad aproximada de 5-6 m por debajo de la terraza más baja, es decir, de la orientada al noreste del polígono.

### 2.4. ACCESOS

El polígono dispone de dos accesos desde la antigua carretera Madrid-Toledo; uno a través de un vial de trazado recto y que acomete al polígono en su zona central y el otro a través de un camino que bordea la zona de actuación por su límite noroeste.

### 2.5. USOS ACTUALES

El suelo objeto del presente Plan Parcial se encuentra desarrollándose en su primera fase correspondiente a la Fase 1, en lo que a su previsión tocaba, estando en construcción las viviendas unifamiliares que se preveían así como la urbanización correspondiente.

### 2.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El sector dispone en su perímetro nordeste y sudeste de las infraestructuras básicas necesarias para su buen desarrollo, y que son las siguientes:

- Abastecimiento de agua, a través de conducciones generales que acometen al polígono en su límite norte y este.
- Energía eléctrica, existe dotación de energía eléctrica en los viales perimetrales, además de un tendido de alta tensión que atraviesa el terreno y que habrá de ser debidamente canalizado en su día por la empresa suministradora. Además se prevén cinco centros de transformación en el interior del polígono.
- Saneamiento, bordeando el polígono discurre una red de saneamiento municipal con tres pozos de vertido, que habrá de ser enterrada bajo los viales a ejecutar y a la que verterán todas las edificaciones proyectadas.
- Telecomunicaciones, red que discurre por los viales perimetrales del polígono.

## 3. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

La Actuación se desarrollará en 2 Fases.

### 3.1. VIALES

El viario propuesto se compondrá de una calle bulevar de trazado curvo como prolongación de una calle existente y que atravesará el polígono bordeando la zona central (donde se ubica el Sistema General 4 y los terrenos de cesión) y en su límite con la terraza situada al oeste, conectando la Unidad de Actuación con la antigua carretera Madrid-Toledo y a la que acometerán tanto las calles interiores de la urbanización, como un nuevo vial de borde que delimitará la zona por el sudoeste y que se trazará como prolongación de un camino preexistente.

El sistema viario diseñado se compone de las siguientes calles, a desarrollar según las etapas que a continuación se detallan:

#### FASE 1:

##### ETAPA 1.1:

-Bulevar. Como prolongación del ya existente en el Sector 19 que limita al sudeste con el Sector 20. Dicho bulevar discurre en dirección Sudeste-Noroeste, describiendo una curva para evitar la antigua cantera. Se plantea una vía de unos 15 metros de anchura y se dispone en el centro un carril para realizar el desvío a las calles adyacentes, y para la incorporación.

-CALLE ANTARES. Separa el Sector 1A y 1B, discurre en dirección Sudoeste-Noreste y conecta el Bulevar con el camino preexistente. Su anchura es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

##### ETAPA 1.2:

-CALLE RIGEL. Separa el Sector 1B y 1C, discurre paralelamente a la CALLE ANTARES y conecta el Bulevar con el camino preexistente. Su anchura es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros. En esta etapa se dejará urbanizado también el tramo de calle denominado Calle "C".

#### FASE 2:

ETAPA 2.1. En ésta etapa se urbanizará la calle Aldebarán y el camino del Hoyo hasta la intersección con esta calle.

-CALLE CAMINO DEL HOYO. Es el camino existente a día de hoy. Discurre al Sudeste del Sector 20. Sirviendo de límite del mismo en su mitad nordeste. Su anchura es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.



–CALLE ALDEBARÁN. Separa el Sector 2A y 28, discurre en dirección Sur-Norte y conecta el camino existente denominado Camino del Hoyo con el Sudoeste del casco urbano. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

ETAPA 2.2. En esta etapa se urbanizará la calle Altair y el Camino del Hoyo hasta la intersección con el Bulevar.

–CALLE ALTAIR. Separa el Sector 28 y 2C, discurre en dirección Sur-Norte y paralelamente a la calle ALDEBARÁN, conectando el camino existente denominado Camino del Hoyo con el casco urbano y dando acceso al Sector 2D. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

ETAPA 2.3. En esta etapa se urbanizará la calle Orión uniendo la calle Altair con el vial exterior.

–CALLE/ ORION. Separa el Sector 2C y 2D, dando servicio a las parcelas situadas más al Noroeste. Siendo paralela a las calles Aldebarán y Altair. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

ETAPA 2.4. En ella se desarrollarán, si procede y de acuerdo con el Ayuntamiento, las zonas verdes y el dotacional cedido al Ayuntamiento si procede.

### 3.2. SUPERFICIES.

En cuanto a la edificación predominante en el entorno, está compuesta de promociones residenciales unifamiliares adosadas, por lo que se considera oportuna la actuación en manzanas de similares características.

Así, en una primera fase se ejecutará la edificación de la terraza situada en la zona oeste del polígono, denominada en este proyecto como FASE 1, y que está compuesta por 2 ETAPAS.

–20 parcelas en Sector 1A con una superficie total de 3.878,82 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 1 a 20.

–38 parcelas en Sector 1B con una superficie total de 6.913,98 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 21 a 58.

–21 parcelas en Sector 1C con una superficie total de 3.914,43 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 59 a 79.

Las 2 etapas a desarrollar se componen de:

–ETAPA 1.1. Parcelas de 1-39 ambos inclusive (acceso por calle Antares).

–ETAPA 1.2. Parcelas de 40-79 ambos inclusive (acceso por calle Rigel).

La zona central de equipamiento y la terraza de orientación este se ejecutarán en una fase posterior, denominándose como FASE 2 y que estará compuesta por 4 ETAPAS.

–16 parcelas en Sector 2A con una superficie total de 2.954,86 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 80 a 95.

–39 parcelas en Sector 28 con una superficie total de 7.093,68 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 96 a 134.

–23 parcelas en Sector 2C con una superficie total de 4.088,94 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 135 a 157.

Las 15 parcelas con números comprendidos del 143 al 157 ambos incluidos y pertenecientes al Sector 2C serán cedidas al Ayuntamiento de Yuncos. Se opta por que sean estas parcelas y no otras dada su proximidad al Sector 2D que pertenece igualmente al Ayuntamiento.

Sector 2D con una superficie total de 18.265,67 m<sup>2</sup>.

Si bien, se ha optado por la transformación a metálico, de acuerdo al convenio urbanístico suscrito y como quedó reflejado en el consiguiente proyecto de reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las 4 etapas a desarrollar se componen de:

–ETAPA 2.1. Parcelas de 80-113 ambas inclusive (acceso por calle Aldebarán).

–ETAPA 2.2. Parcelas de 114-147 ambas inclusive (acceso por calle Altair).

–ETAPA 2.3. Parcelas de 148-157 ambas inclusive (acceso por calle Orión).

–ETAPA 2.4. Se desarrollaran las zonas verdes y equipamiento cedidas al Ayuntamiento de acuerdo con éste.

En el Sector 20, a desarrollar en la Etapa 2.4, se plantea una superficie de 4.745,83 m<sup>2</sup> destinados exclusivamente a zona verde, coincidiendo con el terraplén existente. El resto (13.519,84 m<sup>2</sup>) se destinarán a zona verde y dotacional, proponiendo un pequeño centro social de uso público con una superficie construida de 960,00 m<sup>2</sup>, a desarrollar posteriormente por el Ayuntamiento si lo cree oportuno.

Estas edificaciones se someterán a las ordenanzas particulares establecidas en las NN.SS.

### 3.3. ZONAS VERDES

En el diseño de zonas verdes se ha seguido el criterio de utilizarla como foco de comunicación y relación de los futuros habitantes. Por este motivo queda situada en la zona central del sector y comunicada con las distintas manzanas y viales. El sector 20, al que pertenece en gran parte las zonas verdes, será desarrollado en la segunda fase de la urbanización.

### 3.4. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

Dado que en las inmediaciones existen equipamientos suficientes para dar servicio cultural, docente, comercial, etc., y no se prevé en el planeamiento ningún tipo de dotación, en este proyecto se plantea un centro social público, integrado en la zona verde.

### 3.5. APARCAMIENTOS

Se prevé la construcción de aparcamiento en el Sector 20 tal y como obliga el artículo 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, caso de construir el centro social.

Por otro lado cada vivienda tendrá al menos una plaza de garaje.



#### 4. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS PARA EL SECTOR EN EL PLTO.

	SUPERFICIE	EDIFICAB.	APROVECH. LUCR. REAL	APROVECH. TIPO	EXCESO DE APROVECH.	DENSIDAD VIVIENDAS	N.º MÁXIMO VIVIENDAS
SECTOR 20	58.650 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.190 U.A.	31.924 U.A.	3.266 U.A.	30,5 viv./Ha	179 viv.
S. GRAL. 4	6.000 m <sup>2</sup>			3.266 U.A.	-3.266 U.A.		
TOTAL	64.650 m <sup>2</sup>		35.190 U.A.				179 viv.

#### SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Residencial Unifamiliar.

#### CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y ESTÉTICAS PARA LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Tipología de la edificación: Aislada y adosada.
- Retranqueos mínimos: 3 m a calle y a linderos.
- Ocupación máxima: 60% s/parcela neta.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 m
- Condiciones estéticas: Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos oscuros similares a las cubiertas del casco antiguo y las fachadas irán enfoscadas en blanco o tonos ocres, o bien en ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.

#### CONDICIONES PARTICULARES

- La ordenación de este sector contemplará las medidas de regeneración de la cantera existente, considerando estos terrenos como in edificables y pudiendo destinarse a zonas verdes, parque deportivo, o a cualquier otra actuación que permita su total recuperación y uso adecuado.
- La conservación de la urbanización será por cuenta del Ayuntamiento, que se hará cargo de la misma una vez recibidas definitivamente las obras.
- USO DOMINANTE: Residencial.
- USO COMPATIBLE: Terciario (Club Social)
- USO PROHIBIDO: Industrial.

#### 5. RELACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL

Las determinaciones urbanísticas de las NN.SS. de Yuncos sobre S.U.N.P. se establecen en la FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, y son las que figuran en la presentación de este documento.

Las NN.SS. establecen una edificabilidad bruta de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 35.190 m<sup>2</sup>, siendo el uso dominante el residencial, compatible con el terciario.

El presente PLAN PARCIAL, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 72.1.b) del Reglamento de Planeamiento, señala la atribución de intensidades a los distintos usos de la siguiente forma:

USO			SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	UBICACIÓN
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	Privado	26.197,06	1A-1B-1C-2A-2B-2C
		Ces. Ayuntamiento	2.889,69	2C
	DOTACIONAL (Club Social)		960,00	2D
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>			<b>30.046,75</b>	
ZONAS VERDES	DOTAC. VERDE	20% s/edificación	6.009,35	2D
		Sobrante	1.510,49	2A
	ZONA VERDE	10% s/parc, bruta	6.455,85	2D
		Sobrante	177,51	2B
<b>TOTAL VERDE</b>			<b>14.153,20</b>	
RED VIARIA			14.385,57	
<b>TOTAL RED VIARIA</b>			<b>14.358,57</b>	
S. GRALES. VERDE			6.000,00	
<b>TOTAL S. GENERALES</b>			<b>6.000,00</b>	

A continuación se expone CUADRO COMPARATIVO de las previsiones de suelo recogidas en las NN.SS. y las establecidas en este proyecto, quedando demostrado su cumplimiento:



USO		PLANEAMIENTO	PROYECTO	
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	Privado	31.924,00 m <sup>2</sup>	26.197,06 m <sup>2</sup>
		Ces. Ayuntamiento	2.884,47 m <sup>2</sup>	2.889,69 m <sup>2</sup>
		N.º max. viv.	179 viv	157 viv.
	DOTACIONAL (Club Social)		960,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL EDIFICACIÓN		<b>35.135,11 m<sup>2</sup></b>	<b>30.046,75 m<sup>2</sup></b>	
DOTACIONAL VERDE + S. GENERALES		18.465,20 m <sup>2</sup>	20.153,20 m <sup>2</sup>	
RED VIARIA			<b>14.385,52 m<sup>2</sup></b>	

En cumplimiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha, el presente PLAN PARCIAL establece como carga urbanística que debe soportar el propietario del suelo las siguientes:

- Cesión para el SG4 equivalente a 6.000 m<sup>2</sup>.
- Urbanización de todos los viales y zonas verdes, incluidos dentro de la delimitación del polígono, 20% del total edificable y 10% de la superficie total del terreno.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% del total de las parcelas de uso residencial.

## 6. PLAZOS Y GARANTÍAS

El presente PLAN PARCIAL se desarrollará en dos Fases, no procediendo la constitución de Junta de compensación por tratarse de un único propietario.

La tramitación del presente PLAN PARCIAL y Proyecto de Urbanización se realizará conjuntamente y dentro de los tres meses de la aprobación definitiva del Plan Parcial deberá someterse a aprobación inicial el Proyecto de Urbanización del Polígono.

Al tramitarse el PAU y el Plan Parcial por iniciativa privada se considera necesaria la presentación ante la Administración de las garantías establecidas en la Ley.

## PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

### 7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Desde la fecha de aprobación de las N.N.SS. de Yuncos se han ido desarrollando estas, con la construcción de numerosas viviendas e infraestructuras previstas en los distintos sectores, con las características y previsiones que se contemplaban en las mismas.

La realidad del desarrollo a dejado un exceso de oferta de vivienda unifamiliar adosada, con unos precios en muchos casos fuera del alcance adquisitivo de muchas parejas jóvenes y un déficit de vivienda para jóvenes parejas que constituyen el primer hogar y que necesitan viviendas asequibles, tanto en la adquisición como en el mantenimiento, con zonas verdes comunes privadas que posibilitan la convivencia y el intercambio social.

Quizás en parte y por ello, el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre de 2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, en su disposición transitoria segunda, Viviendas para jóvenes, viene a reconocer este déficit y autoriza expresamente a los Ayuntamientos a incrementar en un 25% el número de viviendas asignadas a los Planes Parciales aprobados o pendientes de aprobación en las Normas Subsidiarias, en tanto en cuanto esta no hayan sido revisadas de acuerdo al Reglamento de Planeamiento, siempre que dicho aumento de viviendas se destine a la construcción de viviendas con una superficie edificable máxima de 85 metros cuadrados.

#### 7.1. PROPIEDAD

Los terrenos a que se refiere el presente Plan Parcial pertenecen a Alqna, S.A., como único titular registral, correspondiendo al sector 20 según el planeamiento municipal de Yuncos.

#### 7.2. SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA

La zona a ordenar se encuentra al sudoeste del municipio, y está formada por dos terrazas, una situada al Oeste de topografía prácticamente horizontal, que en la actualidad se encuentra desarrollándose y que corresponde a la Fase 1 del Plan Parcial en vigor, otra al Este, más próxima al casco urbano con una leve caída hacia el mismo, estando ésta unos 5 m aproximadamente por debajo de la anterior. Entre estas dos terrazas se sitúa una zona en la que el terreno presenta una fuerte caída, y en cuyo nivel inferior existe una antigua cantera, en la actualidad cubierta de agua hasta el nivel freático.

Es en la segunda terraza que esta más próxima al pueblo y muy cercana a las dotaciones escolares donde se solicita la modificación.

#### 7.3. MORFOLOGÍA

En cuanto al subsuelo, se compone de arcillas arenosas de baja plasticidad, considerándose que la capacidad portante del terreno lo hacen apto para la edificación, si bien en la plataforma objeto de la



presente modificación y debido a la presencia de la antigua cantera, nos encontramos con terrenos de relleno, por lo que es aconsejable la realización de sótano para aparcamiento y edificación en bloque abierto que abarata la ejecución de la cimentación mediante sistema de pilotaje.

#### **7.4. ACCESOS**

El polígono dispone de dos accesos desde la antigua carretera Madrid-Toledo; uno a través de un vial de trazado recto y que acomete al polígono en su zona central y el otro a través de un camino que bordea la zona de actuación por su límite noroeste.

#### **7.5. USOS ACTUALES**

El suelo objeto del presente Plan Parcial se encuentra desarrollándose en su primera fase correspondiente a la Fase 1, en lo que a su previsión tocaba, estando en construcción las viviendas unifamiliares que se preveían así como la urbanización correspondiente.

#### **7.6. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El sector dispone en su perímetro nordeste y sudeste de las infraestructuras básicas necesarias para su buen desarrollo, y que son las siguientes:

- Abastecimiento de agua. Se encuentra realizada la red de la primera fase y conectada a las conducciones generales que acometen al polígono en su límite norte y este.
- Energía eléctrica. Existe dotación de energía eléctrica en los viales perimetrales, además de un tendido de alta tensión que atraviesa el terreno y que esta siendo enterrado en su cruce con el sector. Además están construidos en la primera fase dos de los centros de los cinco que se preveían en el interior del polígono.
- Saneamiento. Está realizada la primera fase y la conexión de la misma al saneamiento general, así como los pozos a los que deberán verter las conducciones de la segunda fase.
- Telecomunicaciones. Red que discurre por los viales perimetrales del polígono.

#### **8. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS.**

La actuación se desarrollará en 2 Fases. La primera de ellas, fase 1, actualmente en ejecución de acuerdo a los parámetros urbanísticos previstos en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, y la segunda que es en la que se propone la presente modificación.

##### **8.1. VIALES**

El viario propuesto se compondrá de una calle bulevar de trazado curvo como prolongación de una calle existente y que atravesará el polígono bordeando la zona central (donde se ubica el Sistema General 4 y los terrenos de cesión) y en su límite con la terraza situada al oeste, conectando la Unidad de Actuación con la antigua carretera Madrid-Toledo y a la que acometerán tanto las calles interiores de la urbanización, como un nuevo vial de borde que delimitará la zona por el sudoeste y que se trazará como prolongación de un camino preexistente.

El sistema viario diseñado se compone de las siguientes calles, a desarrollar según las etapas que a continuación se detallan:

##### **FASE 1:**

Se esta desarrollando en una sola fase.

-Bulevar. Como prolongación del ya existente en el Sector 19 que limita al sudeste con el Sector 20. Dicho bulevar discurre en dirección Sudeste-Noroeste, describiendo una curva para evitar la antigua cantera. Se plantea una vía de unos 15 metros de anchura y se disponen en el centro un carril para realizar el desvío a las calles adyacentes y para la incorporación.

-CALLE ANTARES. Separa el Sector 1A y 1B, discurre en dirección Sudoeste-Noreste y conecta el Bulevar con el camino preexistente. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

-CALLE RIGEL. Separa el Sector 1B y 1C, discurre paralelamente a la CALLE ANTARES y conecta el Bulevar con el camino preexistente. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros. En esta etapa se dejará urbanizado también el tramo de calle denominado Calle "C".

##### **FASE 2:**

Se desarrollara en una sola etapa.

-CALLE CAMINO DEL HOYO. Es el camino existente a día de hoy. Discurre al Sudeste del Sector 20. Sirviendo de límite del mismo en su mitad nordeste. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

-CALLE ALDEBARÁN. Se elimina la calle Aldebarán con objeto de delimitar un terreno más amplio entre la calle Altair y el límite Sur del sector, en el que entren ampliamente los bloques a desarrollar así como las zonas verdes y dotaciones de ocio y esparcimiento que se prevean.

-CALLE ALTAIR. Separa el Sector 2B y 2C, discurre en dirección Sur-Norte, conectando el camino existente denominado Camino del Hoyo con el casco urbano y dando acceso al Sector 2D. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.



–CALLE ORION. Separa el Sector 2C y 2D, dando servicio a las parcelas situadas más al Noroeste. Siendo paralela a la calle Altair. Su ancho es de 10 metros, dejando aceras de 2 metros.

## 8.2. SUPERFICIES.

En cuanto a la edificación predominante en el entorno, está compuesta de promociones residenciales unifamiliares adosadas, por lo que, en la segunda fase y en concordancia con lo expuesto en el punto 7 se considera oportuna la actuación en manzanas de edificación abierta.

Así, en una primera fase se ejecutará la edificación de la terraza situada en la zona oeste del polígono, denominada en este proyecto como FASE 1, actualmente en ejecución.

–20 parcelas en Sector 1A con una superficie total de 3.878,82 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 1 a 20.

–38 parcelas en Sector 1B con una superficie total de 6.913,98 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 21 a 58.

–21 parcelas en Sector 1C con una superficie total de 3.914,43 m<sup>2</sup>. Parcelas de la 59 a 79.

La fase 1ª en desarrollo se compone de:

–Parcelas de 1-39 ambas inclusive (acceso por calle Antares).

–Parcelas de 40-79 ambas inclusive (acceso por calle Rigel).

La zona central de zonas verdes y la terraza de orientación este se ejecutarán en una fase posterior, denominándose como FASE 2, que es sobre la que se solicita la modificación.

–1 parcela en Sector 2B con una superficie total de 12.202,12 m<sup>2</sup> Parcela 80.

–1 parcela en Sector 2C con una superficie total de 3.412,10 m<sup>2</sup>. Parcela 81.

## 8.3. ZONAS VERDES

Al proponerse el aumento del número de viviendas, que de 179 establecidas en las determinaciones urbanísticas definidas para el sector por las NN.SS., pasarían a 224, se produce un aumento de 45 viviendas, lo que, de acuerdo al artículo 19 del Reglamento nos daría una superficie de Zonas Verdes para Sistemas Generales de:

–224 viviendas por 4 habitantes por vivienda igual a 896 habitantes.

Ya que el artículo 19 establece una dotación mínima de 1.000 metros cuadrados por cada 200 habitantes: 896 habitantes/200 habitantes igual a 4,48 que multiplicado por 1.000 nos da 4.480 metros cuadrados de Zonas Verdes para Sistemas Generales, muy inferior a los 6.000 metros cuadrados reservados en el Plan Parcial.

## 8.4. EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL

Dado que en las inmediaciones existen equipamientos suficientes para dar servicio cultural, docente, comercial, etc., y no se prevé en el planeamiento ningún tipo de dotación.

## 8.5. APARCAMIENTOS

A efectos de calcular el número de plazas de aparcamiento de dotación obligatoria de acuerdo al artículo 22 del Reglamento de Planeamiento, debemos de partir de ciertas premisas derivadas de la aplicación de los parámetros urbanísticos de la presente modificación:

Partiendo de la inmutabilidad del dato de la edificabilidad resultante en el Plan Parcial aprobado y en vigor, esta es de 29.086,75 metros cuadrados y teniendo en cuenta que la edificabilidad consumida en la primera fase es de 14.707,23 metros cuadrados.

Nos queda una edificabilidad restante para la segunda fase de 14.379,52 metros cuadrados.

Por otro lado al pasar de 179 viviendas a 224, se produce un aumento de 45 viviendas de 85 metros cuadrados en concordancia con la modificación propuesta, lo que nos da un total de 3.825 metros cuadrados para las 45 viviendas de 85 metros cuadrados.

Deduciendo los 3.825 metros cuadrados de los 14.379,52 metros cuadrados que nos restaban de edificabilidad para la segunda fase, nos da un resultado de 10.554,52 metros cuadrados y ya que el número de viviendas restante es de 100, obtenemos 100 viviendas de 105,54 metros cuadrados edificables.

En función de todo lo anterior, obtendríamos una dotación obligatoria de 145 plazas de aparcamiento privadas y de 73 públicas, de las cuales al menos un 2% serían para minusválidos.

En la modificación del plan se han previsto 75 plazas de aparcamiento públicas, de las cuales 2 para minusválidos.

Por tanto y además, cada vivienda tendrá al menos una plaza de garaje privada, de las cuales al menos un 2% serán para minusválidos.

## 9. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS PARA EL SECTOR EN EL PLTO.

### SISTEMA DE ORDENACIÓN:

Residencial Multifamiliar.

	SUPERFICIE	EDIFICAB.	APROVECH. LUCR. REAL	APROVECH. TIPO	EXCESO DE APROVECH.	DENSIDAD VIVIENDAS	N.º MÁXIMO VIVIENDAS
SECTOR 20	58.650 m <sup>2</sup>	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	35.190 U.A.	31.924 U.A.	3.266 U.A.	30,5 viv./Ha	179 viv.
S. GRAL. 4	6.000 m <sup>2</sup>			3.266 U.A.	-3.266 U.A.		
TOTAL	64.650 m <sup>2</sup>		35.190 U.A.				179 viv.



### CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN Y ESTÉTICAS PARA LA ZONA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR:

- Separación entre bloques: 7 m o mayor.
- Tipología de la edificación: Abierta.
- Retranqueos mínimos: 5 m a calle y a linderos.
- Edificabilidad: 10.928,44 m<sup>2</sup> para la parcela 80 y 3.451,08 m<sup>2</sup> para la parcela 81.
- Altura máxima: 3 plantas ó 10,5 m.
- Condiciones estéticas: Las cubiertas serán inclinadas con materiales de teja cerámica o de hormigón en tonos oscuros similares a las cubiertas del casco antiguo y las fachadas irán enfoscadas en blanco o tonos ocres, o bien en ladrillo visto de tipo y coloración similar al tradicional de la zona.

El número máximo de viviendas será de 110 viviendas para la parcela 80 y de 35 viviendas para la parcela 81.

### CONDICIONES PARTICULARES

La ordenación de esta segunda fase contemplará lo previsto en la disposición transitoria, quedando estipulado que de las 145 viviendas que le corresponden a la misma, 45 serán como máximo de 85 m<sup>2</sup>, de las cuales 35 corresponderán a la parcela 80 y 10 corresponderán a la parcela 81.

### 10. RELACIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO Y CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL

Las determinaciones urbanísticas de las NN.SS. de Yuncos sobre S.U.N.P. se establecen en la FICHA DE DETERMINACIONES URBANÍSTICAS, y son las que figuran en la presentación de este documento.

Las NN. SS. establecen una edificabilidad bruta de 0.60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivalente a 35.190 m<sup>2</sup>, siendo el uso dominante el residencial, compatible con el terciario.

El presente PLAN PARCIAL, cumpliendo lo dispuesto en el artículo 72.1.b) del Reglamento de Planeamiento, señala la atribución de intensidades a los distintos usos de la siguiente forma:

USO		SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	UBICACIÓN	
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	Unifamiliar	14.707,23	1A-1B-1C
		Multifamiliar	14.379,52	2B-2C
	TOTAL		29.086,75	
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>		<b>29.086,75</b>		
ZONAS VERDES	DOTAC. VERDE	20% s/edificación	6.969,35	2D
				2A
	ZONA VERDE	10% s/parc, bruta	6.455,85	2D-2B
<b>TOTAL VERDE</b>		<b>13.425,20</b>		
RED VIARIA		14.90,21		
<b>TOTAL RED VIARIA</b>		<b>14.304,21</b>		
S. GRALES. VERDE		6.000,00		
<b>TOTAL S. GENERALES</b>		<b>6.000,00</b>		

Como se puede apreciar, la edificabilidad es la misma que en el Plan Parcial en vigor, la dotaciones de zonas verdes interiores no se ha modificado puesto que la edificabilidad no ha sufrido variación y la superficie de dotación de zonas verdes para sistemas generales, como se justifica en el punto 8-3, tampoco ha sufrido variación.

Se modifica ligeramente la superficie de viales, disminuyendo al eliminar la calle Aldebarán y en cambio aumentando la superficie de las calles Orión y Altair, debido a la inclusión en estas de las plazas de aparcamiento de dotación pública obligatoria.

A continuación se expone CUADRO COMPARATIVO de las previsiones de suelo recogidas en las NN. SS. y las establecidas en este proyecto, quedando demostrado su cumplimiento:

USO		PLANEAMIENTO	PROYECTO	
EDIFICACIÓN	RESIDENCIAL	Privado	35.190,00 m <sup>2</sup>	29.086,75 m <sup>2</sup>
		N.º max. viv.	179 viv	157 viv.
	S/Disposición transitoria		179+25% (179)=224	224
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>		<b>35.135,11 m<sup>2</sup></b>	<b>30.321,45 m<sup>2</sup></b>	
DOTACIONAL VERDE + S. GENERALES		18.465,20 m <sup>2</sup>	19.425,20 m <sup>2</sup>	
RED VIARIA			14.304,21 m <sup>2</sup>	



En cumplimiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio de Castilla-La Mancha, el presente PLAN PARCIAL establece como carga urbanística que debe soportar el propietario del suelo las siguientes:

- Cesión para el SG4 equivalente a 6.000 m<sup>2</sup>.
- Urbanización de todos los viales y zonas verdes, incluidos dentro de la delimitación del polígono, 20% del total edificable y 10% de la superficie total del terreno.

El 10% de suelo como cesión obligatoria ya se cumplimentó en el convenio urbanístico y su posterior conversión a metálico.

## 11. PLAZOS Y GARANTÍAS

El presente PLAN PARCIAL se desarrollará en dos Fases, de las cuales la primera ya está en ejecución, habiéndose depositado las garantías previstas por Ley.

Con lo anteriormente expuesto en la presente memoria y los planos que se adjuntan, que perfectamente definida la modificación del Plan Parcial que se propone, y que servirán para su posterior tramitación.

## SECTOR 24

### ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Resid. Unifamiliar	38.448 m <sup>2</sup>	56,27%	1,0663 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	40.998 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	239 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Privada
Dotacional Público	8.200 m <sup>2</sup>	12,00%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	4.100 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe		1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Pública
Servicios Infraest.	34 m <sup>2</sup>	0,05%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	34 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe			Privada
Zona Verde	6.833 m <sup>2</sup>	10,00%								Pública
Red Viaria	14.815 m <sup>2</sup>	21,68%								Pública
TOTAL SECTOR	68.330 m <sup>2</sup>	100,00%		40.998 m <sup>2</sup> *				239 viv.		
SISTEMA GENERAL	5.143 m <sup>2</sup>									
TOTAL ACTUACIÓN	73.473 m <sup>2</sup>									

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de Junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 24 de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o



para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### **1.6. INSPECCIÓN**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### **1.7. RÉGIMEN JURÍDICO**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### **1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

### **2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Zonas Residenciales.

#### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2 Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3 Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.



#### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo destinado a Sistema General y la superficie de suelo residencial completamente urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

#### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

#### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

#### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

#### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

#### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.



En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

## **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

### **4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. 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.

##### **4.1.3. 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.

##### **4.1.4. 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.

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. 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.

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas 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.



#### 4.2.6. 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. Se utilizarán especies de bajo consumo hídrico.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se permitirán los usos educacionales, deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

En la zona Servicio de Infraestructuras se permitirá la instalación de Centros de Transformación

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

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



#### 4.5.3. 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.

#### 4.5.4 Condiciones de diseño urbano

- Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimos a calle y a linderos: 3 metros cuando no existe adosamiento.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,0663 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar.

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se permiten los usos auxiliares de la edificación de garajes y piscinas.

#### 4.5.7. 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 tirolesa, 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.

### 4.6. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL

#### 4.6.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies que se grafan como tal en el plano número 4. Zonificación.

#### 4.6.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc...) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades municipales.

#### 4.6.3. Condiciones generales de ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas particulares de las Zonas Dotacionales o Zonas Verdes, dependiendo del uso a que se destine.

**SECTOR 25****ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Resid. Unifamiliar	172.530 m <sup>2</sup>	56,90%	0,84746 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	146.212 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60%	175 m <sup>2</sup>	913 viv.	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Privada
Dotacional	EGB Guardería P.Deportivo Genérico <b>Total</b>	10.000 m <sup>2</sup> 2.000 m <sup>2</sup> 7.953 m <sup>2</sup> 9.290 m <sup>2</sup> 29.243 m <sup>2</sup>	3,28% 0,66% 2,61% 3,05% 9,60%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup> 1.000 m <sup>2</sup> 3.977 m <sup>2</sup> 4.645 m <sup>2</sup> 14.622 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50%	No existe	1 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Pública
Servicios Infraest.	2.111 m <sup>2</sup>	0,69%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.111 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100%	No existe			Privada
Zona Verde	30.478 m <sup>2</sup>	10,01%								Pública
Red Viaria	70.248 m <sup>2</sup>	23,06%								Pública
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>304.610 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>		<b>146.212 m<sup>2</sup>*</b>				<b>913 viv.</b>		
SISTEMA GENERAL	<b>18.276 m<sup>2</sup></b>									
<b>TOTAL ACTUACIÓN</b>	<b>322.886 m<sup>2</sup></b>									

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

**DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS****1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES****1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS**

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

**1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO**

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

**1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 25 de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

**1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES**

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

**1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

**1.6. INSPECCIÓN**

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

**1.7. RÉGIMEN JURÍDICO**

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

**1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS**

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:



- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes locales y generales.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Zonas Residenciales.
  - Servicios de Infraestructuras.

### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Zonas de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas Verdes locales y generales**

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### **2.2.4. Zona Residencial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.



### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo destinado a Sistema General y la superficie de suelo residencial completamente urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.



#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. 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.

##### **4.1.3. 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.

##### **4.1.4. 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.

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. 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.

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes locales y generales y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas 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.

##### **4.2.6. 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

#### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

##### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

**4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

**4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

**4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

**4.3.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

**4.3.6. Condiciones de uso**

En la zona Dotacional se permitirán los usos educacionales, deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación, debiendo respetarse las superficies y ubicaciones específicas de los usos de EGB, Guardería y Parque Deportivo.

**4.3.7. 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.

**4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS****4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

**4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

**4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

**4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

**4.4.5. Condiciones de uso**

En la zona Servicio de Infraestructuras se permitirá la instalación de Centros de Transformación y la instalación de una Depuradora.

**4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR****4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

**4.5.2. Carácter**

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

**4.5.3. 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.

**4.5.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.



–Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.

–Retranqueos mínimos a calle y a linderos: 3 metros cuando no existe adosamiento.

Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,84746 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.5.7. 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 tirolesa, 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.

### 4.6. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL

#### 4.6.1. Ámbito de aplicación

Se aplicará a las superficies que se grafían como tal en el plano número 4. Zonificación.

#### 4.6.2. Carácter

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal (deportivos, escolares, sociales, etc...) o a espacios libres de zonas recreativas o de esparcimiento necesarios para completar las necesidades municipales.

#### 4.6.3. Condiciones generales de ordenación

Serán las señaladas en las Ordenanzas particulares de las Zonas Dotacionales o Zonas Verdes, dependiendo del uso a que se destine.

## SECTOR 26

### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

Zonas	Superficie de suelo (m <sup>2</sup> )	Porcentaje	Edificabil. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Superficie construida (m <sup>2</sup> )	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viviendas	Plazas de aparcam.
Residencial Unifamiliar	44.128,84	51,59%	1,16	51.325,16	2 plantas ó 7 m	60%	175 m <sup>2</sup>	235 viv.	1,5 plaza/100 m <sup>2</sup> constr.
Dotacional	10.265,90	12,00%	0,50	5.132,95	3 plantas o 9 m	50%	No existe		1,5 plaza/100 m <sup>2</sup> constr.
Servicios Infraestruct.	52,95	0,06%	1,00	52,95	1 planta o 4 m	100%	No existe		
Zona Verde	8.554,44	10,00%							
Red viaria	22.539,80	26,35%							
TOTAL SECTOR	85.541,93	100,00%		51.325,16 Computables				235 viv.	
SISTEMA GENERAL	3.587,50								
TOTAL ACTUACIÓN	89.129,43								



#### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

##### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA RED VIARIA.

###### 4.1.1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Red Viaria, y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

###### 4.1.2. Carácter de la zona.

La zona de Red Viaria corresponde a aquellos espacios libres de uso y dominio público, destinados a tráfico peatonal, rodado y aparcamientos.

###### 4.1.3. Condiciones de diseño.

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales definidos en los planos de Red Viaria y Perfiles, deberán respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se complementará se definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización del apartado anterior. Los materiales de acabado deberán ser similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

###### 4.1.4. Condiciones de volumen.

La edificabilidad es nula, no se permite ningún tipo de edificaciones.

###### 4.1.5. Condiciones de uso.

Se permitirá el uso tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que dispongan de un espacio reservado a tal fin.

###### 4.1.6. Características estéticas.

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

##### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.

###### 4.2.1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en los Planos de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado. 2.2.2 de estas Ordenanzas.

###### 4.2.2. Carácter de la zona.

Las Zonas Verdes corresponden a aquellos espacios libres de uso y dominio público, destinados al esparcimiento, recreo, expansiones y juegos infantiles.

###### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano.

Las Zonas Verdes deberán estar ajardinadas en una proporción superior al 50% de su superficie para que no se produzcan áreas de barro y polvo.

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

###### 4.2.4. Condiciones de volumen.

–Edificabilidad máxima: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta ó 3 metros.

–Superficie máxima por quiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

###### 4.2.5. Condiciones de uso.

En las Zonas Verdes públicas el uso principal será el de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles. Como uso complementario se permitirá de acuerdo con el apartado 4.2.4 de estas Ordenanzas, la construcción de quioscos y casetas de bebidas para su uso de equipamiento comercial recreativo de relación, mediante concesiones municipales de carácter temporal.

###### 4.2.6. Condiciones estéticas.

Las Zonas Verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines con áreas de plantación de arbolado, libres, y juegos infantiles.

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

El mobiliario urbano se realizará con los criterios indicados para la zona de Red Viaria.



### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Sistema General.

#### **4.3.2. Carácter de la zona.**

Se propone su destino a usos de equipamiento municipal o a espacios libres de uso y dominio público, destinados al esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

#### **4.3.3. Condiciones de diseño urbano.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales.

#### **4.3.4. Condiciones de volumen.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales .

#### **4.3.5. Condiciones de uso.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales .

#### **4.3.6. Condiciones estéticas.**

Serán las mismas que las definidas para las Zonas Verdes o Dotacionales .

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL.**

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Dotaciones y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Carácter de la zona.**

Las zonas dotacionales corresponden a aquellas superficies de uso y dominio público o privado, destinadas a cualquiera de los usos de equipamientos y a servicios o instalaciones especiales.

#### **4.4.3. Condiciones de desarrollo.**

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **4.4.4. Condiciones de diseño urbano.**

- No se fija parcela mínima.
- Tipología de la edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### **4.4.5. Condiciones de volumen.**

- Edificabilidad máxima: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 50%.
- Altura máxima: 3 plantas o 9 metros.

#### **4.4.6. Condiciones de uso.**

En las Zonas Dotacionales se permitirán los usos deportivos, sanitarios, culturales, asistenciales y de relación. También se podrán establecer usos alternativos de Dotaciones en los supuestos de interés preferente que el Ayuntamiento determine por tratarse de equipamientos públicos deficitarios o inexistentes en el término municipal.

Se exigirá dentro de todas las parcelas de dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

#### **4.4.7. Condiciones estéticas.**

Serán las mismas que para la zona residencial unifamiliar, debiéndose acentuar el carácter cívico de las edificaciones.

### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS.**

#### **4.5.1. Ámbito de aplicación.**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como tales en el Plano de Zonificación y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.5.2. Carácter de la zona.**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado estando destinadas a la ubicación de servicios de infraestructuras, centros de transformación.



#### 4.5.3. Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora siempre y cuando se tengan aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

#### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano.

No existe parcela mínima y se permite la segregación de las existentes en función de las necesidades de la compañía eléctrica, no fijándose ningún retranqueo a calle ni a linderos.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura máxima: 1 planta o 4 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso.

En las zonas destinadas a servicios de infraestructuras se ubicarán los centros de transformación, así como cualquier otro uso ligado con infraestructuras comunitarias.

### 4.6. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

#### 4.6.1. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas se aplicará a las superficies que se grafían en el Plano de Zonificación como Residencial Unifamiliar y que se han definido en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.6.2. Carácter de la zona.

Las zonas residenciales corresponden a aquellas de uso y dominio privado, destinadas a vivienda unifamiliar.

#### 4.6.3. 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 siempre y cuando se tenga aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

#### 4.6.4. Condiciones de diseño urbano.

- La parcela mínima es de 175 m<sup>2</sup>.
- La tipología de la edificación puede ser: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Retranqueos a calle: 3 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros, excepto en las medianeras entre las edificaciones pareadas o adosadas y lindero a calle que será 0 metros.

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 fachadas, no pudiendo sobrepasar 6 metros de altura máxima.

#### 4.6.5 Condiciones de volumen.

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,16 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.6.6. Condiciones de uso.

El uso principal será el de vivienda unifamiliar.

Se permitirán como usos compatibles: Residencia Especial, comercio, oficinas, equipamiento comercial, equipamiento social 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 una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.6.7. 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 tirolesa, 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.

## SECTOR 27

### ANEXO I - CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	%	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Nº máx. de viv.	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Resid. Unifamiliar	38.278 m <sup>2</sup>	53,6 %	0,9683 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	37.064 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 7 metros	60 %	175 m <sup>2</sup>	214 viv.	1,5 plaza/100 m <sup>2</sup> const.	Privada
Dotacional	7.433 m <sup>2</sup>	10,42%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.717 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50 %	No existe		1 plaza/200 m <sup>2</sup> const.	Pública
Servicios Infraestructura	54 m <sup>2</sup>	0,08%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100 %	No existe			Privada
Zona Verde	7.134 m <sup>2</sup>	10,00%								Pública
Red Viaria	18.442 m <sup>2</sup>	25,85%								Pública
TOTAL SECTOR	71.341 m <sup>2</sup>	100,00%		37.064 m <sup>2</sup> *				214 viv.		
S I S T E M A G . ESPACIOS LIBRES	4.300 m <sup>2</sup>									Pública
TOTAL ACTUACIÓN	75.641 m <sup>2</sup>									

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y su modificación (Ley 1/2003) y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

#### 1.3 ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 27 de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.



### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
  - Sistema General de Espacios Libres.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas Dotacionales.
  - Servicios de Infraestructura.
  - Zonas Residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

#### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### 2.2.2. Zonas Verdes y Sistema General de Espacios Libres

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

#### 2.2.3. Zonas Dotacionales y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

#### 2.2.4. Zona Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso Residencial Unifamiliar.

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98 de 4 de Junio de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha y su Modificación (Ley 1/2003).



### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo destinado a Sistema General y la superficie de suelo residencial completamente urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 5. Red. Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## **4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.



#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. 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.

##### **4.1.3. 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.

##### **4.1.4. 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.

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. 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.

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES Y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes o Sistema General de Espacios Libres y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Corresponden a aquellos espacios libres de dominio y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión y juegos infantiles.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.5. 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.

##### **4.2.6. 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

#### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

##### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.



#### 4.3.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas y 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

Se permitirá cualquier uso que constituya un equipamiento público. En las zonas destinadas a uso escolar y deportivo, serán estos los usos preferentes, aunque, por utilidad pública, también podrán ubicarse otros usos dotacionales.

Se requerirá dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

En la zona Servicio de Infraestructuras se permitirá la instalación de Centros de Transformación

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

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

#### 4.5.3. 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.

#### 4.5.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipología: Abierta y aislada, pareada o adosada.
- Parcela mínima: 175 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos mínimos:
  - Retranqueo a calle de acceso: 3 metros.
  - Retranqueo a calle lateral: No se establece.
  - Retranqueo a resto de linderos: 3 metros cuando no exista adosamiento.



Se podrán realizar viviendas adosadas con parcela inferior a la mínima y zonas comunes siempre y cuando la edificabilidad global, el número total de viviendas y la superficie de parcelas en su conjunto sean las mismas que las fijadas en la Ordenanza. Deberá justificarse mediante Estudio de Detalle que se podrá tramitar conjuntamente con el Proyecto de Edificación. En estos casos también podrá autorizarse la apertura de calles interiores de carácter privado.

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.

#### 4.5.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,9683 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura: 2 plantas o 7 metros.

#### 4.5.6. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Unifamiliar

Usos compatibles: Residencia Especial, Comercio, Oficinas, Equipamiento Comercial, Equipamiento Social 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 m<sup>2</sup> construidos.

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

#### 4.5.7. 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 tirolasa, 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.

### SECTOR "EL HIGUERÓN"

#### ANEXO. FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Zonas	Superficie de suelo	Porcent.	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocup. máxima	Retranqueos mínimos	Parcela mínima	Plazas de aparcamiento
Residencial Unifamiliar	17.440 m <sup>2</sup>	53,00%	0,90 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	15.699 m <sup>2</sup> (*)	2 plt. y 7,50 metros	60%	3 m a fachada y fondo	175 m <sup>2</sup>	1,5 plz./100 m <sup>2</sup> const.
Equipamiento Educativo	1.200 m <sup>2</sup>	3,65%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.200 m <sup>2</sup>	3 plt. y 9,00 metros	60%	5 m a fachada, lateral y fondo	-	1 plz./200 m <sup>2</sup> const.
Equipamiento Deportivo	1.940 m <sup>2</sup>	5,90%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.940 m <sup>2</sup>	3 plt. y 9,00 metros	60%	5 m a fachada, lateral y fondo	-	1 plz./200 m <sup>2</sup> const.
Equipamiento Cultural	254 m <sup>2</sup>	0,77%							
Servicios urbanos	28 m <sup>2</sup>	0,08%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	1 plt. y 4,00 metros	100%	No se establecen	-	-
Zonas Verdes	3.291 m <sup>2</sup>	10,00%		-	1 plt. y 3,00 m.	-	-	-	-
Red Viaria	8.753 m <sup>2</sup>	26,60%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SECTOR	32.906 m <sup>2</sup>	100,00%		15.699 m <sup>2</sup> (*)					
Sistema General Espacios Libres	1.980 m <sup>2</sup>					-	-	-	-
TOTAL ACTUACIÓN	34.886 m <sup>2</sup>			15.699 m <sup>2</sup> (*)					

(\*) Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

### DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes normas urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.



## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y de su Reglamento, y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por la Normativa General vigente en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector "El Higuero" de la Modificación Puntual de las NN.SS. de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Mejora.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones e instalaciones, se efectuará por los Servicios Técnicos Municipales, auxiliados por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 1.10. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Son determinaciones de la Ordenación Estructural:

- La clasificación del ámbito de la ordenación como un Sector de Suelo Urbanizable.
- La delimitación del ámbito del Sector de planeamiento parcial. (Se contiene en todos los planos).
- El establecimiento del uso residencial como uso global mayoritario. (Capítulo III de la Memoria).
- El establecimiento de un aprovechamiento para el Sector de 0,45 u.a./m<sup>2</sup> (Capítulo III de la Memoria).
- El establecimiento de una densidad edificatoria de 30 viv/Ha. (Capítulo III de la Memoria).
- La constitución de un área de reparto coincidente con el ámbito del Sector (Capítulo III de la Memoria).
- La definición del Sistema General de espacios libres previsto en el Plano de Ordenación Detallada (Capítulo III de la Memoria).

## 1.11. DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN DETALLADA

Son determinaciones de Ordenación Detallada:

- El establecimiento de los usos pormenorizados (Plano de Ordenación Detallada y Ficha resumen del ámbito de actuación).
- Las ordenanzas particulares de cada zona (Normas Urbanísticas)
- El trazado pormenorizado de las vías de comunicación (Plano O.6. Red Viaria).
- La delimitación de las reservas dotacionales para zonas verdes y equipamientos de carácter local. (Plano O.5. Dotaciones Públicas).



- Los esquemas y trazados de las redes de infraestructura (Anteproyecto de Urbanización).
- La parcelación de los terrenos.
- El régimen de las construcciones que queden en sectores de fuera de ordenación (Apartado 3B de las Normas Urbanísticas).

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

a) Zonas Libres.

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Zonas Verdes.
- Sistema General de Espacios Libres.
- Red Viaria.

b) Zonas Edificables:

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Residencial Unifamiliar.
- Servicios Urbanos.
- Equipamiento Público.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el Plano de Ordenación O.1- Ordenación Detallada.
- Cuantificadas en la Ficha Resumen del Ámbito Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario y los espacios libres.

##### 2.2.1. Zonas Verdes y Sistema General de Espacios Libres

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres de sistema local y general.

##### 2.2.2. Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de uso y dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Equipamiento Público y Servicios Urbanos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

##### 2.2.4. Residencial Unifamiliar

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso residencial unifamiliar.

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con el texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

#### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de la red viaria, de Equipamiento público, las zonas verdes, el sistema general de espacios libres y las dotaciones, con las superficies especificadas en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha Resumen del anexo de la Memoria del presente documento, así como la superficie de suelo urbanizado capaz de materializar el 10% del aprovechamiento tipo.



### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establezca el convenio suscrito con el Ayuntamiento.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano de Ordenación- Características geométricas de la red viaria y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podrá permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### B) ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Las edificaciones actualmente existentes en el Sector quedan en régimen de "fuera de ordenación", debiéndose proceder a su derribo.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Ordenación Detallada como red viaria, y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.



#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. 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.

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. 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.

#### 4.1.7. Condiciones de accesibilidad

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

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES Y SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

#### 4.2.1. Ámbito 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 han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. 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.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

En las zonas verdes se permite la construcción de un kiosco o caseta, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura de cornisa como máximo.

#### 4.2.5. 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.

#### 4.2.6. 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

#### 4.2.7. Condiciones de accesibilidad

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA EQUIPAMIENTO PÚBLICO

#### 4.3.1. Ámbito 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 han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.



**4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

**4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

**4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

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

**4.3.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- 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.

**4.3.6. 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 innecesaria 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 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

**4.3.7. 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.

**4.3.8. Condiciones particulares de la 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.

1. IDENTIFICACIÓN		
DESCRIPCIÓN: S. XVIII, C/ San Juan, 10, Toledo.		
CATEGORÍA: Bienes de Interés Cultural.		
TIPO: Monumento.		
UBICACIÓN: Toledo, España.		
COORDENADAS: 40° 05' 00" N, 4° 00' 00" W.		
REFERENCIAS:		
PLANOS:		
FOTOGRAFÍAS:		
OTROS DATOS:		
OBSERVACIONES:		
DESCRIPCIÓN Y FOTOGRAFÍAS EN FICHA		



#### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS**

##### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación Detallada como Servicios Urbanos y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

##### **4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

##### **4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta y 4 metros.
- Retranqueo: No se establece.

##### **4.4.5. Condiciones de uso**

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

#### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**

##### **4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación Detallada como residencial unifamiliar y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

##### **4.5.2. Carácter**

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

##### **4.5.3. 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.

##### **4.5.4. Condiciones de diseño urbano**

Se admite reducir hasta un 30% 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, es 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 m<sup>2</sup>.
- 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.

##### **4.5.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,50 metros a alero.
- Se permite el uso bajo cubierta.

##### **4.5.6. 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 m<sup>2</sup> construidos o fracción.

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

#### 4.5.7. 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.

### SECTOR POLÍGONO 1-17

#### CAPÍTULO 6. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA

##### 6.1. ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RU)

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)	
PARCELA MÍNIMA	175 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACIÓN MÁXIMA	60 %
ALTURA MÁXIMA	Se permiten dos (2) plantas de altura como máximo (permiéndose buhardilla), equivalentes a siete (7,00) metros de altura geométrica. No se establece número de plantas mínimo. Las pendientes máximas de los faldones de cubierta serán del 45%.
EDIFICABILIDAD	170 m <sup>2</sup> por parcela. En la parcela 25 se permite dicho valor por cada una de las cuatro viviendas con que cuente, en el caso de realizar parcelación de la misma.
RETRANQUEOS	Se establecen retranqueos de tres (3) metros a la alineación de fachada. No se establece retranqueo a los linderos laterales en el caso de efectuarse viviendas adosadas. En este tipo de tipología se deberán respetar un retranqueo al lindero de fondo de tres (3) metros. En el caso de ejecutarse viviendas aisladas los retranqueos a los linderos laterales y de fondo serán superiores a tres (3) metros. Se deberán respetar las distancias del Código Civil
FRENTE FACHADA	No se establece
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	1,50 plazas por cada 100 m <sup>2</sup> construidos dentro de la parcela, de acuerdo con el RPLOTAU.
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)	
TIPOLOGÍA	Edificación Aislada Exenta EAE Edificación aislada adosada EAA Se permiten viviendas pareadas si se realizan con proyecto conjunto o existe autorización de los dos propietarios interesados. Vivienda unifamiliar adosada, a través de la agrupación de parcelas, en manzana completa dejando espacios comunes, sin que se supere el número de viviendas establecido en la manzana.
CARÁCTER PRINCIPAL	Residencial
USO MAYORITARIO (OE)	
RESIDENCIAL	Unifamiliar (RU)
USOS COMPATIBLES (OD)	
OFICINAS	TO En planta baja como despacho profesional inferior a 100 m <sup>2</sup>
GARAJE	DC En planta sótano o en planta baja
EDUCATIVO	DEDU En planta baja, o en edificio completo
CULTURAL	D-CU-DE En planta baja, o en edificio completo
SANITARIO	DSA En planta baja
USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente 2. Los que produzcan incomodidades o molestias a los inmuebles colindantes 3. Los usos industriales productivos (IP)	

**6.2. ORDENANZA DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS (DE)**

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)	
PARCELA MÍNIMA	1.000 m <sup>2</sup> , a efectos de nuevas parcelaciones.
OCUPACIÓN MÁXIMA	70%
ALTURA MÁXIMA	2 plantas, equivalentes a 10,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria
EDIFICABILIDAD	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
RETRANQUEOS	3 metros a las parcelas residenciales contiguas No se establece retranqueo a las alineaciones de las calles, a las zonas verdes y a otras parcelas dotacionales
FRENTE FACHADA	No se establece
FONDO MÁXIMO	Estará en función de la ocupación
APARCAMIENTOS	Una plaza por cada 200 m <sup>2</sup> construidos, de acuerdo con el RPLOTAU

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)	
TIPOLOGÍA	Edificación alineada exenta EAE Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento y dotaciones de carácter público

USO MAYORITARIO (OE)	
DOTACIONAL PÚBLICO	Dotacional (DE)

USOS COMPATIBLES (OD)		
COMERCIAL	TC	En planta baja vinculada al uso dotacional
HOTELERO	TH	En planta baja vinculada al uso dotacional
OFICINAS	TO	En planta baja, alta o en edificio completo
RECREATIVO	TR	En planta baja, alta o en edificio completo
GARAJE	DC	En plantas sótano, baja o edificio completo
EDUCATIVO	DEDU	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo
CULTURAL	D-CU-DE	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo
ADMINISTRAT.	DAI	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo
SANITARIO	DSA	En planta baja, en plantas altas o en edificio completo

USOS PROHIBIDOS (OD)	
1. Los no contemplados anteriormente 2. Los usos residenciales. 3. Los usos terciarios privados. 4. Los usos dotacionales privados. 3. Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA)	

**6.3. ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES (DV)**

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)	
PARCELA MÍNIMA	No se establece
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece
ALTURA MÁXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria
EDIFICABILIDAD	No se establece
RETRANQUEOS	No se establece
SUPERFICIE CONSTRUIDA	Se permite como máximo la construcción de kioscos con 16 m <sup>2</sup> de superficie construida sobre rasante, por cada espacio libre o por cada 1.000 m <sup>2</sup> de zona verde.
FRENTE FACHADA	No se establece
FONDO MÁXIMO	No se establece
APARCAMIENTOS	No se establece

TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)	
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño. Será de aplicación el apartado 6.5 de las vigentes NNSS.

USO MAYORITARIO (OE)	
ZONA VERDE	Dotacional Verde (DV)

USOS COMPATIBLES (OD)		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna
GARAJE	DC	Bajo rasante y con carácter público
ZONAS VERDES	DV	
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
EDUCATIVO	DEDU	Al aire libre sin construcción alguna
CULTURAL	D-CU-DE	Al aire libre sin construcción alguna
ADMINISTRAT.	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>

USOS PROHIBIDOS	
1. Los no contemplados anteriormente	



#### 6.4. ORDENANZA INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS (DEIS)

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)		
PARCELA MÍNIMA	No se establece	
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece	
ALTURA MÁXIMA	4,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
EDIFICABILIDAD	No se establece.	
RETRANQUEOS	No se establece.	
FRENTE FACHADA	No se establece.	
FONDO MÁXIMO	No se establece.	
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público	
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)		
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Infraestructuras básicas y de servicios	
USO MAYORITARIO (OE)		
DOTACIONAL INFRAESTRUCTURA	Dotacional Infraestructuras (DEIS)	
USOS COMPATIBLES (OD)		
INFRAESTRUCT.	DEIS	Bajo y sobre rasante. Permittedose las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle
USOS PROHIBIDOS (OD)		
1. Los no contemplados anteriormente		
FORMA DE ACTUACIÓN		
No se establece. Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes		

#### 6.5. ORDENANZA RED VIARIA

CONDICIONES DE VOLUMEN (OE)		
PARCELA MÍNIMA	No se establece	
OCUPACIÓN MÁXIMA	No se establece	
ALTURA MÁXIMA	3,00 metros, pudiendo ser superior en función de las necesidades del uso a ubicar, aspecto que se deberá justificar y aprobar en sesión plenaria.	
EDIFICABILIDAD	No se establece.	
RETRANQUEOS	No se establece.	
FRENTE FACHADA	No se establece.	
FONDO MÁXIMO	No se establece.	
APARCAMIENTOS	Según LOTAU para las reservas de carácter público	
TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN (OD)		
TIPOLOGÍA	Edificación tipológica específica ETE	
CARÁCTER PRINCIPAL	Equipamiento de pequeño tamaño	
USO MAYORITARIO (OE)		
DOTACIONAL COMUNICACIONES	Dotacional de Comunicaciones (DC) para viario y aparcamiento	
USOS PERMITIDOS (OD)		
COMERCIAL	TC	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>
RECREATIVO	TR	Al aire libre sin construcción alguna
GARAJE	DC	Para reservas de carácter público según LOTAU. Se permite la carga y descarga
ZONAS VERDES	DV	En plantaciones de arbolado y jardinería en zonas peatonales
INFRAESTRUCT	DEIS	Bajo rasante
ADMINISTRAT	DAI	Kioscos con superficie inferior a 16 m <sup>2</sup>
USOS PROHIBIDOS (OD)		
1. Los no contemplados anteriormente		
FORMA DE ACTUACIÓN		
No se establece. El Ayuntamiento podrá desarrollar esta con una ordenanza de circulación y tráfico		

Se indica que dentro de la red viaria del presente sector el número de plazas previsto para esta ubicación asciende a 454 unidades. Estas plazas se detallan en el plano correspondiente, habiéndose previsto y marcado los espacios reservados para tal fin dentro del viario detallado, con el siguiente resumen:

- 254 plazas de aparcamiento en línea, con 450 x 220 centímetros de dimensión.
- 190 plazas de aparcamiento en batería de 450 x 220 centímetros de dimensión.



-5 plazas de aparcamiento para minusválidos, con 500 x 360 centímetros en batería.

-5 plazas de aparcamiento para minusválidos, con 500 x 220 centímetros en línea.

Tal dotación cumple con las determinaciones del Reglamento de la LOTAU y con el vigente Código de Accesibilidad.

## ANEXO II ORDENANZAS ESPECÍFICAS DE LOS PLANES PARCIALES INDUSTRIALES APROBADOS

### SECTOR 12

#### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Zonas	Superficie de suelo	Porcentaje	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocupación máxima	Parcela mínima	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Industrial	58.023 m <sup>2</sup>	65,31%	1,0718 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	62.191 m <sup>2</sup> *	2 plantas o 9 metros	60 %	300 m <sup>2</sup>	1 plaza/500 m <sup>2</sup> const.	Privado
Dotacional	4.442 m <sup>2</sup>	5,00%	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.221 m <sup>2</sup>	3 plantas o 9 metros	50 %	No existe	1 plaza/500 m <sup>2</sup> const.	Público
S. Infraestructuras	152 m <sup>2</sup>	0,17%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	1 planta o 4 metros	100 %	No existe		Privado
Zonas Verdes	9.729 m <sup>2</sup>	10,95%							Público
Red Viaria	16.499 m <sup>2</sup>	18,57%							Público
TOTAL SECTOR	88.845 m <sup>2</sup>	100,00%		62.191 m <sup>2</sup> *					

\* Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 12 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

#### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:



- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### **1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

### **2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Dotacional público.
  - Servicios de Infraestructuras.
  - Industrial.

### **2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS**

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### **2.2.1. Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio y uso público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio público y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### **2.2.3. Dotacional Público y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

##### **2.2.4. Industrial**

Son aquellas superficies lucrativas destinadas al uso Industrial

### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98 de 4 de Junio de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha



### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10 % del aprovechamiento tipo y al exceso de aprovechamiento.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano 6. Red. Viaria. Alineaciones y Secciones Transversales Tipo y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.



#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes.

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. Carácter**

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres inedificables de dominio público, destinados a usos libres de tráfico.

##### **4.1.3. 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.

##### **4.1.4. 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.

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. Condiciones estéticas**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

Será de aplicación la Ordenanza de las Normas Subsidiarias vigentes.

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: Será abierta y aislada.
- Retranqueo a calle y linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta ó 3 metros
- Superficie máxima por kiosco o caseta 50 m<sup>2</sup>.

##### **4.2.5. Condiciones de uso**

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

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

##### **4.2.6. 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.

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



### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de la Zona Dotacional y que ha sido definida anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

#### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.3.4. Condiciones de diseño urbano**

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### **4.3.5. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### **4.3.6. Condiciones de uso**

En la zona Dotacional se permitirán todos los de equipamiento social: Usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de la parcela, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> construidos.

#### **4.3.7. Condiciones estéticas**

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

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

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado, según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### **4.4.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Altura: 1 planta o 4 metros
- Retranqueo: No existe

#### **4.4.5. Condiciones de uso**

Los terrenos se destinan a la ubicación de centros de transformación de energía eléctrica.

### **4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL**

#### **4.5.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### **4.5.2. Carácter**

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado y se destinan predominantemente a usos de almacenes o industrias.



#### 4.5.3. Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: 5 metros a calle y 3 a linderos cuando sea aislada.
- Tipología de edificación: Aislada o agrupada.

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

- Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.
- Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

#### 4.5.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 1,0718 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.5.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el terciario, equipamiento, servicios.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 500 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 4.5.6. Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón, siempre que presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

## SECTOR 14

### CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y en el 57 del Reglamento de Planeamiento, se redactan las presentes Ordenanzas Regulatoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del texto refundido de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos en el Sector 14.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 14 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.



### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por la promotora.

### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de equipamientos.
  - Zonas industriales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A} ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Zonas de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.



#### **2.2.4. Zona Industrial**

Son aquellas superficies de dominio público o privado destinadas al uso Industrial.

### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo II de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

#### **2.3.1. Sistema de Actuación**

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

#### **2.3.2. Cesiones obligatorias.**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro Resumen de Características, así como el aprovechamiento lucrativo no patrimonializable.

#### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.

#### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 91 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y, en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial (anexo número 2).

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

#### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

#### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

### **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:



### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

## B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

#### 4.1.4. 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.

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.



#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Equipamiento Comercial:

–Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

–Retranqueo a calle y a Zona Verde: No hay.

–Retranqueo a Equipamiento Social y Parque Deportivo: 3 metros.

Equipamiento Social y Parque Deportivo:

–Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Equipamiento Comercial:

–Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

Equipamiento Social y Parque Deportivo:

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento Comercial se permitirán los usos de comercial y oficinas.

En la zona de Equipamiento Social y Parque Deportivo se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá, dentro de las parcelas, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 4.3.7. 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.

**4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL****4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

**4.4.2. Carácter**

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología abierta y aislada, y se destinan predominantemente a usos de almacenes o transformaciones.

**4.4.3. Condiciones de diseño urbano**

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueos a linderos: 3 metros.
- Tipología: abierta y aislada.

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

-Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.

-Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

**4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad máxima: 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

**4.4.5. Condiciones de uso**

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrán instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

**4.4.6. Condiciones estéticas**

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfnas de altura máxima de 2 metros, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre en murete de bloque decorativo blanco de un máximo de 0,80 metros de altura. La altura media total de la cerca no superará los 2,00 m contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen diferencia superior a 1 m entre puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar este límite.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón hasta una altura total de 2,00 m siempre y cuando presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas .

**SECTOR 15****CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS**

ZONAS	SUP.	%	Edificabilidad máxima	Superficie construida	Parcela mínima	Ocupación máxima	Altura máxima	Retranqueos (metros)	Plazas aparc. /sup.const	Titularidad
RED VIARIA	807 m <sup>2</sup>	1,72								Pública
ZONAS VERDES	4.690 m <sup>2</sup>	10,01	0,01 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	47 m <sup>2</sup>			1 plt. o 3 m	5 calle y linderos	-	Pública
DOTACIONAL	2.344 m <sup>2</sup>	5,00	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1.172 m <sup>2</sup>		50%	2 plt. o 9 m	3 calle y linderos	1/150 m <sup>2</sup>	Pública
EQUIPAMIENTO COMERCIAL	470 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup> (*)		60%	2 plt. o 7 m	Según Ordenanza	1/150 m <sup>2</sup>	Privada
EQUIP. SERV. INFRAEST.	1.325 m <sup>2</sup>	2,83	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	265 m <sup>2</sup>		20%	1 plt. o 4 m	3 a Z.V y linderos		Privada
INDUSTRIAL	37.232 m <sup>2</sup>	79,44	0,8685 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	32.338 m <sup>2</sup> (*)	300 m <sup>2</sup>	60%	2 plt. o 9 m	5 calle/ 3 linderos	1/150 m <sup>2</sup>	Privada
TOTAL	46.868 m <sup>2</sup>	100,00		34.292 m <sup>2</sup>						

Superficie construida lucrativa - 32.808 m<sup>2</sup>(\*)

Edificabilidad Lucrativa sobre Sector - 32.808/46.868 = 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>



## CAPÍTULO I. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, y se ajusta a las determinaciones de la Normas Subsidiarias de Yuncos en el Sector 15.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 15 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables
  - Zona de Equipamiento Comercial.
  - Zona Industrial.
  - Zona Dotacional.
  - Zona de Servicios de Infraestructuras.



## 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Ordenanzas particulares de cada zona.

### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

#### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales y la Ley 2/1998.

### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

#### 2.2.3. Zonas de Equipamiento Comercial, Dotacional y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

#### 2.2.4. Zona Industrial

Son aquellas superficies de dominio público o privado destinadas al uso Industrial.

## 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento.

### 2.3.1. Ejecución del Planeamiento

El Sistema de Actuación será un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán, la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el plano de Zonificación y en el cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% de aprovechamiento tipo y el exceso de aprovechamiento, en caso de existir.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

El Proyecto de Urbanización que acompaña al presente documento en la Alternativa Técnica, está redactado de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente que acompaña a este Plan Parcial dentro del Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.



### 2.3.7. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas, una estación depuradora de aguas residuales y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. 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.

#### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.



#### 4.1.4. 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.

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: Abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL, DOTACIONAL Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento Comercial, Dotacional y Servicios de Infraestructuras que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento comercial, dotacional y servicios de infraestructuras, tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Equipamiento Comercial:

- Tipo de edificación: Aislada o agrupada.
- Retranqueo a Zona Verde: No hay.
- Retranqueo a calle y a Dotacional: 3 metros.



Dotacional:

–Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 3 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

–Tipo de edificación: Aislada.

–Retranqueo a zona verde y a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Equipamiento Comercial:

–Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

Dotacional:

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas o 9 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

–Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 20%.

–Altura: 1 planta o 4 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento Comercial se permitirán los usos de comercial y oficinas.

En la zona dotacional se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de las parcelas de Equipamiento Comercial y Dotacional, al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Servicios de Infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología abierta y aislada, y se destinan predominantemente a usos de almacenes o transformaciones.

#### 4.4.3. Condiciones de diseño urbano

–Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

–Retranqueos a calle: 5 metros.

–Retranqueos a linderos: 3 metros.

–Tipología: Abierta y aislada.

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

–Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.

–Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad máxima: 0,8685 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación máxima: 60%.

–Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.



Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento. Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 4.4.6. Condiciones estéticas

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

## SECTOR 16

### 7. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

#### 7.1. CUADRO DE SUPERFICIES.

ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> EDIFICABLES	TITULARIDAD
RED VIARIA	11.286	15,12			PUBLICA
ZONAS VERDES	7.547	10,11			PUBLICA
EQUIP. COMERCIAL	746	1,0	1,20 *	896 *	PRIVADA
SERVICIOS INFRAES.	1.984	2,66	1.00	1984	PRIVADA
DOTACIONAL PÚBLICO	3.732	5,00			PUBLICA
INDUSTRIAL	49.341	66,11	1,04 *	51.314 *	PRIVADA
TOTAL	74.636	100,00	0.70*	52.210 *	

\* Edificabilidad lucrativa.

Edificabilidad sobre el sector / 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Aprovechamiento tipo / 0,70

Parcela mínima / 300 m<sup>2</sup>.

## 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de El Casar.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 16 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.



## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos de Proyecto
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de equipamientos.
  - Zonas industriales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos ineducables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Zonas de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### 2.2.4. Zona Industrial

Son aquellas superficies de dominio público o privado destinadas al uso Industrial.



### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.1. Sistema de Actuación

El Sistema de Actuación será el Programa de Actuación Urbanizadora en gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo y el exceso de aprovechamiento, en su caso, sobre el aprovechamiento tipo.

#### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

#### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente que acompaña a este Plan Parcial dentro del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

#### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

#### 2.3.7. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## 3. CAPITULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.



### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

#### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona se aplicará siempre la más restrictiva.

#### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

##### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### 4.1.2. 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.

##### 4.1.3. Condiciones de diseño

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

##### 4.1.4. 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.

##### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

##### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

#### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

##### 4.2.1 Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafian en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

##### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### 4.2.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.



#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Equipamiento Comercial:

-Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

-Retranqueo a calle y a Zona Verde: No hay.

-Retranqueo a Equipamiento Social y Parque Deportivo: 3 metros.

Dotacional público:

-Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

-Retranqueo a calle y a linderos: 3 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

-Tipo de edificación: Aislada.

-Retranqueo a zona verde y a linderos: 3 metros.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Equipamiento Comercial:

-Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Ocupación: 60%.

-Altura: 2 plantas o 7 metros.

Dotacional público.

-Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Ocupación: 50%.

-Altura: 2 plantas o 9 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

-Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

-Ocupación: 20%.

-Altura: 1 plantas o 4 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento Comercial se permitirán los usos de comercial y oficinas.

En la zona de Dotacional público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de las parcelas de Equipamiento Comercial, y Dotacional Público, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Equipamiento de Servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructura.

#### 4.3.7. 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.



#### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

##### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

##### 4.4.2. Carácter

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología abierta y aislada, y se destinan predominantemente a usos de almacenes o transformaciones.

##### 4.4.3. Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueos a linderos: 3 metros.
- Tipología: Abierta y aislada

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

-Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.

-Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

##### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 1,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

##### 4.4.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento. Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

##### 4.4.6. Condiciones estéticas

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación..

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos, que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

### SECTOR 17

#### ANEXO. FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Zonas	Superficie de suelo	Porcent.	Edificab.	Superficie construida	Aprovech. Lucrativo	Altura máxima	Ocup. máxima	Retranqueos	Parcela mínima	Plazas de aparcamiento
Industrial	18.588 m <sup>2</sup>	49,30%	1,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	22.306 m <sup>2</sup> (*)	22.306 u.a.	2 plt. y 9,00 m	60 %	5 m a calle y 3 a linderos cuando sea aislada	300 m <sup>2</sup>	1 plz./200 m <sup>2</sup> const.
Servicios Urbanos	3.291 m <sup>2</sup>	8,73%	1,000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.291 m <sup>2</sup>	-	1 plt.	100 %	-	-	-
Equipamiento Público	1.885 m <sup>2</sup>	5,00%	0,500 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	943 m <sup>2</sup>	-	3 plt. y 9,00 m	50 %	5 m a calle y 3 a linderos cuando sea aislada	-	1 plz./200 m <sup>2</sup> const.
Zonas Verdes	6.554 m <sup>2</sup>	17,38%	S/Ordenanzas	-	-	1 plt. y 3,00 m	-	-	-	-
Red Viaria	7.387 m <sup>2</sup>	19,59%	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SECTOR	37.705 m <sup>2</sup>	100,00%	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (*)	22.306 m <sup>2</sup> (*)	22.306 u.a.	-	-	-	-	-

(\*) Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

### DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

#### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

##### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes normas urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.



## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y de su Reglamento, y se ajusta a las determinaciones de las NN.SS. de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por la Normativa General vigente en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 17 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones e instalaciones, se efectuará por los Servicios Técnicos Municipales, auxiliados por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

#### a) Zonas Libres:

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Zonas Verdes.
- Red Viaria.

#### b) Zonas Edificables:

Están constituidas por las zonas calificadas como:

- Industrial
- Servicios urbanos
- Equipamiento Público

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el Plano de Ordenación O.1- Ordenación Detallada.
- Cuantificadas en la Ficha Resumen del Ámbito Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.



## **A) ZONAS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos in edificables, y que constituyen el sistema viario y los espacios libres.

### **2.2.1. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres de sistema local.

### **2.2.2. Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de uso y dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

## **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### **2.2.3. Equipamiento público y Servicios Urbanos**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### **2.2.4. Industrial**

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a uso industrial

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con el texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, las zonas verdes y los equipamientos, con las superficies especificadas en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha resumen del anexo de la Memoria del presente documento, así como la superficie de suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo establecido en las Normas Subsidiarias.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y en la Normativa General de las NN.SS.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establezca el Convenio suscrito con el Ayuntamiento.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.



### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

#### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será la señalada en el Plano de Ordenación- Características geométricas de la red viaria y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podrá permitirse, si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.2.2. Control de calidad y ensayos

Se deberá incluir en el Proyecto de Urbanización el Programa de Ensayos a realizar, cuantificando los mismos en función de las unidades de Proyecto en coordinación con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

## B) ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación 0.1- Ordenación Detallada como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

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

#### 4.1.3. Condiciones de diseño urbano

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

#### 4.1.4. Condiciones de volumen

En las zonas verdes se permite la construcción de un kiosco o caseta, con una superficie máxima de 50 m<sup>2</sup> y 3 metros de altura de cornisa como máximo.

#### 4.1.5. 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.



#### **4.1.6. 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

### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE RED VIARIA**

#### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación 0.1- Ordenación Detallada, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### **4.2.2. Carácter**

Las zonas de red viaria corresponden a aquellos espacios de dominio y uso público, inedificables, destinados a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

#### **4.2.3. 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.

#### **4.2.4. 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.

#### **4.2.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

#### **4.2.6. 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.

### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS URBANOS**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación 0.1- Ordenación detallada como Servicios Urbanos y que se han definido en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado o público, en función de la instalación urbana que se establezca.

#### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.3.4. Condiciones de uso**

En la zona Servicio Urbanos se permitirá la instalación de Centros de Transformación y las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas pluviales y residuales.

#### **4.3.5. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 100%.

–Altura: 1 planta y 4 metros.

–Retranqueo: No se establece.

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían como Equipamiento Público en el Plano de Ordenación 0.1- Ordenación Detallada y que han sido definidas en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público y se destinarán a equipamientos públicos de Salud, Educación, Cultura, Religiosos, Deportivos, etc...



#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.4.4. Condiciones de diseño urbano

- Tipo de edificación: Abierta y aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

#### 4.4.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 50%.
- Altura: 3 plantas o 9 metros.

#### 4.4.6. Condiciones de uso

Los usos permitidos son todos los de equipamiento social, de instalaciones y servicios.  
Se requerirá dentro de la parcela al menos 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> construidos.

#### 4.4.7. Condiciones estéticas

La composición de la edificación dependerá en cada caso del lugar en que se ubique, debiendo integrarse siempre con las edificaciones colindantes utilizando la misma unidad de criterio en el diseño y empleo de materiales exteriores.

En cualquier caso deberá acentuarse el carácter cívico de las edificaciones destinadas a estos usos. Las instalaciones de servicio de infraestructuras y de transporte deberán adecuarse lo máximo posible al entorno urbano en que se encuentren.

### 4.5. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### 4.5.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación 0.1- Ordenación detallada como Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.5.2. Carácter

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado y se destinan predominantemente a usos de almacenes o industrias.

#### 4.5.3. Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: 5 metros a calle y 3 a linderos cuando sea aislada.
- Tipología de edificación: Aislada o agrupada.

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

-Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.

-Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

#### 4.5.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.5.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el Organismo Técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el terciario, equipamiento, servicios.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

Previamente a la entrada en funcionamiento de las distintas industrias se solicitará autorización a la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### 4.5.6. Condiciones estéticas

Se exigirá como mínimo que la fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón estén encaladas en blanco o colores sienas, pudiéndose realizar enfoscados lisos y a la tirolesa con pinturas blancas, sienas o acabados de ladrillo visto.



Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Las cubiertas serán inclinadas y podrán ser de cualquier material siempre que su acabado sea en colores rojos y tostados.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.

Podrán realizarse también cerramientos de fábrica o bloques de hormigón, siempre que presenten por sus dos caras calidad de obra terminada en colores blancos o sienas.

## SECTOR 21

### ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

#### 1. CUADRO DE SUPERFICIES.

ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> EDIFICABLES	TITULARIDAD
RED VIARIA	29.528	17,2	-	-	PUBLICA
RESERVA VIARIA	1.098	0,6			PUBLICA
ZONAS VERDES	17.703	10,3	0,01	177	PUBLICA
EQUIP. COMERCIAL	1.393	0,8	1,20 *	1.671 *	PRIVADA
DOTACIONAL PÚBLICO	8.890	5,2	0,50	4.445	PUBLICA
INDUSTRIAL	113.192	65,9	1,0477 *	118.591 *	PRIVADA
TOTAL	171.804	100,0	0,70*	120.262 *	

\* Edificabilidad lucrativa.

Edificabilidad sobre el sector / 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Parcela mínima / 300 m<sup>2</sup>.

## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 21 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.



## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por el urbanizador.

## 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

## 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas
- Planos
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan, tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria
  - Zonas Verdes
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de Equipamientos (Comercial y Dotacional Público)
  - Zonas Industriales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Zonas de Equipamientos (Comercial y Dotacional Público)

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### 2.2.4. Zona Industrial

Son aquellas superficies lucrativas destinadas al uso Industrial.



### **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

#### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo y el exceso de aprovechamiento tipo.

#### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

#### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

#### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

#### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

#### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.



En cualquier momento de la ejecución de las obras, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio.

## **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

### **4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. 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.

##### **4.1.3. 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.

##### **4.1.4. 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.

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. Condiciones estéticas**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>

##### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.



#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Equipamiento Comercial:

–Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

–Retranqueo a calle: 5 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros.

Dotacional público:

–Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

–Retranqueo a calle: 5 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

–Tipo de edificación: Aislada.

–Retranqueo: No existe.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Equipamiento Comercial:

–Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 60%.

–Altura: 2 plantas o 7 metros.

Dotacional público:

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas o 9 metros.

Equipamiento de Servicios de infraestructuras:

–Ocupación: 100%.

–Altura: 1 planta o 4 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Equipamiento Comercial se permitirán los usos de comercial y oficinas.

En la zona de Dotacional público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de las parcelas de Equipamiento Comercial al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Equipamiento de Servicios de infraestructuras se permitirán los usos de instalaciones especiales de infraestructuras al servicio del Polígono.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

**4.4.2. Carácter**

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado y se destinan predominantemente a usos de almacenes o industrias.

**4.4.3. Condiciones de diseño urbano**

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueos a linderos: 3 metros.
- Tipología: Abierta y aislada

La tipología podrá ser agrupada siempre y cuando:

-Se mantenga un retranqueo de 3 metros a los linderos de las parcelas en las que ya existan edificaciones aisladas, y a las que, sin existir, no sean preciso adosar con medianerías la edificación.

-Exista acuerdo del colindante o colindantes mediante escrito ante el Ayuntamiento que permite la edificación en medianerías, salvo que, mediante Estudio de Detalle, se determine explícitamente la disposición de la edificación en las parcelas.

**4.4.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad máxima: 1,0477 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

**4.4.5. Condiciones de uso**

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento. Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

**4.4.6. Condiciones estéticas**

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.

**SECTOR 22****ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.**

Uso	Superficie suelo	Porcent.	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocup. máxima	Parcela mínima	Retranqueos	Plazas de aparcamiento	Titularidad
Red Viaria	26.270 m <sup>2</sup>	26,55%								Pública
Zonas Verdes	9.899 m <sup>2</sup>	10,00%		50 m <sup>2</sup>	1 plt. o 3 metros			5 m. a calle y linderos		Pública
Servicios Infraest.	474 m <sup>2</sup>	0,48%	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	474 m <sup>2</sup>	1 plt. o 4 metros	100%				Privada
Dotacional Público	4.948 m <sup>2</sup>	5,00%	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.474 m <sup>2</sup>	2 plt. o 9 metros	50%		5 m. a calle y 3 a linderos	1 plaza/200 m <sup>2</sup> const.	Pública
Industrial	57.373 m <sup>2</sup>	57,97%	1,207 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	69.275 m <sup>2</sup> #	2 plt. o 9 metros	65%	300 m <sup>2</sup>	5 m. a calle y 3 a linderos	1 plaza/200 m <sup>2</sup> const.	Privada
Total	98.964 m <sup>2</sup>	100,00%		69.275 m <sup>2</sup> #						

# Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.

**DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS****1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES****1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS**

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

**1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO**

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.



Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 22 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de Servicios de Infraestructuras.
  - Zonas de Dotacional Público.
  - Zona Industrial.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características, anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.



## **A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos in edificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

### **2.2.1. Zona de Red Viaria**

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

### **2.2.2. Zonas Verdes**

Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

## **B) ZONAS EDIFICABLES**

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

### **2.2.3. Zonas de Dotacional Público y Servicios de Infraestructuras**

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

### **2.2.4. Zona Industrial**

Son aquellas superficies lucrativas de dominio privado destinadas al uso Industrial.

## **2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN**

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el Convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.3.1. Actividad de Ejecución**

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.



### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

#### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio.

## B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación como red viaria, y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

Las zonas de red viaria corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinados principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. 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.

#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidarán al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.



#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

–Tipo de edificación: Abierta y aislada.

–Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

–Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Altura máxima: 1 planta o 3 metros.

–Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE DOTACIONAL PÚBLICO Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas Dotacionales Públicas y de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Dotacional Público:

–Tipo de edificación: Aislada.

–Retranqueo a calle: 5 metros.

–Retranqueo a linderos: 3 metros.

Servicios de infraestructuras:

–Tipo de edificación: Aislada.

–Retranqueo: No existe.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Dotacional Público.

–Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 50%.

–Altura: 2 plantas o 9 metros.

Servicios de infraestructuras:

–Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

–Ocupación: 100%.

–Altura: 1 planta o 4 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Dotacional público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.



Se exigirá dentro de las parcelas dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Servicios de infraestructuras se permitirán los usos de centros de transformación y estación depuradora al servicio del Sector.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado y se destinan predominantemente a usos de almacenes o industrias.

#### 4.4.3. Condiciones de diseño urbano

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Retranqueos a calle: 5 metros.

Retranqueos a linderos: 3 metros.

Tipología: Abierta y adosada o aislada.

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima: 1,207 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima: 65%.

Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrán instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 4.4.6. Condiciones estéticas

Se prohíben las fachadas de ladrillo toско o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.

## SECTOR 23

### ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

Uso	Superficie suelo	Porcent.	Edificab.	Superficie construida	Altura máxima	Ocup. máxima	Parcela mínima	Retranqueos	Plazas de aparcamiento
Red Viaria	19.753 m <sup>2</sup>	20,27 %							
Reserva Red Viaria	614 m <sup>2</sup>	0,63 %							
Zonas Verdes	9.744 m <sup>2</sup>	10,00 %		50 m <sup>2</sup>	1 plt. o 3 metros			5 m a calle y linderos	
Servicios Infraest.	563 m <sup>2</sup>	0,58 %	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	563 m <sup>2</sup>	1 plt. o 4 metros	100%			
Dotacional Público	4.872 m <sup>2</sup>	5,00 %	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2.436 m <sup>2</sup>	2 plt. o 9 metros	50%		5 m a calle y 3 m a linderos	1 plaza/200 m <sup>2</sup> const.
Industrial	61.895 m <sup>2</sup>	63,52 %	1,102 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	68.209 m <sup>2</sup> #	2 plt. o 9 metros	60%	300 m <sup>2</sup>	5 m a calle	1 plaza/200 m <sup>2</sup> const.
Total	97.441 m <sup>2</sup>	100,00 %		68.209 m <sup>2</sup> #					

# Metros cuadrados construidos lucrativos y, por tanto, computables.



## DOCUMENTO III. ORDENANZAS REGULADORAS

### 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

#### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional

#### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión, de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y se ajusta a las determinaciones de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento.

#### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 23 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

#### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

#### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación municipal, auxiliada por el urbanizador.

#### 1.7 RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la legislación vigente.

#### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

#### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:



- Zona de Red Viaria.
- Zona de Reserva de Red Viaria.
- Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de Servicios de Infraestructuras.
  - Zonas de Dotacional Público.
  - Zonas Industrial.

## 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

#### 2.2.1. Zonas de Red Viaria y de Reserva de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres exigidos por la Ley y por las Normas Subsidiarias municipales.

### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

#### 2.2.3. Zonas de Dotacional Público y Servicios de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público o a un servicio comunitario.

#### 2.2.4. Zona Industrial

Son aquellas superficies lucrativas de dominio privado destinadas al uso Industrial.

## 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento en el convenio integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión indirecta.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con la Ley 2/98, de 4 de junio, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán la superficie total de los viales, los espacios libres de uso y dominio público y los destinados a dotaciones de titularidad pública, con las superficies especificadas en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo.

### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley 2/1998.

### 2.3.4. Desarrollo de Planeamiento

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### 2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 de la Ley 2/1998.



### 2.3.6. Plazos de ejecución de las obras

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

### 2.3.7. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

## 3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

### A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### 3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 de la Ley 2/1998 y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### 3.2.1. Red Viaria

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil, la anchura mínima será de 14 metros y debe reunir a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el período de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### 3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

## 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE RED VIARIA Y DE RESERVA DE RED VIARIA

#### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en los planos de Zonificación, como red viaria y reserva de red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

#### 4.1.2. Carácter

Las zonas de red viaria y reserva de red viaria corresponden a aquellos espacios libres de dominio y uso público, inedificables, destinada principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento.

#### 4.1.3. 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.

#### 4.1.4. 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.



#### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

#### 4.1.6. Condiciones estéticas

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc..., en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc...

### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

#### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Zonificación como Zonas Verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2. Carácter

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

#### 4.2.3. Condiciones de diseño urbano

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

Edificaciones auxiliares permitidas:

- Tipo de edificación: abierta y aislada
- Retranqueo a calle y a linderos: 5 metros.

#### 4.2.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros.
- Superficie máxima por kiosco o caseta: 50 m<sup>2</sup>.

#### 4.2.5. Condiciones de uso

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo y expansión, permitiéndose como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

#### 4.2.6. 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.

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

### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS DE DOTACIONAL PÚBLICO Y SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las Zonas Dotacionales Públicas y de Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Dotacional Público:

- Tipo de edificación: Aislada.
- Retranqueo a calle: 5 metros.
- Retranqueo a linderos: 3 metros.

Servicios de infraestructuras:

- Tipo de edificación: Aislada.
- Retranqueo: No existe.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Dotacional Público:



- Edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Ocupación: 50%.
  - Altura: 2 plantas o 9 metros.
- Servicios de infraestructuras:
- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Ocupación: 100%.
  - Altura: 1 planta o 4 metros.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

En la zona de Dotacional público se permitirán los usos deportivos, sanitarios, cultural, asistencial y de relación.

Se exigirá dentro de las parcelas dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

En la zona de Servicios de infraestructuras se permitirán los usos de centros de transformación y estación depuradora al servicio del polígono.

#### 4.3.7. 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.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como zona Industrial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4. de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las Zonas Industriales corresponden a superficies edificables de dominio privado y se destinan predominantemente a usos de almacenes o industrias.

#### 4.4.3. Condiciones de diseño urbano

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>
- Retranqueos a calle: 5 metros.
- Retranqueos a linderos: No se establecen.
- Tipología: Abierta y adosada.

#### 4.4.4. Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 1,102 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 60%.
- Altura máxima: 2 plantas o 9 metros.

#### 4.4.5. Condiciones de uso

Uso predominante: Industria en todas sus categorías. No podrá instalarse las industrias que, por su carácter, puedan ser contaminantes o peligrosas, salvo que incorporen las medidas correctoras y adopten las medidas preventivas específicas dictadas por el organismo técnico competente.

En la zona Industrial señalada en el plano de Zonificación como "Servicios del Automóvil", se permitirá, además de todos los usos industriales el uso de Servicios de Transporte (ST- terminales de autobús, estaciones, gasolineras, playas de aparcamiento, etc..) definido en las Normas Subsidiarias.

Se permitirán como usos compatibles el comercial y oficinas, o cualquiera de los usos de equipamiento.

Se exigirá, dentro de la parcela, al menos una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción.

#### 4.4.6. Condiciones estéticas

Se prohíben las fachadas de ladrillo tosco o bloques de hormigón a menos que sean bloques decorativos.

Se exigirá igualmente que se traten como fachadas con calidad de obra terminada las medianerías vistas y todos los paramentos susceptibles de posterior ampliación.

Queda prohibido usar las superficies libres de los retranqueos como depósitos de materiales y vertidos de desperdicios.

Todos los cerramientos de las distintas parcelas se materializarán con una cerca, excepto en los lugares de acceso a las mismas que llevarán puertas practicables que siempre abrirán hacia el interior de la parcela.

Las vallas de cerramiento en la parte de las calles tendrán una altura máxima de 2,50 metros, la parte inferior opaca de 1 metro de altura y la superior diáfana.



## ANEXO III

## ORDENANZAS ESPECÍFICAS DEL PERI "PLAZA CASA PALACIO"

## ANEXO. FICHA RESUMEN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Zonas	Superficie	Porcent.	Edificabilidad	Superficie construida	Titularidad	Altura máxima	Ocupación máxima	Retranqueos
Residencial	4.485 m <sup>2</sup>	37,29%	2,579 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11.569 m <sup>2</sup> *	Privada	s/planos ordenación	s/planos ordenación	s/planos ordenación
Dotacional Público	6.818 m <sup>2</sup>	56,68%	0,5000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	3.409 m <sup>2</sup>	Pública	3 plantas o 10 metros	s/planos ordenación	s/planos ordenación
Servicio de Infraestructuras	28 m <sup>2</sup>	0,23%	1,0000 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	Privada			
Red Viaria	697 m <sup>2</sup>	5,80%			Pública			
TOTAL UNIDAD	12.028 m <sup>2</sup>	100,00%	0,9618 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	11.569 m <sup>2</sup> *				

(\*) Superficie construida lucrativa y, por tanto, computable.

## Reparto de la edificabilidad en la zona Residencial

ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº viviendas
ZONA 1	302 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup> const.	10 viv.
ZONA 2	109 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup> const.	2 viv.
ZONA 3	1.480 m <sup>2</sup>	4.229 m <sup>2</sup> const.	45 viv.
ZONA 4	648 m <sup>2</sup>	1.625 m <sup>2</sup> const.	17 viv.
ZONA 5	806 m <sup>2</sup>	1.947 m <sup>2</sup> const.	21 viv.
ZONA 6	421 m <sup>2</sup>	998 m <sup>2</sup> const.	10 viv.
ZONA 7	351 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup> const.	7 viv.
ZONA 8	368 m <sup>2</sup>	1.104 m <sup>2</sup> const.	4 viv.
TOTAL RESIDENCIAL	4.485 m <sup>2</sup>	11.569 m <sup>2</sup> const.	116 viv.

## DOCUMENTO II. NORMAS URBANÍSTICAS

## 1. CAPÍTULO I. GENERALIDADES

## 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

Se redactan las presentes normas urbanísticas con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del plan, incluso las de carácter provisional.

## 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias del Texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y de su Reglamento, y se ajusta a las determinaciones de las NNSS de Yuncos.

Lo no previsto en ellas se regulará por la Normativa General vigente en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe a la Unidad de Actuación Urbanizadora (UA) Plaza Casa-Palacio delimitada en el documento de Delimitación que forma parte también del Programa de Actuación Urbanizadora.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Especial de Reforma Interior.

## 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento de Yuncos.

## 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Normas serán de inexcusable cumplimiento para todo proyecto de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento.

## 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones e instalaciones, se efectuará por los servicios técnicos municipales.



### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en el Plan Especial los siguientes documentos:

- Las Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Anexo I de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.

### 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Normas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## 2. CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zonas Libres. Están constituidas por las zonas calificadas como:
  - Red Viaria.
- b) Zonas Edificables. Están constituidas por las zonas calificadas como:
  - Servicios de Infraestructuras.
  - Residencial.
  - Dotacional Público.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el Plano de Ordenación O.1- Ordenación Detallada.
- Cuantificadas en la Ficha Resumen del Ámbito, Anexo I de la Memoria.
- Reguladas a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Especial de Reforma Interior con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario.

##### 2.2.1. Red Viaria

Superficie de dominio y uso público destinada a uso peatonal y aparcamiento. Es la ampliación de la calle de las Eras.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.2. Dotacional Público y Servicio de Infraestructuras

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destino a usos o edificaciones afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### 2.2.3. Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas principalmente a uso residencial colectivo.

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Será de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan los compromisos que constituyan la Relación de compromisos asumidos por el Ayuntamiento, documento integrante del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### 2.3.1. Actividad de Ejecución

La Actividad de Ejecución se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora en régimen de gestión directa.

El desarrollo de este programa se llevará a efecto de acuerdo con el texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).



### **2.3.2. Cesiones obligatorias**

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán las zonas de Red Viaria y Dotacional Público, con las superficies especificadas en el Plano de Ordenación Detallada y en la Ficha resumen del anexo de la Memoria del presente documento, así como la superficie de suelo urbanizado correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad.

### **2.3.3. Proyectos de Urbanización**

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 del Texto Refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y en la Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Especial de Reforma Interior se podrá desarrollar mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente y del Proyecto de Reparcelación.

### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 136 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004).

### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establezca la Relación de Compromisos Asumidos por el Ayuntamiento.

## **3. CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Sector comprenden las señaladas en el artículo 26 del texto refundido de la LOTAU (Decreto Legislativo 1/2004) y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Es la ampliación de la calle de las Eras, límite Norte de la Unidad. Se ejecutará de forma que el trazado mantenga la regularidad y la anchura mínima señalada en el Plano de Ordenación O.02 – Área de Movimiento de la Edificación.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá estar en el lugar de las obras una copia del proyecto aprobado por el Ayuntamiento.

En cualquier momento de la ejecución de las obras se podrán exigir las pruebas de resistencia y funcionamiento de las instalaciones, pudiendo obligar a realizar las obras complementarias necesarias si el resultado no fuera satisfactorio, o ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del urbanizador, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de la dirección facultativa de la obra.

### **B) ORDENANZAS GENERALES PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Asimismo, la edificación proyectada en la zona residencial responderá a un Anteproyecto o Estudio Básico que englobe el conjunto de edificaciones que componen el ámbito de actuación y que realizará el Excmo. Ayuntamiento de Yuncos.

Con la realización de este Anteproyecto se marcarán las pautas a seguir en cada uno de los Proyectos de Edificación que se desarrollen, con la finalidad de que todos contengan una base similar en cuanto a empleo de materiales, alturas, ritmo de huecos, accesos, etc.

Las parcelas y los solares deberán estar edificados en un plazo máximo de tres años desde que fuera posible solicitar la licencia municipal, solicitándose ésta durante los doce primeros meses.



#### 4. CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

##### 4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

###### 4.1.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Ordenación Detallada como red viaria, y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

###### 4.1.2. 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.

###### 4.1.3. 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.

###### 4.1.4. Condiciones de uso

Se permitirá el uso libre de tráfico peatonal y aparcamiento.

###### 4.1.5. Condiciones de volumen.

La edificabilidad será nula.

###### 4.1.6. 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.

##### 4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL PÚBLICO

###### 4.2.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Ordenación Detallada como zonas integrantes de la Zona Dotacional Público y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

###### 4.2.2. Carácter

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio público.

###### 4.2.3. Condiciones de desarrollo

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

###### 4.2.4. Condiciones de uso

En la zona Dotacional se encuentra la "Casa-Palacio". Las únicas edificaciones permitidas serán las complementarias o ampliaciones de ésta, que respondan al programa de su nueva función. En los planos de ordenación se establece el área de movimiento de la edificación.

El resto de la zona Dotacional Público son espacios libres públicos destinados a usos de tránsito, esparcimiento, recreo y expansión.

Bajo rasante el uso permitido es el de garaje-aparcamiento

###### 4.2.5. Condiciones de volumen

- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: Área de movimiento fijada en los planos de Ordenación.
- Altura: 3 plantas y 10 metros.
- Retranqueos mínimos: Área de movimiento fijada en los planos de Ordenación.

###### 4.2.6. Condiciones estéticas

La única edificación que se permite será la ampliación de la Casa-Palacio existente en la zona Dotacional Público, y sus características estéticas perseguirán una construcción atractiva de conjunto.

Las condiciones estéticas de la zona no edificable se refieren al tratamiento y a la utilización de pavimentos y mobiliario urbano de la nueva plaza. Los materiales empleados, tales como pizarra, adoquines, etc., participarán en la estructuración y jerarquía de los distintos recorridos y espacios que constituyen la plaza, utilizando distintos despieces o tonalidades.



Asimismo el mobiliario urbano aportará un carácter diferente a cada espacio, tránsito, estancia, reunión... En su elección, igualmente se perseguirá una composición cuidada y atractiva.

### **4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS**

#### **4.3.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de Ordenación Detallada como Servicios de Infraestructuras y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### **4.3.2. Carácter**

Estas zonas tendrán el carácter de terrenos de dominio privado.

#### **4.3.3. Condiciones de desarrollo**

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

#### **4.3.4. Condiciones de volumen**

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación: 100%.
- Retranqueo: No se establece.

#### **4.3.5. Condiciones de uso**

En la zona Servicios de Infraestructuras se permitirá la instalación de Centros de Transformación bajo rasante.

### **4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL**

Se reproduce a continuación la Ordenanza de Casco Urbano de las NN.SS. con las concreciones y especificaciones particulares de este Plan Especial de Reforma Interior.

#### **4.4.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el Plano de Ordenación Detallada, como Residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### **4.4.2. Definición y carácter**

Regula los usos y la construcción sobre parcelas, en las que aquella se destina principalmente al uso residencial en vivienda colectiva.

#### **4.4.3. Alineaciones y rasantes.**

Vendrán regulados en los planos de ordenación.

#### **4.4.4. Retranqueos mínimos.**

Vendrán regulados en los planos de ordenación.

#### **4.4.5. Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 125 m<sup>2</sup>, teniendo, en cualquier caso, acceso desde espacios públicos.

#### **4.4.6. Frentes de parcela.**

El frente mínimo de parcela será de 6 (seis) metros, no limitándose el máximo.

#### **4.4.7. Superficie de ocupación máxima.**

Vendrá regulada en los planos de ordenación.

#### **4.4.8. Alturas de la edificación.**

La altura máxima será.

- 1 altura: 4 metros.
- 2 alturas: 7,00 metros.
- 3 alturas: 10 metros.

El número de alturas permitido en cada zona se regula en el plano O.01 Ordenación Detallada.

#### **4.4.9. Edificabilidad.**

La edificabilidad total de 11.569 m<sup>2</sup> queda repartida entre las ocho zonas en las que queda dividida la zona Residencial y que se reflejan en el plano de ordenación de O.01 Ordenación Detallada.



ZONA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº viviendas
ZONA 1	302 m <sup>2</sup>	906 m <sup>2</sup> const.	10 viv.
ZONA 2	109 m <sup>2</sup>	109 m <sup>2</sup> const.	2 viv.
ZONA 3	1.480 m <sup>2</sup>	4.229 m <sup>2</sup> const.	45 viv.
ZONA 4	648 m <sup>2</sup>	1.625 m <sup>2</sup> const.	17 viv.
ZONA 5	806 m <sup>2</sup>	1.947 m <sup>2</sup> const.	21 viv.
ZONA 6	421 m <sup>2</sup>	998 m <sup>2</sup> const.	10 viv.
ZONA 7	351 m <sup>2</sup>	651 m <sup>2</sup> const.	7 viv.
ZONA 8	368 m <sup>2</sup>	1.104 m <sup>2</sup> const.	4 viv.
TOTAL RESIDENCIAL	4.485 m <sup>2</sup>	11.569 m <sup>2</sup> const.	116 viv.

En aras a que la oferta de vivienda cubra las necesidades actuales, en especial para la población joven, el número de viviendas previsto podrá incrementarse en un 25% en cada promoción, siempre que dicho aumento se destine a la construcción de viviendas con una superficie edificable máxima de 85 metros cuadrados.

#### 4.4.10. Condiciones de uso

Uso predominante: Residencial Colectivo

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.

El uso comercial será obligatorio en la franja de edificación de planta baja, que abre directamente al espacio porticado de la plaza, tal y como se refleja en el plano de ordenación O.03 Ubicación de la edificación por plantas.

Será obligatorio reservar una plaza de aparcamiento bajo rasante por cada 200 metros cuadrados construidos o fracción de cualquier uso.

#### 4.4.11. Condiciones estéticas

Se perseguirá una composición de conjunto, en cuanto a tratamientos y materiales tanto en urbanización, como en edificación.

La composición de los huecos de fachada deberán ser similares a los existentes en la mayoría de las edificaciones antiguas, predominando la dimensión vertical.

Las fachadas exteriores deberán acabarse únicamente con los materiales siguientes:

–Ladrillo visto de tipo tejar, similares 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 tirolesa, acabados con cal o pintura de colores blanco u ocre.

Quedan prohibidas las cubiertas planas, debiendo ser todas inclinadas, permitiéndose únicamente azoteas ocultas en la vertiente de cubierta de patio de parcela o de manzana.

El acabado de cubierta debe ser siempre en color ocre o terroso, pudiéndose realizar en teja curva cerámica o de hormigón, similar a las edificaciones antiguas.

Quedan expresamente prohibidos los acabados de cubierta 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.

En carpinterías se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

Además de estas condiciones establecidas por las NN.SS. de Yuncos para la zona de Casco Urbano, en el ámbito de actuación se persigue, como se ha insistido a lo largo del Plan, un resultado singular de conjunto, y por tanto la edificación proyectada responderá a un Anteproyecto o Estudio Básico que englobe el conjunto de edificaciones que componen el ámbito de actuación y que se realizará por el Excmo. Ayuntamiento de Yuncos. En él se determinarán los materiales a emplear en fachadas, ritmo y dimensiones de huecos, pendientes máximas de cubierta, etc, estableciéndose las pautas a seguir en todo proyecto de edificación parcial.



## ANEXO DE DEFINICIÓN DE CONCEPTOS

### INTRODUCCIÓN

La definición de conceptos que se enumeran a continuación tiene objeto exclusivo la interpretación unificada del texto normativo vinculante que se incluye en el presente documento con el fin de lograr una mayor clarificación de los criterios utilizados para definir la ordenación y homogeneizar de la interpretación que se puede dar al significado de aquellos conceptos técnicos no utilizados en el lenguaje común.

### ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se entiende por este término la regulación del uso, utilización y destino del territorio en relación con los asentamientos humanos y supone fijar los criterios y las condiciones que se deben cumplir para que se pueda producir la formación y ampliación de los núcleos urbanos y la realización de las edificaciones de una forma ordenada y conveniente en orden a aumentar la calidad de vida, preservar el medio ambiente y mantener o lograr el equilibrio socio-económico de las actividades humanas.

### PLANEAMIENTO

Se entiende por planeamiento la acción de definir la ordenación urbanística del territorio en documentos con vinculación jurídica que tienen un contenido específico según el ámbito territorial que se ordena, y una mayor o menor definición de detalle según su grado de aproximación a permitir el hecho último de la edificación.

### FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Son los distintos instrumentos de planeamiento previstos en la Ley del Suelo para definir la ordenación urbanística territorial. Puede ser:

Planeamiento Directriz:

- Plan Nacional de Ordenación.
- Planes Directores Territoriales de Coordinación.

Planeamiento General:

- Plan General de Ordenación Municipal.
- "Normas Subsidiarias".

-"Normas Complementarias".

Planeamiento de Desarrollo:

- Planes Parciales.
- Programas de Actuación Urbanística.
- Planes Especiales.

Planeamiento de Detalle:

- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.

### SUELO

Es el concepto jurídico de las superficies de terreno que comprende el territorio a los efectos de su ordenación urbanística.

El suelo se divide según su ordenación en:

### ZONAS

Corresponden a aquellas superficies con tratamiento homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.

#### Carácter de una zona.

Se entiende por carácter de una zona los aspectos urbanísticos relevantes que la distinguen de los demás y pueden ser:

- Su uso urbanístico predominante o su intensidad.
- Su tipología de edificación.

#### Clases de zonas.

Las múltiples zonas en que se puede subdividir el suelo ordenado se agrupan en dos tipos genéricos:

a) Zona de espacios libres: Son aquellas superficies que no son susceptibles de edificación, cuya titularidad no corresponde exclusivamente al Órgano Urbanístico Actante, siendo por lo tanto de dominio público y destinadas a usos fundamentalmente públicos o de servicios públicos, pudiéndose incluir en estas zonas aquellos espacios que con titularidad privada se destinan a usos públicos.

Comprende fundamentalmente:

- Zonas de Red Viaria: Corresponden a las superficies destinadas al tráfico rodado peatonal o aparcamientos.



–Zonas Verdes: Corresponden a las superficies de parques, jardines, áreas peatonales, zonas de juegos, áreas deportivas destinadas al uso de recreo y expansión.

b) Zonas edificables: Son aquellas superficies que se definen en la ordenación como susceptibles de edificar.

Dentro del concepto genérico de zonas edificables pueden existir tantas zonas como agrupaciones por características homogéneas se definan en la Ordenación.

En las zonas edificables a su vez existen dos tipos de superficies en relación con las edificaciones:

–Superficies ocupables: Son aquellas susceptibles de ocupar por la edificación propiamente dicha.

–Superficies libres: Son aquellas superficies no ocupadas por la edificación que se pueden destinar a usos similares a los de las zonas de espacios libres.

### **UNIDADES DE EJECUCIÓN**

Se entiende por este término el conjunto de superficies de suelo que se delimitan para la ejecución del Planeamiento de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme a lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

Las Unidades de Ejecución comprendidas en el SUELO APTO PARA URBANIZAR se denomina SECTORES.

### **PARCELACIÓN**

Se entiende por parcelación cualquier división en lotes del territorio.

#### **PARCELA**

Se entiende por parcela cada uno de los lotes que componen una parcelación.

#### **FINCA**

Es el concepto jurídico de los lotes que componen la superficie terrestre en función de su diferente titularidad.

### **PARCELACIÓN RÚSTICA**

Se entiende por este término la parcelación correspondiente a las distintas fincas que comprende el territorio reflejadas en los planos parcelarios del Catastro de Rústica.

#### **Parcela rústica:**

Corresponde al concepto de lote de la parcelación rústica relevantes que

### **PARCELACIÓN URBANA**

Se entiende por este término la parcelación que existe en el suelo urbano, bien sea como resultado de una parcelación urbanística, bien sea por corresponder a las fincas que componen el núcleo de población reflejadas en los planos del Catastro de Urbana.

#### **Parcela urbana:**

Corresponde al concepto de lote de una parcelación urbana.

### **PARCELACIÓN URBANÍSTICA**

Con el fin de asegurar la aplicación correcta de estas Normas, se define como parcelación urbanística aquella parcelación que pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

En las parcelaciones urbanísticas se distinguen distintos tipos de parcelas:

#### **Parcela edificable**

Es aquella susceptible de ocupar por una edificación.

#### **Parcela inedificable**

Es aquella en la que no se puede edificar.

#### **Parcela independiente**

Es aquella que corresponde a un único titular.

#### **Parcela mancomunada**

Es aquella que corresponde a varios titulares en régimen de comunidad.

#### **Parcela mínima**

Es la menor superficie de parcela admisible a efectos de su edificación.

### **PARCELACIÓN ILEGAL**

Se entiende por este término aquellas parcelaciones que se realizan sin cumplir las condiciones exigidas en el planeamiento, o cuando no existiendo planeamiento se realizar con la intención manifiesta



o encubierta de llevar a cabo su posterior edificación con la formación de un núcleo de población, considerándose con ello a los efectos de aplicación de la Normas Urbanísticas y del ordenamiento jurídico, como una "Parcelación Urbanística".

La necesidad de definir la parcelación ilegal incluyendo los conceptos de intención manifiesta o encubierta de edificar, resulta imprescindible para deslindar la parcelación urbanística de la parcelación rústica, ya que el promotor de una parcelación ilegal amparada como parcelación rústica, nunca da lugar a formación de un núcleo de población, pues él directamente no pretende edificar. Para evitar los hechos consumados de esta acción ilegal de parcelar, se señalan en las Normas Urbanísticas una relación de supuestos de parcelación que se consideran o pueden considerarse como Parcelaciones Urbanísticas y por tanto ilegales con independencia de que formen o no núcleo de población.

### **REPARCELACIÓN**

Se entiende por reparcelación la agrupación de finca comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos (artículo 164 T.R. Ley del Suelo).

### **SISTEMAS URBANÍSTICOS**

Se entiende por este término el conjunto de superficies que por su destino urbanístico, estructuran el territorio ordenado.

Corresponden fundamentalmente a las siguientes zonas:

- Las zonas de red viaria y red de comunicaciones.
- Las zonas verdes
- Las zonas de servicios públicos y de infraestructuras.
- Las zonas de equipamiento comunitario de todo tipo.

Los sistemas pueden ser:

### **SISTEMAS GENERALES**

Son aquellas superficies previstas en la Norma o Plan en función de las necesidades generales del municipio o de un ámbito comarcal, provincial o nacional que están al servicio de toda la población.

### **SISTEMAS INTERIORES O LOCALES.**

Son aquellos que se prevén en función de las necesidades propias de una zona o sector únicamente al servicio del mismo.

### **ALINEACIONES**

Se entiende por este término las líneas que se definen en el planeamiento general para el suelo urbano o en el planeamiento parcial o de detalle y que delimitan los distintos espacios o superficies en que se subdivide el suelo para componer la ordenación urbanística. Pueden ser:

#### **A) Alineaciones exteriores.**

Son las líneas que dividen las zonas de espacios libres de dominio y uso público, de las zonas o parcelas edificables.

Estas alineaciones vienen definidas en el planeamiento por su trazado geométrico en planta y por sus rasantes.

#### **B) Alineaciones interiores.**

Son las líneas que en las zonas o parcelas edificables, dividen las superficies libres de las superficies ocupables por la edificación.

Estas alineaciones se pueden definir gráficamente o literariamente mediante la regulación de:

- Fondos máximos edificables.
- Retranqueos mínimos.
- Distancias mínimas entre edificaciones.
- Ocupación máxima
- Áreas de movimiento.

#### **C) Linderos.**

Son las líneas que delimitan entre sí las parcelas en que se dividen las zonas edificables a efectos de su edificación, o como consecuencia de las diferentes propiedades que la componen.

### **ALINEACIONES OFICIALES**

Son aquellas alineaciones que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para probarlas.

### **RASANTES**

Se entiende por rasantes las cotas de alturas geométricas de los perfiles de las vías y de los espacios libres.

**RASANTES OFICIALES**

Son aquellas rasantes que se definen en el planeamiento y han sido ratificadas por el órgano competente para aprobarlas.

**FONDO EDIFICABLE**

Es la distancia perpendicular que existe entre la alineación exterior y las líneas de fachada interior o medianería en su caso.

**RETRANQUEOS**

Son las distancias que existen medidas en perpendicular desde las alineaciones exteriores o desde los linderos, hasta el contorno exterior de la edificación, dentro de las cuales no se puede edificar, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de los aleros y cornisas que vuelen menos de un metro y tengan petos menores de 1,5 m de altura.

**DISTANCIA ENTRE EDIFICACIONES**

Se entiende por este concepto las distancias más cortas que existen entre los contornos exteriores de los edificios, incluyendo en este contorno todos los salientes a excepción de aleros y cornisas.

**ÁREAS DE MOVIMIENTO**

Se entiende por este término las superficies de las zonas o parcelas edificables definidas gráficamente en los planos, dentro de cuyos límites puede y deben situarse la totalidad del edificio.

**MANZANA**

Se entiende por manzana aquellas superficies de suelo cuyo perímetro está delimitado por viales existentes o previstos en el planeamiento.

**CERRAMIENTO DE PARCELA**

Está constituido por los elementos constructivos que se realizan en las alineaciones exteriores y linderos de una parcela para delimitarla o evitar el acceso libre a su interior.

**EDIFICACIÓN**

Se entiende por edificación todo volumen que se construye en la superficie terrestre. Puede ser:

- Edificación sobre rasante: Cuando se construye por encima de la cota del terreno.
- Edificación bajo rasante: Cuando se encuentra por debajo de la cota del terreno.

**EDIFICACIÓN ILEGAL**

Es aquella que se realiza constituyendo una infracción urbanística en los términos del artículo 261 de la Ley del Suelo.

**EDIFICIO**

Es aquella edificación que constituye el conjunto volumétrico independiente de otro, por tener accesos distintos desde el exterior o instalaciones diferentes o bien por corresponder a diferentes titulares o comunidades de propietarios, pudiendo estar situada en relación a otro con o sin solución de continuidad.

**CERRAMIENTO DE EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término el elemento constructivo que constituye la separación entre el interior y el exterior del edificio. Puede ser:

- De fachada.
- De medianería.
- De cubierta.

**HUECOS**

Son las aperturas que existen en los paramentos de un edificio para dar luces o para comunicar el exterior con el interior. Pueden ser:

- Huecos de fachada: Ventanas y puertas.
- Huecos de cubierta.

**FACHADAS**

Se entiende por fachadas el conjunto de elementos que constituyen los paramentos verticales del edificio y que son susceptibles de verse desde el exterior del mismo, bien por dar a la vía o bien porque dan a superficies libre de la parcela. Pueden ser:

- Fachadas exteriores: Son aquellas que dan frente a las alineaciones exteriores.
- Fachadas interiores: Son aquellas que dan frente a los linderos de la parcela o que constituyen los patios interiores ya sean abiertos o cerrados.
- Fachadas ciegas: Son aquellos paramentos exteriores sin huecos que no son medianerías.



## **MEDIANERÍAS**

Son los paramentos verticales ciegos y lisos de un edificio, en los que no existen huecos por estar previsto que queden ocultos al adosarse a ellos otras edificaciones.

–Pared medianera: Es aquel cerramiento de medianerías de propiedad mancomunada, sobre el que apoyan o pueden apoyar los forjados de dos edificios diferentes.

## **CUBIERTA**

Es el paramento exterior que hace de cerramiento horizontal o inclinado en la parte superior del edificio. Puede ser:

a) Cubierta plana o azotea: Es aquella que es horizontal o prácticamente plana.

–Habitable: Cuando se puede acceder a ella.

–Ajardinada: Cuando cuentan con jardín encima.

b) Cubierta inclinada o tejado: Cuando el paramento de cubierta es inclinado.

## **CUMBRERA**

Es el punto más alto de la cubierta inclinada de un edificio.

## **LÍNEAS DE EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término a efectos de planeamiento, las líneas que delimitan una edificación en el plano horizontal.

### **a) Líneas de fachada.**

Son aquellas que delimitan las fachadas del edificio y corresponden al encuentro de los cerramientos de fachada de los cuerpos cerrados en planta baja, con el plano del terreno o de la calle.

Esta línea de fachada será a su vez exterior o interior, según corresponde a cada tipo de fachada.

–Chaflanes: Son las líneas de fachada exterior que se realizan cortando en ángulo las esquinas de los edificios y que se miden en perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman dichas esquinas.

### **b) Líneas de medianería.**

Son aquellas que delimitan las medianerías y corresponden al encuentro del cerramiento de medianería con el plano del terreno, debiendo coincidir con los linderos de parcela.

## **CUERPOS DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término los diferentes elementos volumétricos que agrupados conjuntamente componen un edificio.

## **FORJADO**

Son elementos estructurales planos que forman el esqueleto del edificio y dividen entre sí las diferentes plantas que lo componen.

## **PLANTA**

Se entiende por planta el cuerpo de edificio comprendido entre dos forjados consecutivos.

–El forjado inferior se llama de piso o suelo.

–El forjado superior se llama de techo.

### **Planta baja**

Es la planta del edificio situada al nivel del terreno, en la cual la parte superior de su forjado de piso se encuentra a un metro por encima o por debajo de la rasante de la acera o del terreno, correspondiendo a la zona por donde se accede al edificio desde el exterior.

### **Entreplanta**

Se entiende por este término a la planta superior que resulta de dividir con un forjado la planta baja de un edificio.

### **Plantas de piso**

Son aquellas plantas que se encuentran por encima de la baja.

### **Planta de cubierta**

Corresponde al cuerpo del edificio que existe entre la cubierta inclinada y el forjado de techo de la última planta de piso.

### **Planta abuhardillada**

Se entiende por planta abuhardillada aquella parte de la planta de cubierta que es o puede ser diáfana, con una altura libre superior a 1,50 m y susceptible de iluminarse desde el exterior.

**Planta sótano**

Es aquella planta cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

**Planta de semisótano**

Es aquella planta que tiene su forjado de piso por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso, y su forjado de techo por encima.

**CUERPOS CERRADOS DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término aquellas partes o parte de planta del edificio que se encuentran totalmente cerradas al exterior con un cerramiento opaco o transparente, fijo o practicable.

**CUERPOS ABIERTOS DE LA EDIFICACIÓN**

Se entiende por este término aquellas partes de la planta permanentemente abiertas al exterior por alguna de sus partes. Pueden ser:

**Porches**

Son los cuerpos abiertos cubiertos que existen en planta baja.

–Porches corridos: Aquellos que discurren a todo lo largo de la fachada.

–Soportales: Son porches corridos situados en la línea de fachada exterior de la edificación y que tienen por encima, en su totalidad, cuerpos cerrados y que por lo tanto tienen la consideración de cuerpos entrantes respecto de la línea de fachada.

**Terrazas**

Son los cuerpos abiertos que existen en las plantas de piso. Pueden ser:

–Cubiertas: Cuando tienen forjado de piso y de techo.

–Descubiertas: Cuando sólo tienen forjado de piso.

**Azoteas**

Sólo se consideran cuerpos abiertos a aquellas azoteas que estén al mismo nivel que una planta abuhardillada y que se conformen como un hueco dentro de la cubierta inclinada.

**CUERPOS ENTRANTES**

Son aquellos cuerpos abiertos de la edificación situados en el interior de la línea de edificación.

**CUERPOS VOLADOS**

Son aquellos cuerpos abiertos o cerrados de la edificación que sobresalen de su línea de edificación. Pueden ser:

**Balcones**

Son aquellas terrazas o partes de terraza que tienen la consideración de cuerpos salientes.

**Cuerpos volados cerrados o miradores**

Son aquellas partes de los cuerpos cerrados de las plantas de piso o abuhardilladas que sobresalen de la línea de edificación.

**ELEMENTOS SALIENTES**

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la fachada o de la línea de edificación en su caso. Pueden ser:

–Aleros: Son los salientes que tienen las cubiertas inclinadas al coincidir con el forjado horizontal.

–Hastiales: Son los elementos salientes de la planta de cubierta no abuhardilladas que forman un cerramiento vertical entre el forjado de techo de la última planta de piso y la cubierta inclinada.

–Petos, antepechos o cornisas: Son los elementos salientes de las cubiertas planas.

–Marquesinas: Son los elementos salientes en planos horizontales que se realizan a modo de visera en los portales y locales de las plantas bajas.

–Escaleras de incendios.

–Rejas: Son aquellos elementos salientes diáfanos que se colocan en el plano vertical como protección de los huecos de fachada.

–Zócalos: Corresponde a la parte inferior de la fachada en contacto con el terreno o la acera en su caso.

–Parasoles: Son los elementos salientes destinados a la protección solar de los huecos de luces de las fachadas.

–Jardineras: Son todos los elementos horizontales ornamentales destinados a contenedores de flores y plantas.



–Portadas, escaparates y vitrinas: Son los cerramientos verticales decorativos de los locales de las plantas bajas de casas.

–Escaleras de acceso.

### **ELEMENTOS PROVISIONALES**

Son todos aquellos elementos no constructivos de carácter provisional que se colocan en las fachadas, como son:

–Toldos y persianas: Son parasoles desmontables.

–Muestras: Son anuncios paralelos al plano de la fachada.

–Banderines: Son anuncios normales al plano de la fachada.

### **REMATES**

Son todos aquellos elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo que sobresalen de la envolvente del edificio o de la cubierta en su caso:

–Chimeneas de ventilación

–Antenas o demás instalaciones.

### **ALTURA DE LA EDIFICACIÓN**

Corresponde a la medida vertical que tiene el conjunto volumétrico de un edificio sobre la rasante de la calle o del terreno, y se puede definir por dos conceptos:

#### **a) Número de plantas máximo que componen el edificio:**

No computarán como planta.

–Las plantas sótanos.

–Las plantas semisótano cuya altura por encima de cualquier punto del terreno circundante hasta el plano superior de su forjado de techo sea inferior a 1,30 m.

–Las entreplantas, cuando permitiéndose, cumplan las alturas mínimas y a su vez no se supere la altura máxima permitida de planta baja.

–Las plantas de cubierta.

#### **b) Altura máxima**

O distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno hasta la arista del encuentro de la línea de fachada con el plano superior del forjado de techo de la última planta del piso.

La medición de la altura máxima nunca podrá sobrepasarse por razón de las irregularidades del terreno y se medirá desde cualquier punto del mismo.

### **ALTURA DE PLANTA**

Es la distancia entre los planos superiores de dos forjados consecutivos.

### **ALTURA LIBRE DE PLANTA**

Es la distancia vertical existente entre el plano superior del forjado de piso y el plano inferior del forjado de techo de una planta.

### **ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA**

Corresponde a la altura máxima que puede existir entre el plano superior del forjado de techo del último piso o entre el plano hipotético que une las alturas máximas del edificio en todo el contorno de su línea de edificación, con la cumbrera del edificio.

### **INCLINACIÓN MÁXIMA**

Es la línea inclinada hipotética trazada desde el contorno que corresponde a la altura máxima del edificio, desde el extremo de su saliente máximo de cubierta, dentro de la cual se debe situar la cubierta del edificio.

### **PENDIENTE MÁXIMA**

Es la máxima pendiente permitida en las cubiertas inclinadas.

### **PETO MÁXIMO**

Es la altura máxima que puede tener en vertical sobre la altura máxima o sobre la parte superior del forjado de la última planta permitida, el peto de una cubierta plana situado en el extremo de su saliente.

### **ENVOLVENTE DEL EDIFICIO**

Se entiende por envolvente del edificio el volumen hipotético dentro del cual se debe situar la edificación y que viene definido por las líneas de edificación, la altura de la edificación, la inclinación máxima y la altura máxima de cumbrera.



## PROFUNDIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Es la medida vertical que tiene el volumen de la edificación por debajo de la rasante de la calle o terreno, midiéndose hasta la parte superior del último forjado de sótano.

## TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por este término, las diferentes formas volumétricas o modos de agrupación que adoptan los edificios. Se pueden clasificar en los siguientes tipos:

### a) En función de su situación en relación con los espacios libres y zonas verdes de dominio y uso público.

–Edificación cerrada: Componen la edificación cerrada aquellos edificios cuya línea de fachada exterior coincide con las alineaciones exteriores, disponiéndose normalmente a lo largo de las vías públicas contorneando las manzanas.

–Edificación abierta: Se entiende por edificación a aquellos edificios cuyas líneas de fachada vienen definidas por alineaciones interiores y se encuentra por lo tanto retranqueada de las vías públicas o espacios libres.

### b) En función de la disposición del edificio en relación a otros edificios.

–Edificación aislada: Se entiende por edificación aislada aquella en que sus edificios no son susceptibles de agruparse unos a otros al tener todas sus líneas de edificación la consideración de fachadas.

–Edificación agrupada: Es aquella edificación susceptible de estar compuesta por varios edificios adosados unos a otros, componiendo su conjunto varios cuerpos de edificación, de tal manera que alguna de sus líneas de edificación son medianerías.

Cuando se trata únicamente de la agrupación de dos edificios se llama Edificación Apareada.

### c) En función de los elementos e instalaciones que constituyen la edificación.

–Edificación exclusiva: Se entiende por este término a aquellos edificios que por sus elementos e instalaciones no son susceptibles de división horizontal.

–Edificación múltiple: Es aquella edificación cuyos edificios son susceptibles de división horizontal, pudiendo admitir con ello que se destinen a varios usos al mismo tiempo.

## SUPERFICIE CONSTRUIDA

La superficie construida corresponde a los metros cuadrados totales de que consta el edificio, bajo rasante y sobre rasante, incluyendo todos los cuerpos abiertos y los cerrados a excepción de la superficie correspondiente a la planta de cubierta cuando no compute como planta abuhardillada.

## SUPERFICIE EDIFICADA

Es la parte de la superficie construida de un edificio que se computa a efectos de ordenación, a saber:

a) No computan superficie edificada:

–Los sótanos.

–Los semisótanos que no computen como planta.

–Las entreplantas cuando se permitan.

–Las azoteas.

–Las plantas de cubierta que no sean abuhardilladas .

–Los remates destinados a instalaciones del edificio.

–Los elementos salientes.

–Los patios cerrados interiores libres.

b) Computan el 50%:

–Los cuerpos abiertos de la edificación no cerrados por tres de sus lados.

–Los semisótanos que no se consideran plantas bajas.

## SUPERFICIE EDIFICABLE

Es la máxima superficie edificada que se puede realizar aplicando la edificabilidad de una parcela, zona o unidad de ejecución, según se trate.

## EDIFICABILIDAD

Es la medida del volumen de edificación que señala los metros cuadrados de superficie edificable que se puede llegar a realizar por cada metro cuadrado de parcela, zona o unidad de ejecución.

## OCUPACIÓN

Se define por ocupación el porcentaje entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, zona o unidad de ejecución en que se ubique. También se puede aplicar este concepto al uso urbanístico correspondiendo al porcentaje entre la superficie destinada a un uso y la superficie total de ordenación.



### **SUPERFICIE OCUPABLE**

Es la superficie de parcela, zona o unidad de ejecución que se puede ocupar por la edificación y que se define en la ordenación, bien sea aplicando el porcentaje de ocupación máxima o aplicando los criterios de alineaciones interiores descritos anteriormente.

### **SUPERFICIE OCUPADA**

Es la superficie de parcela ocupada o situada dentro de las líneas de la edificación, incluyendo este cómputo la superficie de la proyección vertical de los cuerpos volados pero sin incluir los elementos salientes, ni los patios libres cerrados interiores.

La edificación bajo rasante no computa superficie ocupada.

### **DENSIDAD**

Corresponde a las viviendas por hectárea existentes en una parcela, zona, o unidad de ejecución según se trate.

### **PATIOS**

Son superficies de parcela que pudiendo estar libres u ocupadas por la edificación se definen en la ordenación por su afección directa a los edificios, bien sea en función de su volumetría o como elementos residuales de las superficies libres de parcela.

1º. Genéricamente se dividen en:

a) Por su ocupación:

–Patios libres: Aquellos que no están edificados sobre rasante .

–Patios ocupados: Aquellos que tienen alguna planta construida por encima de la rasante pero que gozan de las características específicas de patio.

b) Por su afección a los edificios:

–Patios independientes: Aquellos que están afectos a varios edificios.

c) Por su titularidad:

–Patio privado: Es aquel patio que pertenece a un sólo propietario o a varios en régimen de propiedad horizontal.

–Patio mancomunado: Aquel que pertenece a vanos propietarios o a varias comunidades de propietarios.

d) Por su uso:

–Patio de servicios o de luces: Aquel que se destina únicamente como instalación de edificio para dar servidumbre de luces.

–Patio ajardinado: Aquel que se destina además de para dar luces como superficie libre ajardinada para el recreo y la expansión.

2º. Por sus características específicas en función de su situación con respecto a los edificios, los patios se pueden dividir en:

a) Patios cerrados. Son aquellas superficies de parcela limitadas por la edificación por todos sus lados.

Pueden ser:

–Patios cerrados interiores: Son aquellos que se encuentran dentro de la edificación propiamente dicha. Cuando uno de sus lados esté abierto con una apertura menor de 3 m, también tendrá la consideración de cerrado.

–Patios cerrados de manzana: Son patios mancomunados o comunes formados por varios patios abiertos interiores, situados en el interior de una manzana completa.

b) Patios abiertos. Son aquellas superficies de parcela que no se consideran patios cerrados y que están limitados por la edificación por alguno de sus lados. Pueden ser:

–Patios abiertos exteriores: Son aquellos que colindan por algunos de sus lados con viales o espacios libres de dominio y uso público.

–Patios abiertos interiores (de parcela): Son aquellos que sus lados libres corresponden a linderos de parcela. Cuando estos linderos sean susceptibles de ocupar por la edificación colindante en forma de medianería, estos patios tendrán la consideración de cerrados.

–Patio inglés: Es aquel patio exterior o interior que su piso se encuentre situado por debajo de la rasante de la acera o del terreno en su caso.

### **SERVICIOS E INSTALACIONES DE LOS EDIFICIOS**

Se entiende por servicios e instalaciones de la edificación todas las superficies y espacios destinados a ubicar los elementos necesarios para que el edificio sea utilizado debidamente para los usos previstos, incluyendo aquellas superficies comunes en las edificaciones de tipo múltiples. Pueden ser:

SERVICIOS DE AGUA:

–Cuarto de bombas.

–Depósitos.

–Conductos verticales.

–Cuarto de contadores, etc.

**SERVICIOS DE ACONDICIONAMIENTO:****Calefacción:**

- Calderas.
- Conductos verticales.
- Almacenes y depósitos de combustibles, etc.

**De refrigeración:**

- Cuarto y torres de refrigeración.
- Conductos verticales.

**SERVICIOS ELÉCTRICOS:**

- Alumbrado (cuadro de mando).
- Centro de transformación.
- Cuarto de contadores, etc.

**SERVICIOS DE ENERGÍA:**

- Gas natural.

**SERVICIOS DE COMUNICACIÓN:**

- Teléfonos.
- Televisión.
- Portero automático.
- Cartería, etc..

**SERVICIOS DE RESIDUOS:****Sólidos:**

- Cuarto de basuras.
- Conductos verticales de basuras.

**Líquidos:**

- Bajantes pluviales y negra.
- Pozos.
- Depuradoras, etc.

**SERVICIOS DE VENTILACIÓN:**

- Chimeneas.
- Shunt.
- Conductos de ventilación.

**SERVICIOS DE PROTECCIÓN:**

- Alarmas.
- Extintores de incendios, etc..

**SERVICIOS DE TRANSPORTE:**

- Ascensores.
- Montacargas.
- Escaleras mecánicas.
- Conductos hidroneumáticos.

**SERVICIOS DE ACCESOS:**

- Portales.
- Escaleras.

**SERVICIOS DE APARCAMIENTO:**

- Rampas.
- Garajes.

**SERVICIOS DE ALMACENAMIENTO:**

- Trasteros, etc.

**USOS URBANÍSTICOS**

Se entiende por este término los diferentes destinos que tienen o pueden tener las superficies que componen el territorio ordenado y que se definen a través del planeamiento.

Los usos de las superficies edificables se definen por el destino que puedan tener las edificaciones.

**DOTACIÓN**

Se entiende por dotación la proporción que existe de un uso en relación a un parámetro fijo de otro uso.

**INTENSIDAD DE USO**

Se entiende por intensidad de uso el concepto cuantificado de cada uso en función de su aprovechamiento volumétrico, que variará en cada ordenación según el modelo territorial y se suele utilizar al subdividir los usos globales y pormenorizados de la ordenación.

**CATEGORÍA DE USO**

Se entiende por categoría de uso las diferentes situaciones que se permiten para cada uso específico, definidas por su intensidad o por su situación con respecto a otros usos previstos en la ordenación.



La situación de cada uso específico será variable también según el modelo territorial, el tipo de ordenación pretendido o el carácter global de la zona.

### **DETERMINACIONES DE LOS USOS URBANÍSTICOS**

Se establecen a continuación las diferentes determinaciones específicas que genéricamente admita el concepto de uso urbanístico con el fin de lograr definir adecuadamente a través de las Normas y Ordenanzas el uso pretendido en el suelo ordenado.

#### **a) En función de su concreción en el Planeamiento**

–Usos globales: Son aquellos que se definen en el planeamiento como usos principales para cada zona o sector, que determinan el carácter de la zona y en los que suponen comprendidos una serie de usos complementarios, alternativos o compatibles con ese uso principal.

El carácter global del uso varía en el criterio o modelo de ordenación perseguido y de la figura de planeamiento de que se trate.

–Usos pormenorizados: Son aquellos que corresponden a la creación detallada de los usos admitidos en la ordenación por tratarse del escalón último del planeamiento, definiéndose los usos específicos y sus categorías dentro de cada zona ordenada.

#### **b) En función de su permisión**

–Usos permitidos: Son aquellos que a través de su regulación en el planeamiento son admisibles de llevar a efecto en el territorio ordenado.

–Usos prohibidos: Son aquellos que expresamente se indican en la regulación de las Normas y Ordenanzas como inadmisibles por contravenir las previsiones de la Ordenación o por resultar incompatibles con los permitidos en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes de la legislación urbanística.

#### **c) En función de su previsión dentro de la Ordenación**

–Usos principales: Son aquellos que se establecen en el planeamiento como predominantes en la Ordenación de una zona, parcela o unidad de ejecución.

–Usos complementarios: Son aquellos que se establecen como necesarios en una determinada proporción en la relación al uso principal para que resulte adecuada la ordenación.

–Usos excluyentes: Son aquellos usos que se establecen como principales y a su vez incompatibles con cualquier otro de los regulados en el planeamiento.

–Usos alternativos: Son aquellos que se establecen con carácter opcional y cuya elección definitiva se produce con un planeamiento de menor rango o directamente con la edificación.

#### **d) En función de su continuidad.**

–Usos permanentes: Aquellos que se prevén en la ordenación como fijos y continuos a través del tiempo.

–Usos provisionales: Son aquellos que se establecen de forma temporal, que no precisan obras o instalaciones permanentes, siempre y cuando no dificulten la ejecución de la ordenación.

#### **e) En función de su simultaneidad.**

–Usos compatibles: Son aquellos que pueden simultanearse conjuntamente dentro de la ordenación con el permitido como principal o complementario.

–Usos incompatibles: Son aquellos que por no poderse simultanear con el uso permitido directamente o por elección alternativa o con el que se prevea como concluyente, resultan prohibidos en la ordenación.

#### **f) En función de titularidad o carácter de utilización.**

–Usos privados: Son aquellos que se utilizan exclusivamente por los propietarios del terreno o edificación.

–Usos privados-comunitarios: Son aquellos usos que se utilizan por un número limitado de personas con sujeción a normas de usos públicos, pero con utilización privada de carácter comunitario por tratarse de algún tipo de copropiedad.

–Usos públicos: Son aquellos usos cuya utilización es libre y discrecional, prevista para toda la población, bien sea en terrenos de dominio público o de dominio privado.

–Usos públicos-restringidos: Son aquellos usos previstos para su utilización gratuita o prácticamente gratuita por toda la población, que suelen prestarse por entes públicos, sobre terrenos de dominio público o privado, con unas limitaciones y restricciones de uso según la regulación específica que establece la Administración para cada uso.

–Usos públicos-reservados: Son aquellos usos previstos para su utilización por toda la población a cambio de una contraprestación económica por su disfrute, quedando a discreción de la propiedad que suele ser privada, ejercer el derecho de admisión.

**g) En función de su diferente función, destino o utilización.**

–Usos fundamentales: Son las agrupaciones básicas que existen en los diferentes tipos de uso:

- Libres.
- Residenciales.
- Industriales.
- Terciarios.

–Usos específicos: Son los diferentes tipos de usos en que se subdividen los usos fundamentales en la ordenación urbana, bien sea con carácter global o pormenorizado.

**TIPOLOGÍA O CLASIFICACIÓN DE USOS**

Según su función, destino o utilización, los usos urbanísticos tal y como se han subdividido en fundamentales y específicos, se clasifican tipológicamente de la siguiente forma:

**a) Usos libres (L)**

Son aquellos que cumplen las funciones previstas en las zonas libres de edificación.

–Uso de tráfico: Es aquel que corresponde a la circulación entre distintas zonas a través del sistema viario.

- Rodado: Corresponde a la circulación de vehículos privados, públicos o de mercancías (LTR)
- Peatonal: Corresponde a la circulación de las personas (LTP).
- Ferroviario: Corresponde a la circulación de trenes (LTF).
- Aéreo: Corresponde al tráfico aéreo (LTA).

–Uso de protección: Es aquel que corresponde a aquellas superficies previstas como protecciones específicas.

–Uso de recreo y expansión: Es aquel que corresponde a todos los sistemas de espacios libres y zonas verdes, así como las superficies libres que tengan por objeto cubrir las necesidades de esparcimiento de la población. Pueden ser:

- Parque público (LPP).
- Jardines públicos y privados (LJ).
- Áreas peatonales (LAP).
- Áreas de juegos infantiles (LJT).
- Áreas libres deportivas públicas (LD).

**b) Usos residenciales**

Son aquellos en los que se utiliza la edificación para vivienda o habitáculo de los seres humanos con carácter permanente. Pueden ser:

–Uso de Vivienda Unifamiliar RU: Aquel uso de residencia de una edificación que corresponde a una única familia.

–Uso de vivienda Multifamiliar RM: Aquel uso de residencia de una edificación cuando corresponde a varias familias, componiendo un conjunto de viviendas en régimen de comunidad.

–Uso de Apartamentos RA: Es aquel uso de vivienda multifamiliar de tamaño muy reducido con uno o dos dormitorios como máximo y con superficie útil por vivienda inferior a los 40 m<sup>2</sup>.

–Uso de Residencia Especial RE: Es aquel uso residencial que se realiza de forma individual sin composición familiar y en grupos numerosos, tales como conventos, residencias universitarias, etc.

–Usos auxiliares de la edificación:

- Uso de Aparcamiento AP:
  - Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano o sótano.
  - Categoría 2ª: Aparcamiento en patios de manzana y espacios libres.
  - Categoría 3ª: Edificio exclusivo de aparcamiento.

- Uso de Instalaciones propias de la Edificación IE: Corresponde al uso de las instalaciones necesarias para la funcionalidad de las edificaciones, tales como cuarto de calderas, de contadores, de basuras, almacenes y maquinaria de las instalaciones del edificio.

**c) Usos de industrias (I)**

Son aquellos usos destinados a realizar actividades encaminadas a la producción mediante la obtención, transformación, preparación, almacenamiento y distribución, conservación y mantenimiento de productos. Pueden ser:

–Uso de Industrias Exclusivas IE: Es un uso industrial que tiene por objeto la extracción y preparación inicial de las materias primas del territorio.

- Industrias Minerales IEM.
- Industrias Forestales IEF.

–Uso de Industrias Agropecuarias IAg: Es el uso industrial que tiene vinculación directa con los recursos agropecuarios (avícolas, cinegéticos, ganaderos, agrícolas, de conservas, etc).

Se distinguen tres tipos de categorías:

- Categoría 1ª: Industrias agropecuarias pequeñas, aquellas con superficie inferior a 200 m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª: Industrias agropecuarias medianas, aquellas con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>.
- Categoría 3ª: Industrias agropecuarias grandes, aquellas con superficie superior a 500 m<sup>2</sup>.



–Uso de Industria Almacén IA: Corresponde este uso industrial al almacenamiento de productos que se realiza en edificio independiente o como uso complementario de cualquier otra industria, sin que tengan esta consideración los pequeños almacenamientos anexos del uso comercial. Pueden ser:

Categoría 1ª: Almacenes pequeños, con superficies inferiores a 500 m<sup>2</sup>.

Categoría 2ª: Almacenes medianos, con superficie inferior a 2.000 m<sup>2</sup>.

Categoría 3ª: Almacenes grandes, con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup>.

–Uso de Industrias de Transformación IT: Corresponde este uso a aquellas industrias que se destinan a la elaboración y transformación de productos. Pueden ser:

Categoría 1ª: Industrias pequeñas, con superficie menor de 400 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 25 CV.

Categoría 2ª: Medianas, con superficie menor de 2.000 m<sup>2</sup> y potencia instalada inferior a 100 CV.

Categoría 3ª: Grandes, con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> y potencia instalada superior a 100 CV.

–Uso de Industrias Taller y Artesanía ITA: Corresponde este uso a aquellas industrias destinadas al montaje de productos acabados y a su reparación, así como a actividades de artes y oficios profesionales cuya característica principal es que son compatibles con el uso residencial por no resultar molestos. Pueden ser:

Categoría 1ª: En plantas de piso.

Categoría 2ª: En plantas bajas o semisótanos.

Categoría 3ª: En edificación independiente.

#### d) Usos Terciarios

Son todos aquellos usos urbanísticos relacionados con las actividades terciarias.

–Usos de oficinas (O): Incluye todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático.

–Uso de Oficinas Públicas OP: Corresponde a todas aquellas actividades terciarias que tienen carácter administrativo o burocrático de uso público.

–Uso de Oficinas de Gestión OG: Corresponde a las oficinas destinadas a facilitar servicios financieros de gestión y asociación, tales como bancos, agencias, etc.

–Uso de Oficinas Profesionales OPr: Corresponden a aquellas oficinas donde se realizan actividades profesionales individuales como farmacia, notaría, registro, abogado, médico, veterinario, etc.

–Uso de Oficinas Empresariales OF: Corresponde a oficinas que atienden las actividades burocráticas de las empresas privadas.

–Uso de Oficinas Auxiliares OA: Corresponde a aquellas oficinas anexas a edificios con otros usos.

#### USOS DE COMERCIO (C)

Incluye todos los usos de los locales abiertos al público destinados a la compraventa o permutas de mercancías al por menor.

–Uso de Comercio de Alimentación CA: Corresponde a la venta de alimentos.

–Uso de Comercio de Artículos Personales (CP): Corresponde a la venta de todo tipo de artículos personales para la población y servicios personales como peluquería, estanco, etc.

–Uso de Comercio del Hogar CH: Corresponde a todo tipo de venta de artículos para el hogar como muebles, electrodomésticos, droguería.

–Uso de Comercio de Equipo CE: Corresponde a la venta de artículos de equipos industriales, etc.

–Uso de Comercio Múltiple CM:

- Bazares.

- Mercados.

- Supermercados.

- Hipermercados.

Usos de Equipamiento Comercial (ECO): Corresponde a todas aquellas actividades de equipamiento por tener como objetivo fundamental la prestación de un servicio pero con carácter de uso público reservado y con una finalidad fundamental lucrativa.

–Uso de Equipo Comercial de Espectáculos EC-E: Corresponde a aquellos usos donde se realiza algún tipo de espectáculo. Puede ser:

- Deportivos: EEC-ED - Campos de fútbol, polideportivos, circuitos, etc.

- Culturales: EC-EC - Cines, teatros, óperas, auditoriums.

- Especiales: EC -EE - Plazas de toros, canódromos, etc.

–Uso de Equipo Comercial de Hostelería EC-H: Son aquellos usos que cubren necesidades de residencia y alimentación.

- Residencia :

\* Fija - Hoteles, Hostales, Moteles EC-HRF.

\* Móvil - Camping EC-HRM.

- Alimentación:

\* Restaurantes, autoservicios, etc. FC-HA.



–Uso del Equipo Comercial Recreativo CER: Son aquellos previstos para el recreo y la relación humana. Pueden ser:

- De relación como bares, cafeterías, bailes, discotecas, pubs - EC-RR.
- De juegos casinos, bingos, billares, etc. - EC-RJ.
- Sociales, clubs, etc. EC-RS.
- Deportivos, campo de golf, hípica, circuitos de motocross, etc, piscinas, polideportivos, EC-RA.

–Uso de Equipo Comercial Docente EC-D: Son aquellos locales o instalaciones destinadas a la enseñanza como academias, colegios, etc.

–Uso de Equipo Comercial de Atracciones EC-A: Son aquellos destinados a la expansión de la población como ferias, zoológicos, parque de atracciones, etc.

–Uso de Equipo Comercial de Transporte CET: Son aquellos destinados a la prestación de un servicio de transporte como son estaciones de servicios, garajes y aparcamientos públicos, etc.

Usos de Equipamiento Social (ESO): Son aquellos usos de equipamiento para satisfacer necesidades básicas de la población pero con un carácter público restringido que limita su uso a una parte de la población.

–Uso de equipamiento cultural EC: Son aquellos que prestan una actividad de tipo cultural, como centros de conferencias, museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, etc.

–Uso de equipamiento escolar EE: Son aquellos que prestan un servicio de enseñanza como colegios, jardines de infancia, institutos, centros de formación, universidades, etc.

–Uso de equipamientos deportivos ED: Son todos aquellos que tienen instalaciones para el desarrollo del deporte.

–Uso de equipamiento asistencial EA: Son todos aquellos que prestan un servicio asistencial como guarderías, asilos, orfanatos, etc.

–Uso de equipamientos religiosos ER: Son aquellos que prestan un servicio religioso, como iglesias, ermitas, casas parroquiales, etc.

–Uso de equipamientos sanitarios ES: Son aquellos que prestan un servicio sanitario

–Uso de equipamiento hotelero EH: Son aquellos que proporcionan alojamiento, generalmente de forma temporal, a personas o grupos, como hoteles, apartahoteles, residencias de verano, tercera edad, etc.

Usos de Servicios Especiales: Corresponde a aquellos servicios públicos básicos de la población que se utilizan como usos público-restringidos por toda la población.

–Uso de servicios de Información y Comunicaciones SIC: Son aquellos que prestan un servicio para la comunicación de la población, como cabinas telefónicas, teléfonos, correos, telégrafos, etc.

–Uso de Servicios de Transporte ST: Son aquellos que prestan un servicio para el transporte de las personas, como son terminales de autobús, estaciones, gasolineras, aeropuertos, puertos, playas de aparcamiento, etc.

–Uso de Servicios de Defensa y Seguridad S-DS: Son aquellos que corresponden a asegurar la seguridad ciudadana como la Guardia Civil, Policía Nacional, Policía Municipal.

–Uso de Servicios Especiales Urbanos SU: Corresponde a aquellos servicios exigibles a las áreas urbanas como servicios de limpieza, bomberos, mataderos, cementerios, etc.

Usos Terciarios: Corresponde estos usos a todas aquellas instalaciones que se requieren para dotar de infraestructuras al área urbana o que se requieren para completar los usos de servicios especiales.

–Uso de Instalaciones Especiales de Comunicaciones IEC: Corresponde a aquellas instalaciones previstas para las comunicaciones de información como repetidores de televisión, centrales telefónicas, antenas, etc.

–Uso de Instalaciones Especiales de Transporte TET: Corresponde a aquellas instalaciones necesarias para que funcionen los servicios de transporte urbano e interurbano, puertos, depósitos de combustible, almacenes ferroviarios, etc.

–Uso de Instalaciones Especiales de Infraestructura IEL: Corresponde a las instalaciones necesarias para prestar los servicios de infraestructuras tanto urbanas como interurbanas.

- De agua: Depósitos, depuradoras, embalses.
- De saneamiento: Depuradoras, colectores, etc.
- De electricidad: Centros de transformación, líneas de conducción.
- De gas: Depósitos.
- De basuras: Vertederos.

–Uso de Instalaciones Especiales Militares IEM: Corresponde a aquellos usos de las instalaciones militares para la defensa del territorio.



## P.P. SECTOR 5 - YUNCOS

### CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS

ZONA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%	STANDARD m <sup>2</sup> / VIV.	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	TITULARIDAD
RED VIARIA	6.417,00	27,23	-	-	-	PÚBLICA
ZONAS VERDES	2.380,00	10,09	29,02	-	-	PÚBLICA
EQUIP. ESCOLAR	1.017,00	4,31	12,40	0,50	508,50	PÚBLICA
EQUIP. SOCIAL-COMERCIAL	280,00	1,19	3,41	0,98	274,40	PRIVADO
SERVICIOS INFRAESTRUC.	28,00	0,12	0,34	1,00	28,00	PRIVADO
RESIDENCIAL	13.446,00	57,06	-	0,98	13.177,10	PRIVADO
TOTAL SECTOR	23.568,00	100,00		0,5935	13.998,00	

## CAPÍTULO I. GENERALIDADES

### 1.1. OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 85 del texto refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, se redactan las presentes Ordenanzas reguladoras con objeto de reglamentar el uso de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan, incluso las de carácter provisional.

### 1.2. CONTENIDO Y RÉGIMEN SUBSIDIARIO

Su contenido contempla las exigencias de la Ley del Suelo, del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Yuncos en el Sector-5.

Lo no previsto en ellas se regulará por las Ordenanzas de carácter general vigentes en el municipio o en su defecto por los criterios o interpretaciones que de las Normas Subsidiarias aplique la Comisión de Urbanismo.

### 1.3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Su campo de aplicación se circunscribe al Sector 5 de las Normas Subsidiarias de Yuncos.

Su campo de aplicación en el tiempo se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación.

### 1.4. COMPETENCIAS E INTERPRETACIONES

Las competencias que se derivan de estas Ordenanzas, así como sus interpretaciones, las asumirá el Ayuntamiento, sin perjuicio de las que correspondan a la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo.

### 1.5. CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el solo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

### 1.6. INSPECCIÓN

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal, auxiliada por la promotora.

### 1.7. RÉGIMEN JURÍDICO

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

### 1.8. VINCULACIÓN DE DOCUMENTOS

Tendrán carácter vinculante en cuanto no se opongan a las vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento en el Plan Parcial los siguientes documentos:

- Las Ordenanzas Reguladoras.
- El Plan de Etapas.
- Planos de Proyecto.
- Anexos I y II de la Memoria.

El resto de los documentos del Plan tendrán el valor jurídico de medios de interpretación de los documentos vinculantes.



## 1.9. TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación de las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se clasifica en las siguientes zonas:

- a) Zona de espacios libres:
  - Zona de Red Viaria.
  - Zonas Verdes.
- b) Zonas edificables:
  - Zonas de equipamientos.
  - Zonas residenciales.

### 2.2. DEFINICIÓN DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano de Zonificación.
- Cuantificadas en el Cuadro resumen de características anexo a la Memoria.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Son aquellas superficies definidas en el Plan Parcial con el carácter de suelos inedificables, y que constituyen el sistema viario o las zonas verdes.

##### 2.2.1. Zonas de Red Viaria

Comprende las superficies del Plan que son de dominio público destinadas al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

##### 2.2.2. Zonas Verdes

Son aquellas superficies de dominio público o privado y de uso público destinadas al recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y exigidos por las Normas Subsidiarias municipales.

#### B) ZONAS EDIFICABLES

Son aquellas superficies definidas en el Plan como susceptibles de edificar.

##### 2.2.3. Zonas de Equipamientos

Son aquellas zonas de dominio público o privado con destinos a usos o edificaciones que complementan el uso residencial predominante en la Ordenación, y que por lo tanto pueden tener el carácter de superficies afectas a un servicio público ó a un servicio comunitario.

##### 2.2.4. Zona Residencial

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas al uso residencial de vivienda unifamiliar.

### 2.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLAN

Serán de obligado cumplimiento para la ejecución del Plan todos los compromisos que se suscriban con el Ayuntamiento y los que constituyen el documento anexo II de la Memoria como documentos de la iniciativa particular.

#### 2.3.1. Sistema de Actuación

El sistema de actuación será el de compensación.

El desarrollo del sistema de compensación para la ejecución del Plan se llevará a efecto de acuerdo con lo establecido en el capítulo I del Título V del Reglamento de Gestión.

#### 2.3.2. Cesiones obligatorias

Las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del municipio serán los espacios libres y los equipamientos que vienen especificados en el Plano de Zonificación y en el Cuadro resumen de características, así como el 15% de Aprovechamiento Medio.

#### 2.3.3. Proyectos de Urbanización

Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento.



#### **2.3.4. Desarrollo de Planeamiento**

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle que se especifica en las Ordenanzas Particulares para cada zona, de acuerdo con lo señalado con carácter general en el artículo 91 de la Ley del Suelo y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

#### **2.3.5. Ejecución de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto de acuerdo con lo establecido en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

El coste de las obras de urbanización repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación del artículo 105 de la Ley del Suelo que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

#### **2.3.6. Plazos de ejecución de las obras**

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

#### **2.3.7. Conservación de la urbanización**

La conservación de la urbanización se realizará por los propietarios del suelo mediante la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación o por el Ayuntamiento si se establece compromiso oportuno previamente al Proyecto de Compensación.

### **2.4. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACIÓN**

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en las Normas Subsidiarias que desarrolla.

## **CAPÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN**

### **A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN**

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas, incluyendo las posibles obras de urbanización a realizar en desarrollo de los estudios de detalle y las obras menores de urbanización.

#### **3.1. SERVICIOS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización del Polígono comprenden las señaladas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento y será necesario incluir la red de canalizaciones telefónicas y las conexiones exteriores de la urbanización.

#### **3.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS**

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en las Normas Subsidiarias vigentes, así como las siguientes:

##### **3.2.1. Red Viaria**

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se realicen en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.

b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas.

#### **3.3. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.



La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

## **B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

Serán las mismas que se señalan en las Normas Subsidiarias.

### **CAPÍTULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

Como norma general se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, se aplicará siempre la más restrictiva.

#### **4.1. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA**

##### **4.1.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en los planos de Zonificación, como red viaria y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### **4.1.2. Carácter**

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

##### **4.1.3. Condiciones de diseño**

El trazado de la red, así como los perfiles longitudinales y transversales 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.

##### **4.1.4. Condiciones de uso**

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

##### **4.1.5. Condiciones de volumen.**

La edificabilidad será nula.

##### **4.1.6. Condiciones estéticas**

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las plantaciones, señalizaciones, alumbrado, amueblamiento urbano, etc, en cuanto a calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

#### **4.2. ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES**

##### **4.2.1. Ámbito de aplicación**

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafíen en el plano de Zonificación como zonas verdes y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

##### **4.2.2. Carácter**

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres ineducables de dominio público o privado y de uso público destinadas a usos de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juegos infantiles.

##### **4.2.3. Condiciones de diseño urbano**

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

##### **4.2.4. Condiciones de volumen**

La edificabilidad será nula.

##### **4.2.5. Condiciones de uso**

En las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos y juego de niños, y se permitirá como uso complementario la construcción de pequeños kioscos y casetas de bebidas con autorización temporal del Ayuntamiento.

##### **4.2.6. Condiciones estéticas**

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

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



### 4.3. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO

#### 4.3.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en los planos de Zonificación como zonas integrantes de las zonas de Equipamiento y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

#### 4.3.2. Carácter

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público o privado según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos de servicios públicos o servicio comunitario.

#### 4.3.3. Condiciones de desarrollo

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

#### 4.3.4. Condiciones de diseño urbano

Tipo de edificación: Aislada o agrupada.

#### 4.3.5. Condiciones de volumen

Edificabilidad máxima:

Zona de Equipamiento	Edificabilidad máxima	Altura máxima
E.G.B.	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas ó 6 metros
Social-Comercial	0,98 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2 plantas ó 6 metros
Servicios Infraestructura	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1 plantas ó 3 metros

Los equipamientos públicos no computan edificabilidad.

#### 4.3.6. Condiciones de uso

Se permitirán los usos que se señalan en el cuadro resumen de características y en los planos de Zonificación.

### 4.4. ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL

#### 4.4.1. Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano de zonificación como Zona Residencial y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

#### 4.4.2. Carácter

Las zonas residenciales corresponden a superficies edificables de dominio privado, desarrolladas en tipología de edificación unifamiliar aislada, apareada o en hilera.

Tendrán carácter semiintensivo y la parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.3. Condiciones de desarrollo.

Se podrá actuar directamente en estas zonas a partir de la aprobación del Plan, cumpliendo las condiciones que con carácter general se imponen en estas Ordenanzas Particulares, siempre y cuando se tenga aprobado el Proyecto de Urbanización, se cuente con la licencia de urbanización correspondiente, y se haya aprobado el Proyecto de Compensación.

#### 4.4.4. Condiciones de edificación.

Para edificar las manzanas resultantes de la Ordenación, por parcelas o en su totalidad, será preceptiva la previa concesión de licencias de parcelación, solicitándola para la totalidad del Plan o por manzanas.

En las zonas residenciales se podrán realizar soluciones de edificaciones adosadas o apareadas, con parcela mínima de 100 m<sup>2</sup>, sin sobrepasar el número de viviendas establecido por manzana.

El retranqueo mínimo obligatorio de la fachada de la edificación respecto a las calles será de 2 metros para los conjuntos edificados en hilera y de 3 metros para las soluciones apareadas o aisladas. La separación mínima respecto al resto de los linderos será de 3 metros, exceptuados de este último las soluciones apareadas o adosadas, siempre que exista el correspondiente acuerdo entre los colindantes, mediante escrito presentado al Ayuntamiento, o bien se presente proyecto conjunto de edificación.

No deberán quedar en ningún caso medianerías vistas sin tratamiento similar al de fachada.

Estas condiciones podrán ser modificadas para manzanas completas mediante la realización de un Estudio de Detalle aprobado por el Ayuntamiento.

#### 4.4.5. Ocupación del suelo

La ocupación máxima sobre parcela neta será del 80%.



#### 4.4.6. Condiciones de volumen

La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,98 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será en cualquier caso de 6,00 m, no pudiéndose sobrepasar de dos plantas, permitiéndose la utilización del espacio bajo cubierta.

El Plan Parcial establece el número máximo de viviendas por manzana, que podrá ser reajustado en el Proyecto de Compensación, siempre y cuando no se sobrepase el número máximo de viviendas del Plan que son 82 viviendas.

Manzana A: 13 viviendas.

Manzana B: 21 viviendas.

Manzana C: 15 viviendas.

Manzana D: 9 viviendas.

Manzana E: 15 viviendas.

Manzana F: 9 viviendas.

TOTAL: 82 viviendas.

#### 4.4.7. Condiciones de uso.

Se permitirá como uso principal el de vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

–Oficinas.

–Equipamiento social o deportivo.

–Usos auxiliares de la edificación (piscinas, garajes, etc..)

Usos prohibidos:

–Todos los no especificados.

En cualquier caso se exigirá una plaza de aparcamiento dentro de cada parcela por vivienda y por cada 130 m<sup>2</sup> de superficie construida .

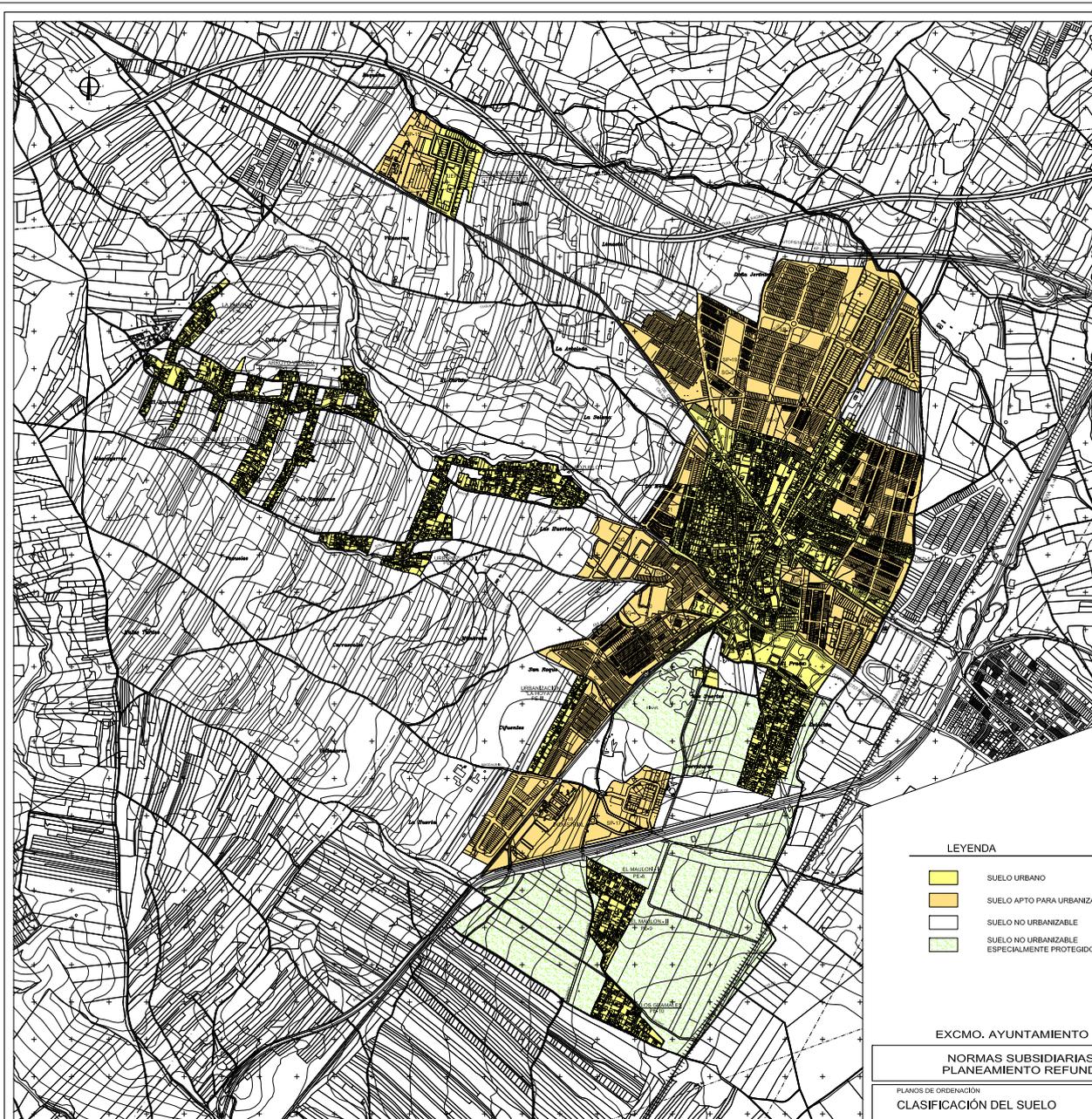
#### 4.4.8. Condiciones estéticas.

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.

Los espacios libres interiores de parcela que dan frente a la calle deberá arbolarse para realzar la escena urbana de las vías públicas.

Los cerramientos de parcela en sus fachadas se realizarán con un murete de piedra o enfoscados de altura máxima de 1,00 m y el resto hasta los 2 m con malla metálica y seto vegetal o con cerramiento metálico, de modo que tengan un tratamiento similar y uniforme en su conjunto.



LEYENDA

- SUELO URBANO
- SUELO APTO PARA URBANIZAR
- SUELO NO URBANIZABLE
- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE YUNCOS

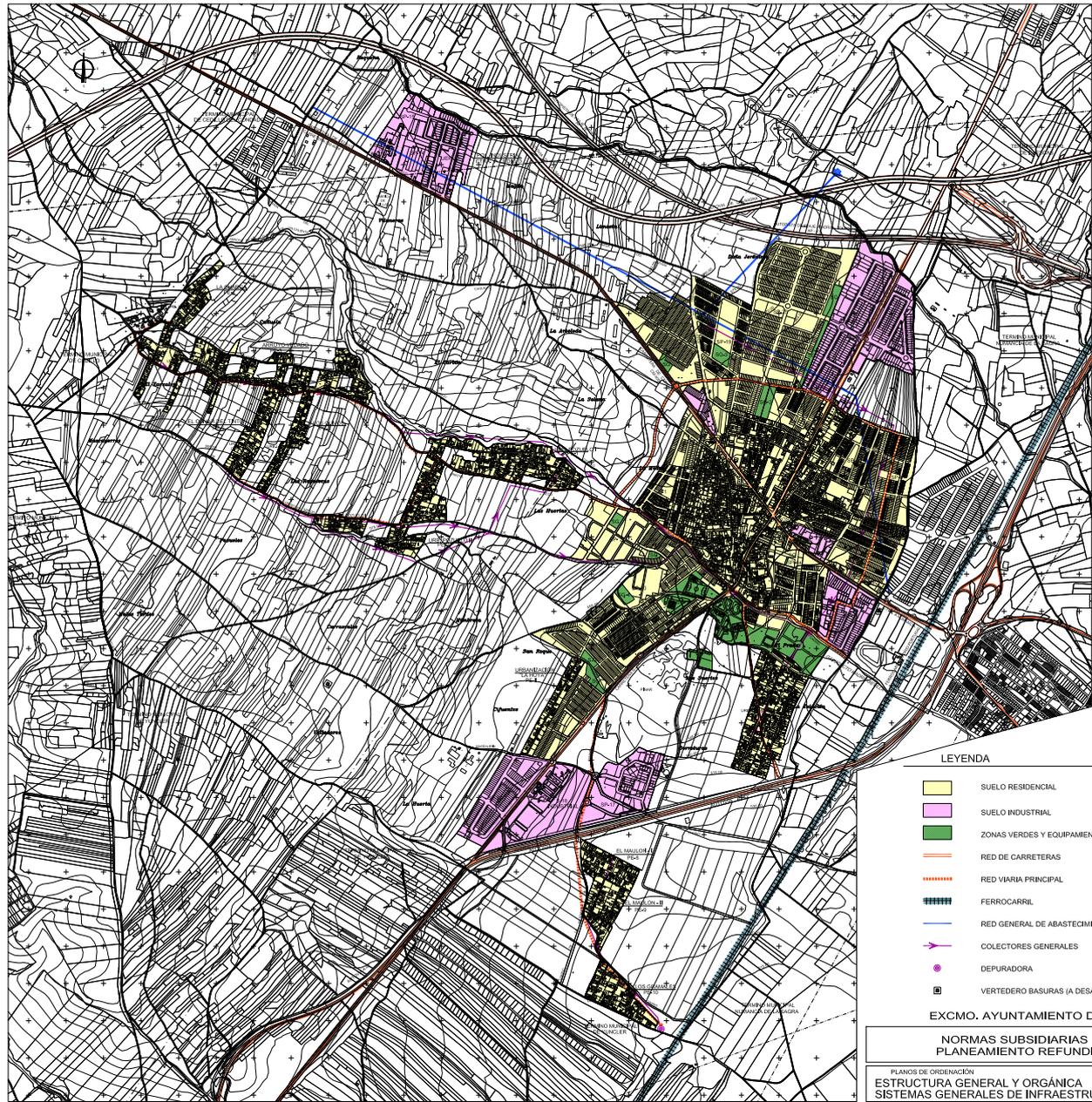
NORMAS SUBSIDIARIAS  
PLANEAMIENTO REFUNDIDO

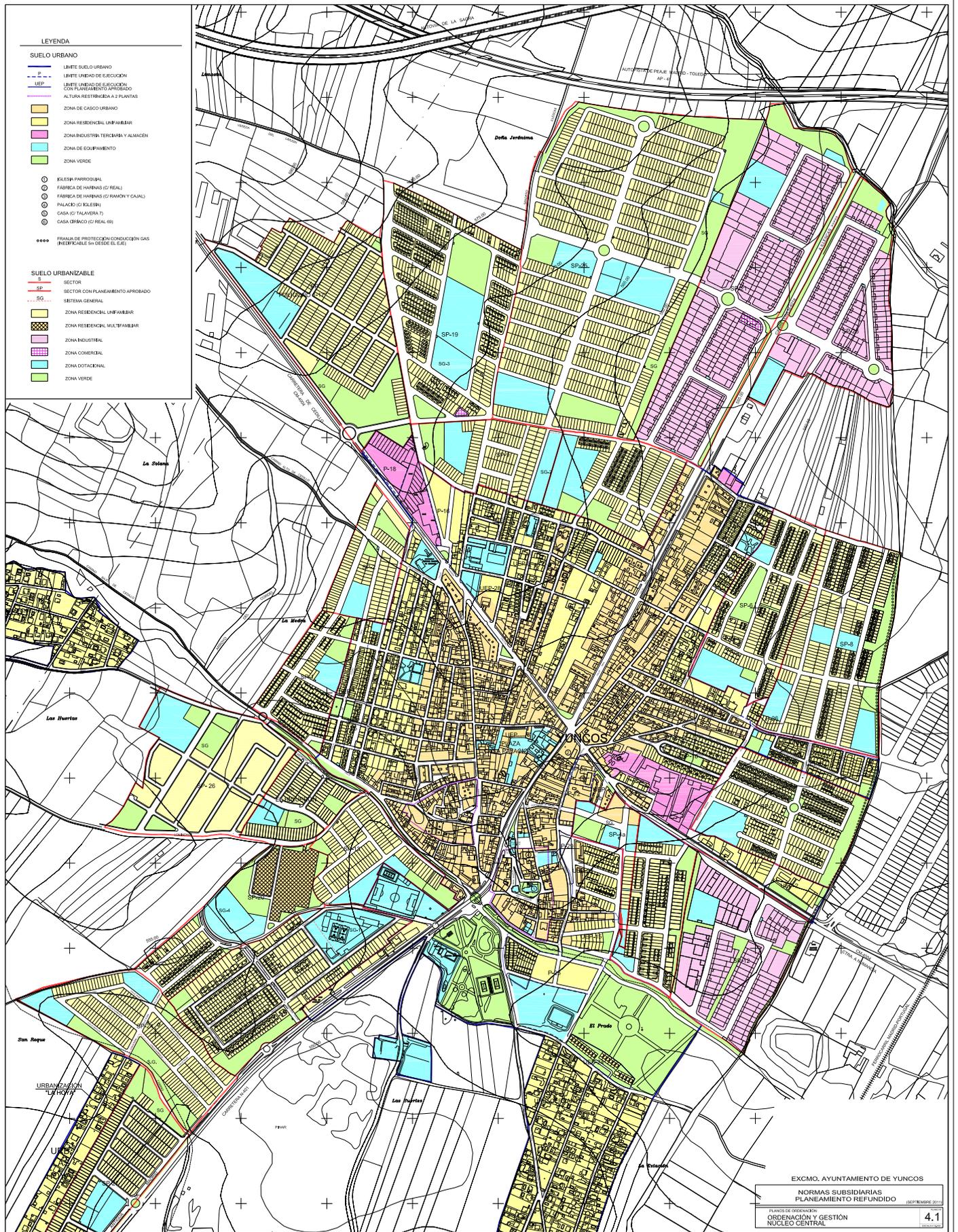
(SEPTIEMBRE 2011)

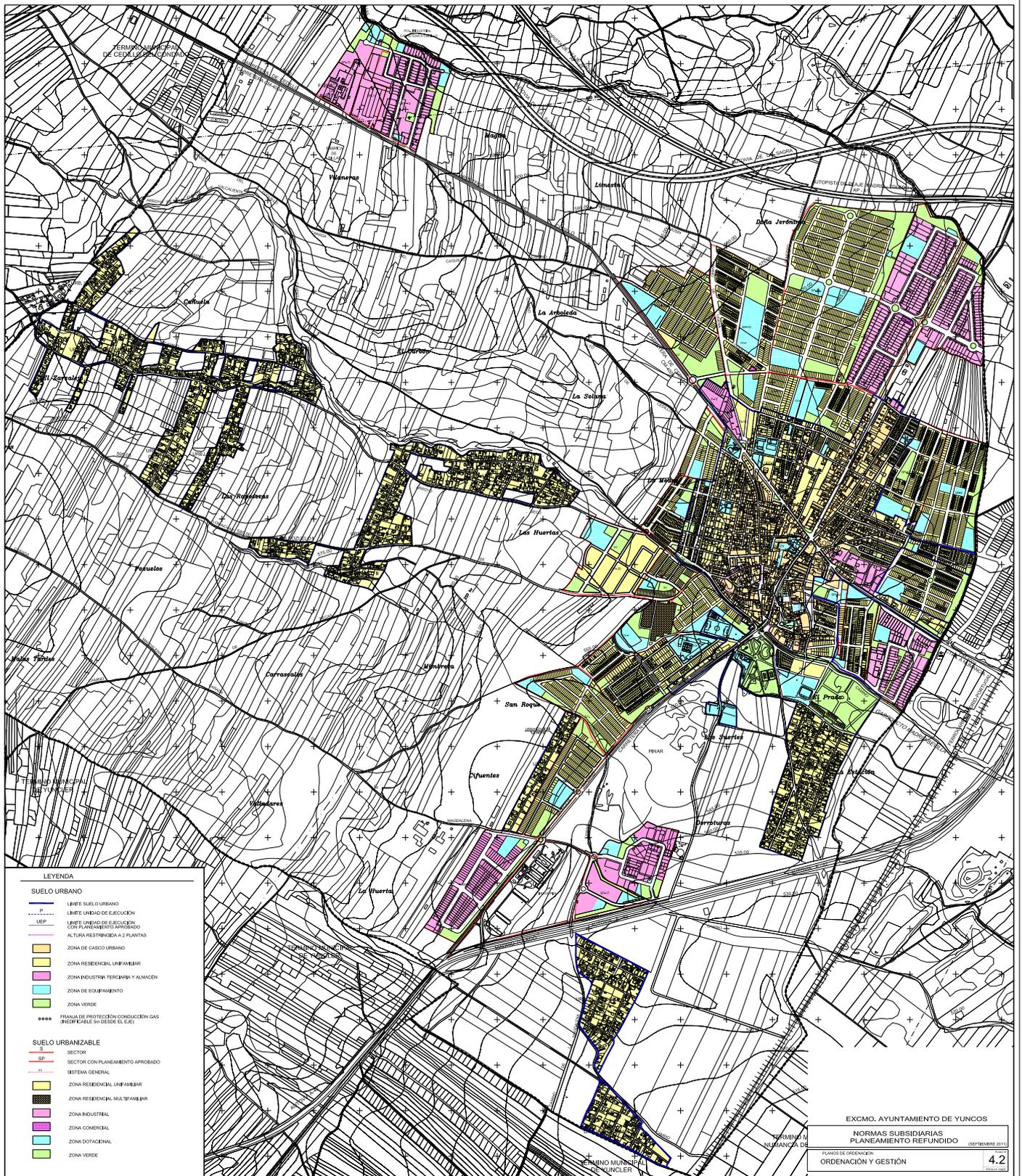
PLANOS DE ORDENACIÓN

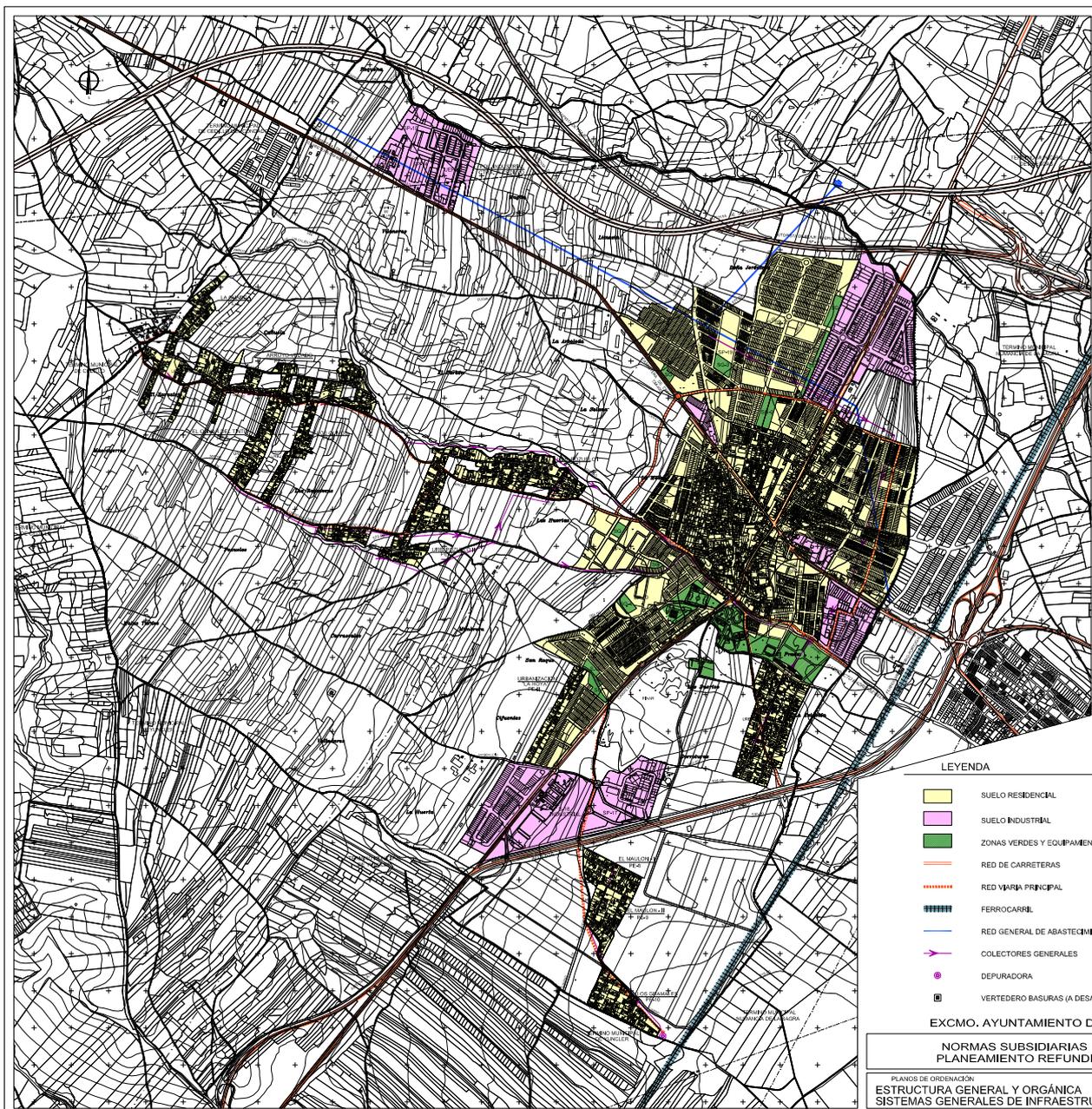
CLASIFICACIÓN DEL SUELO

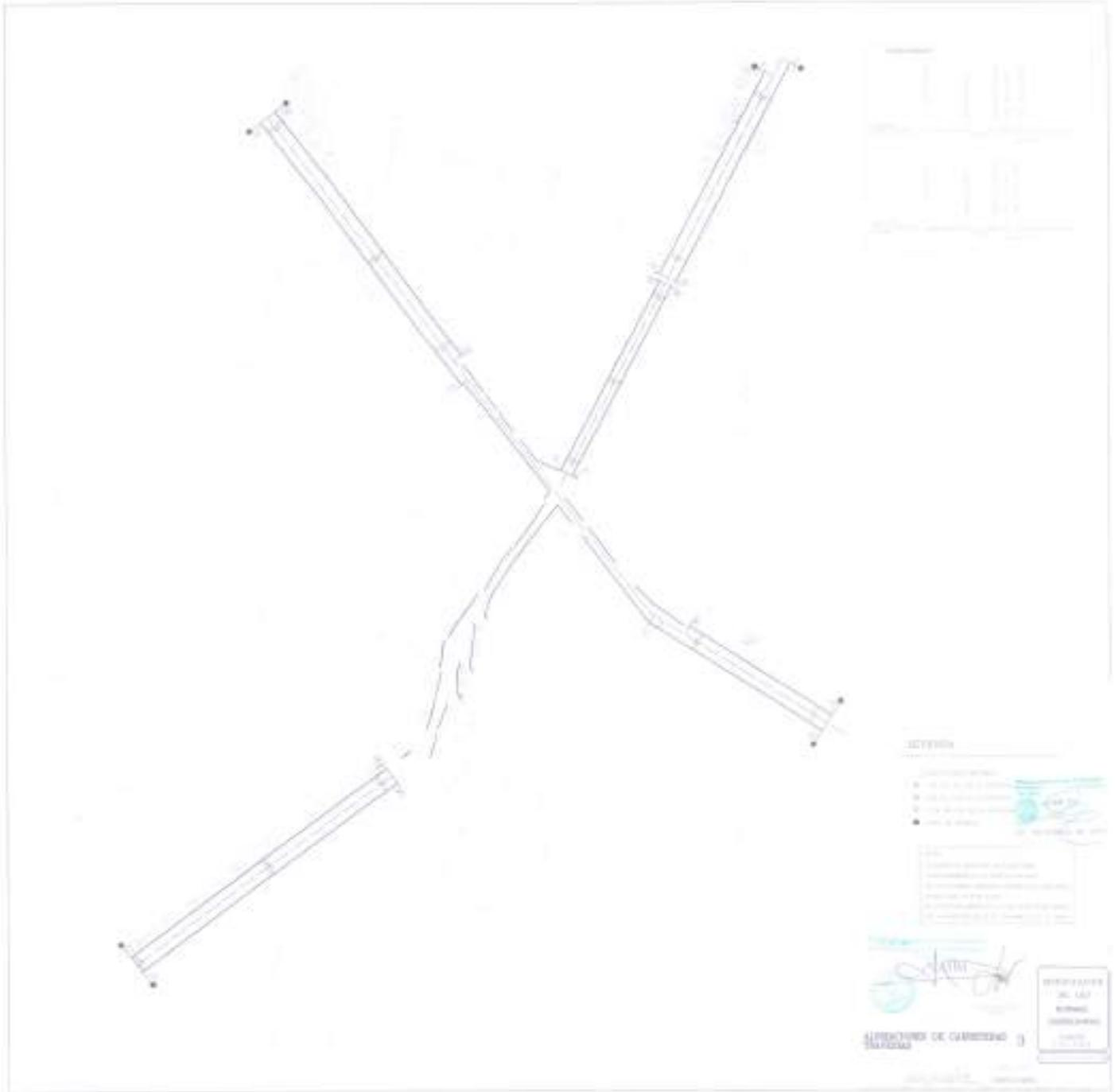
1

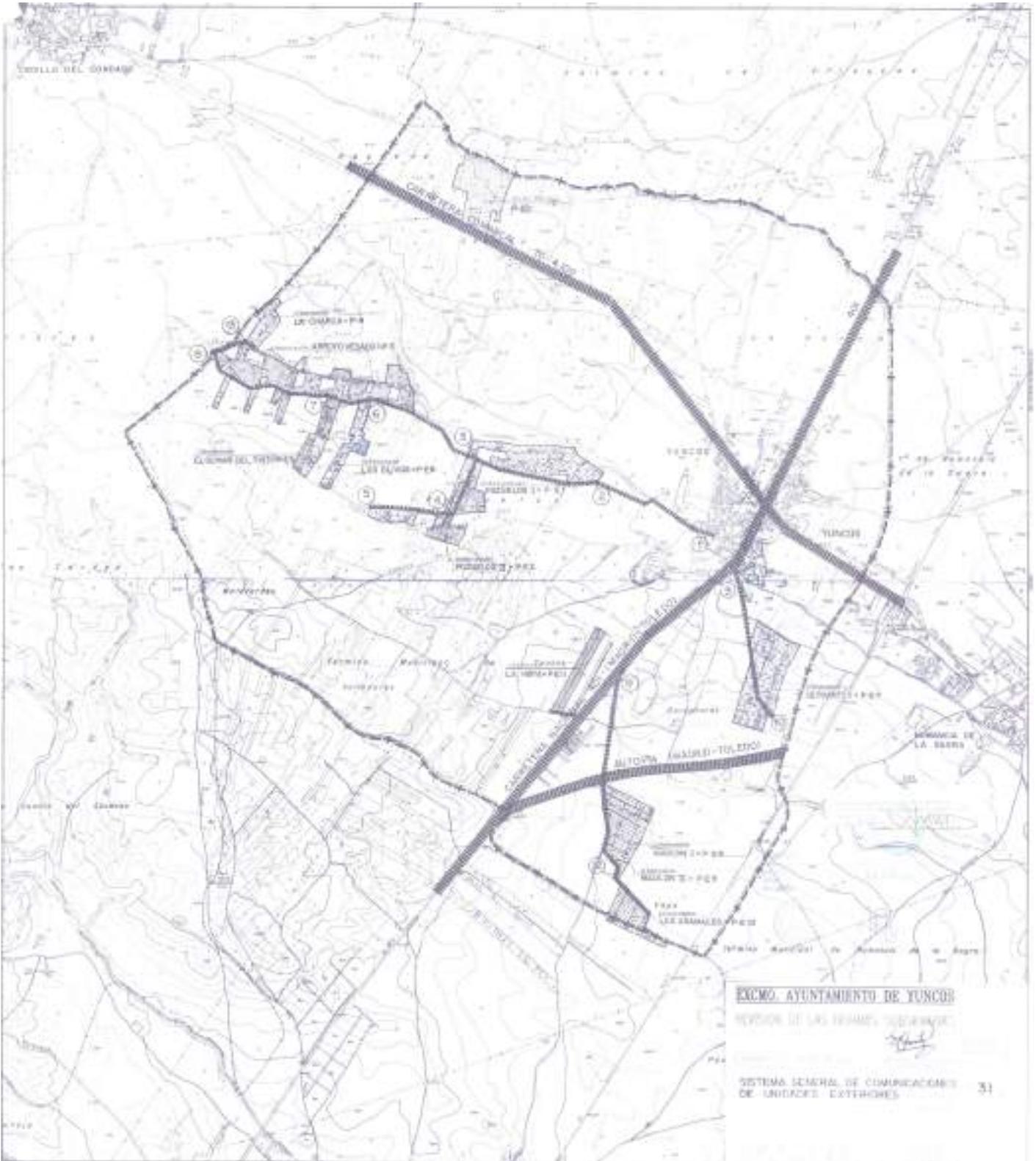






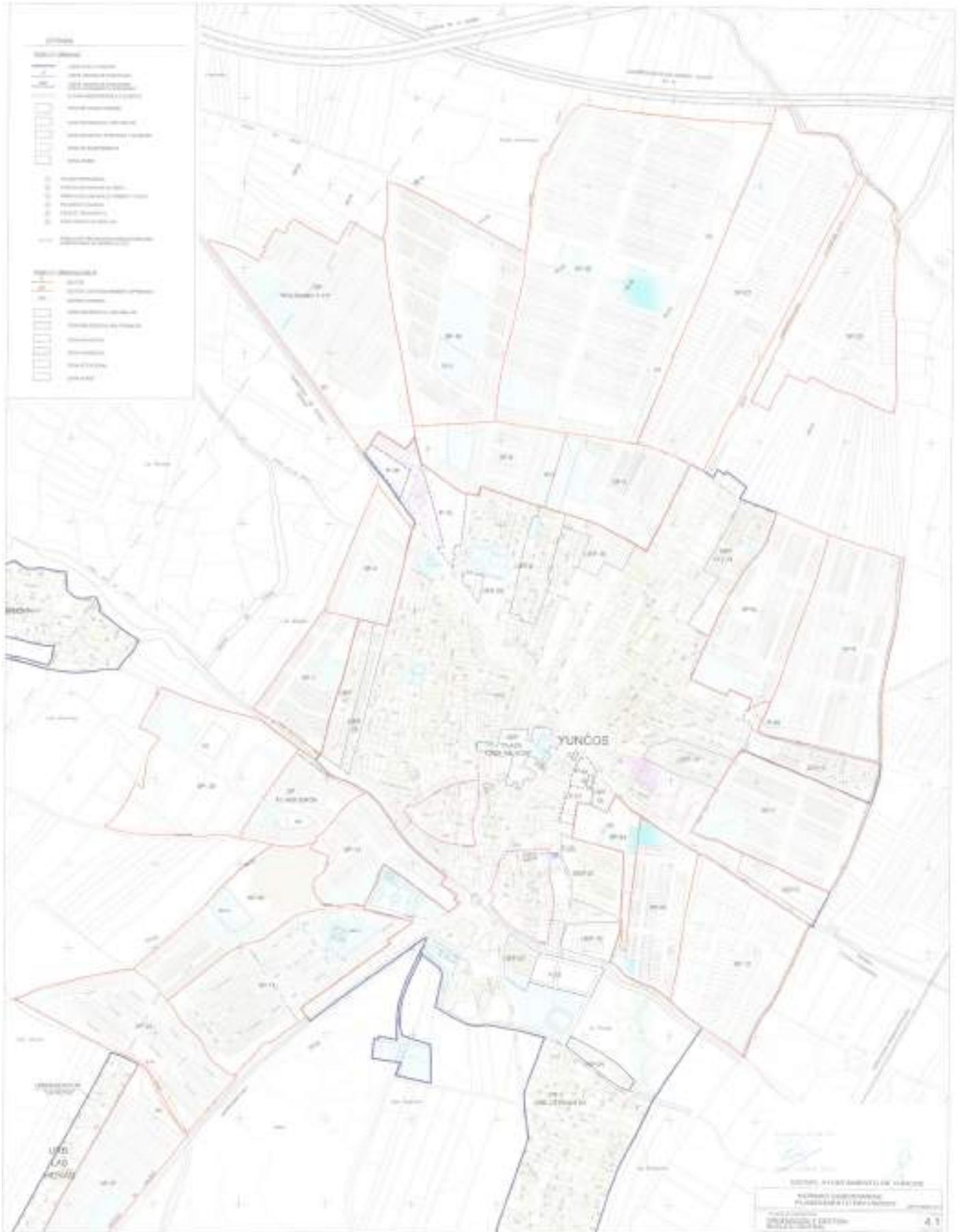


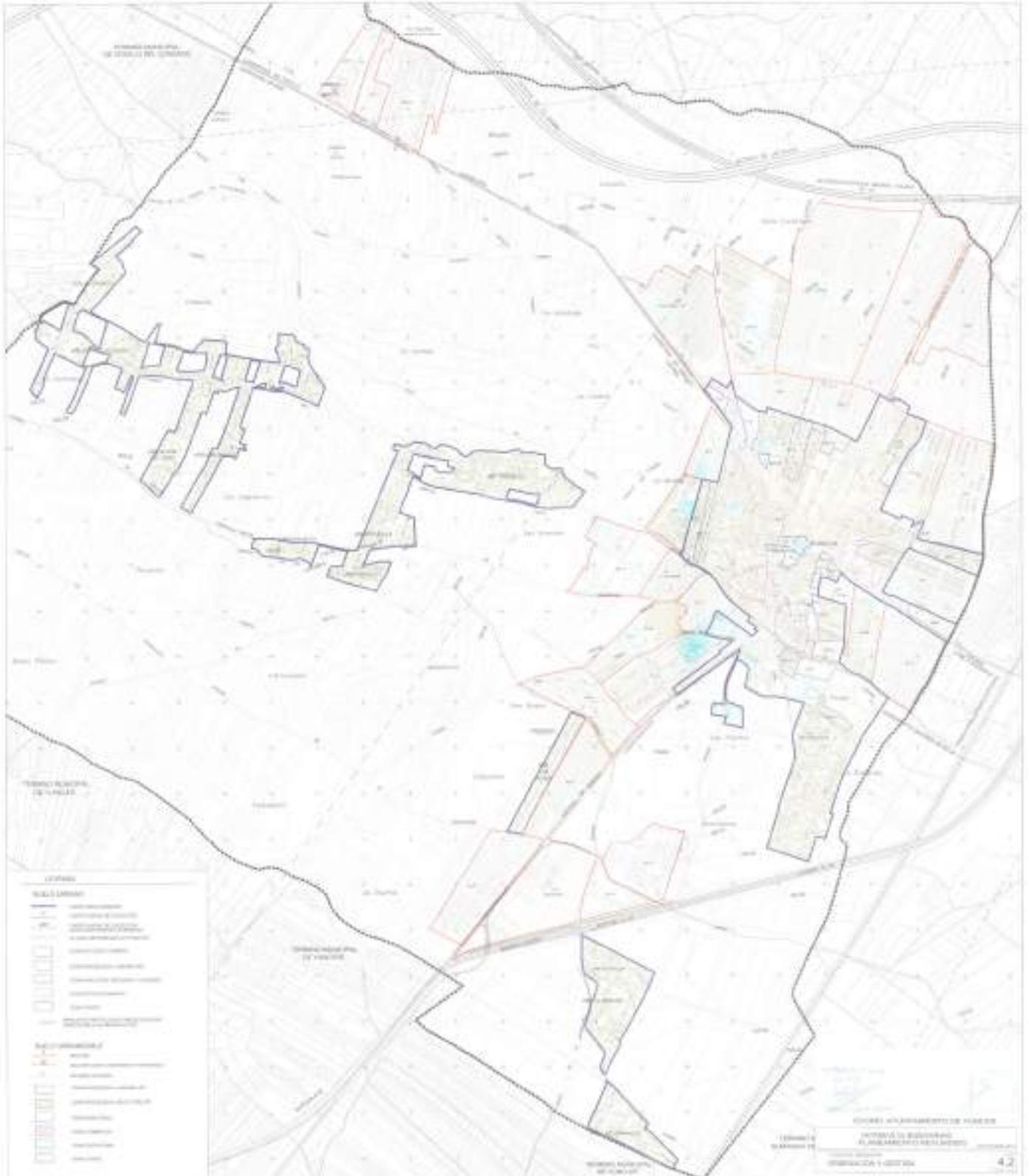




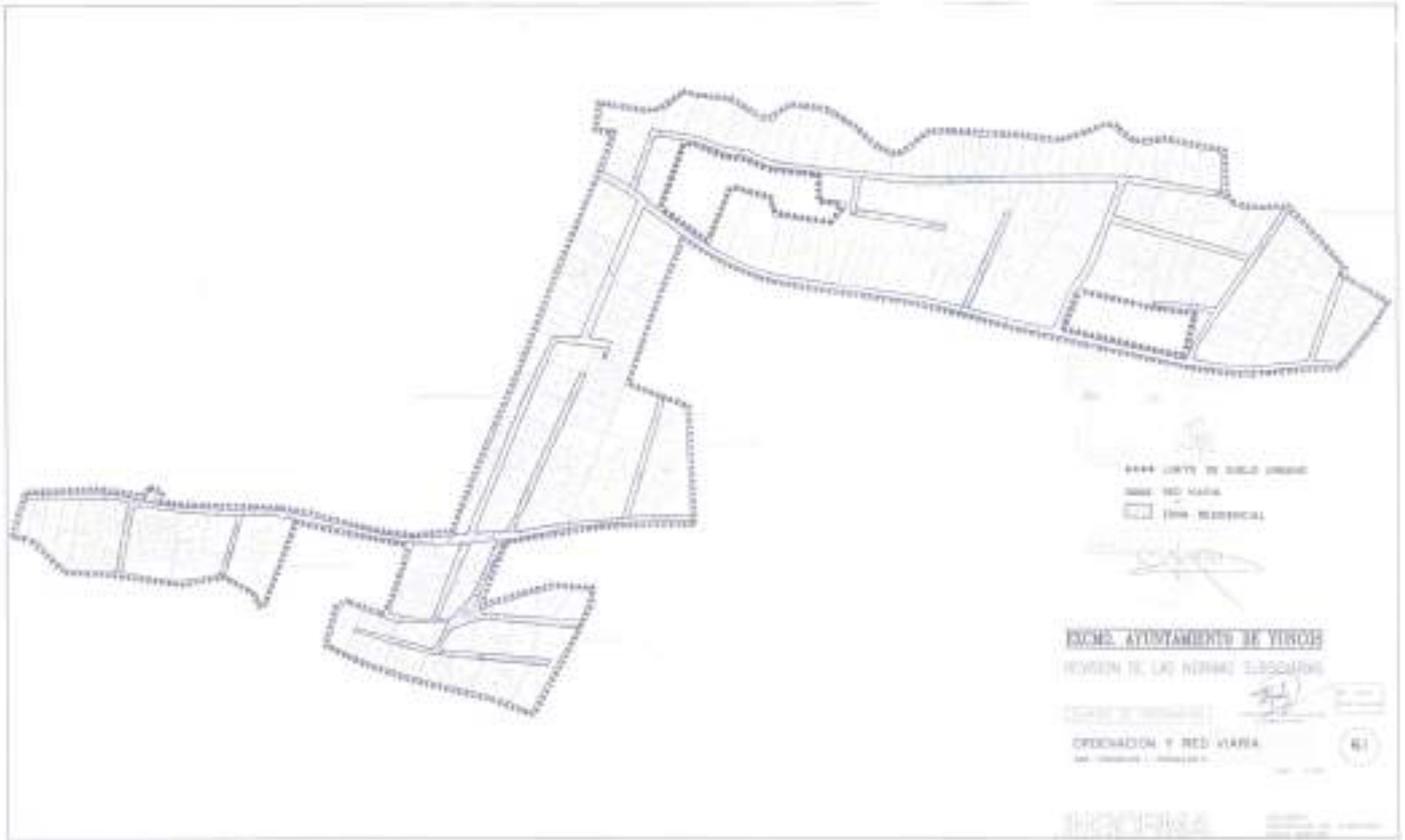


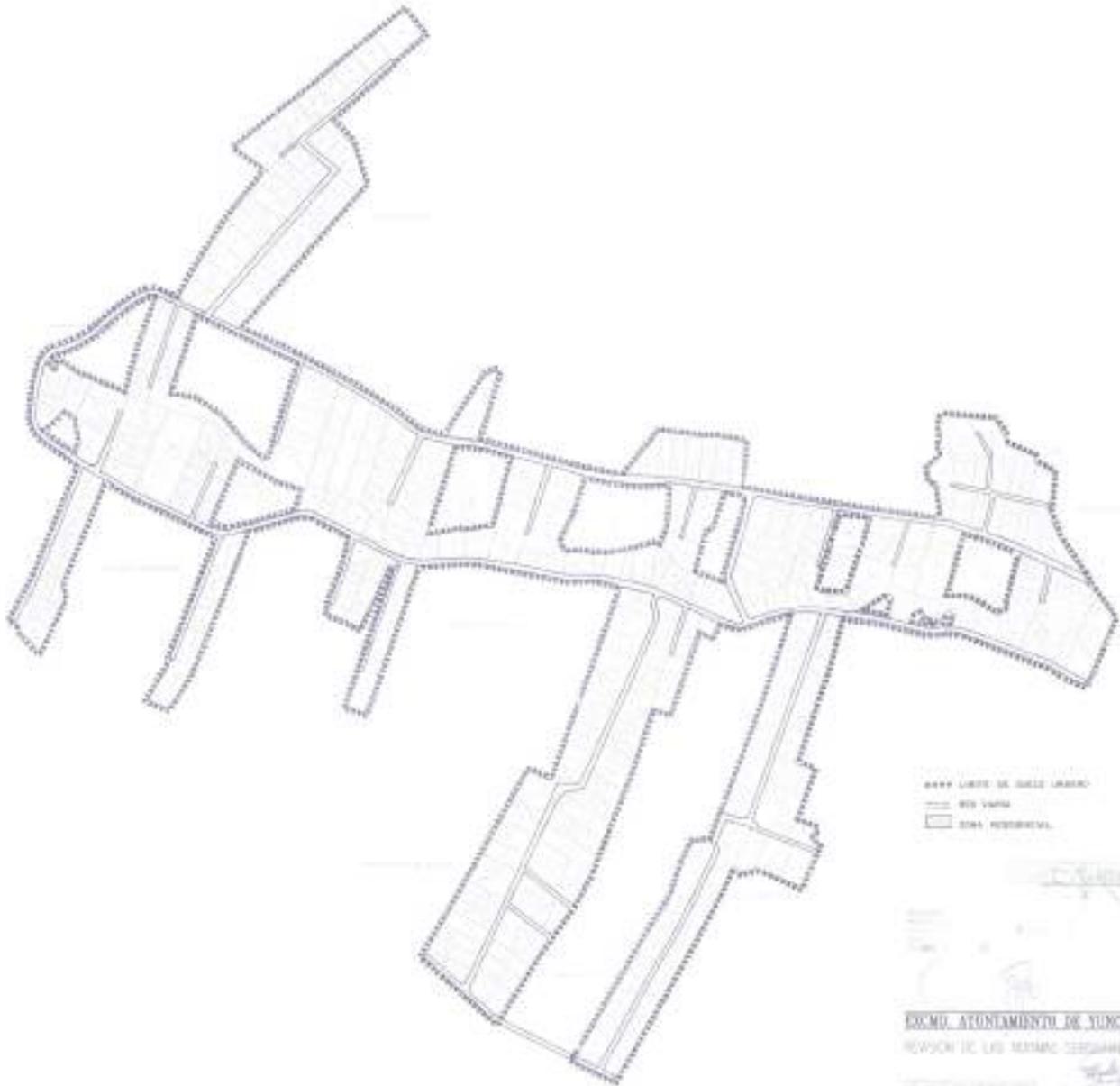












\*\*\*\* LÍMITE DE DILIGENCIA  
== RÍO YARZA  
[shaded box] SOLAR RESERVA

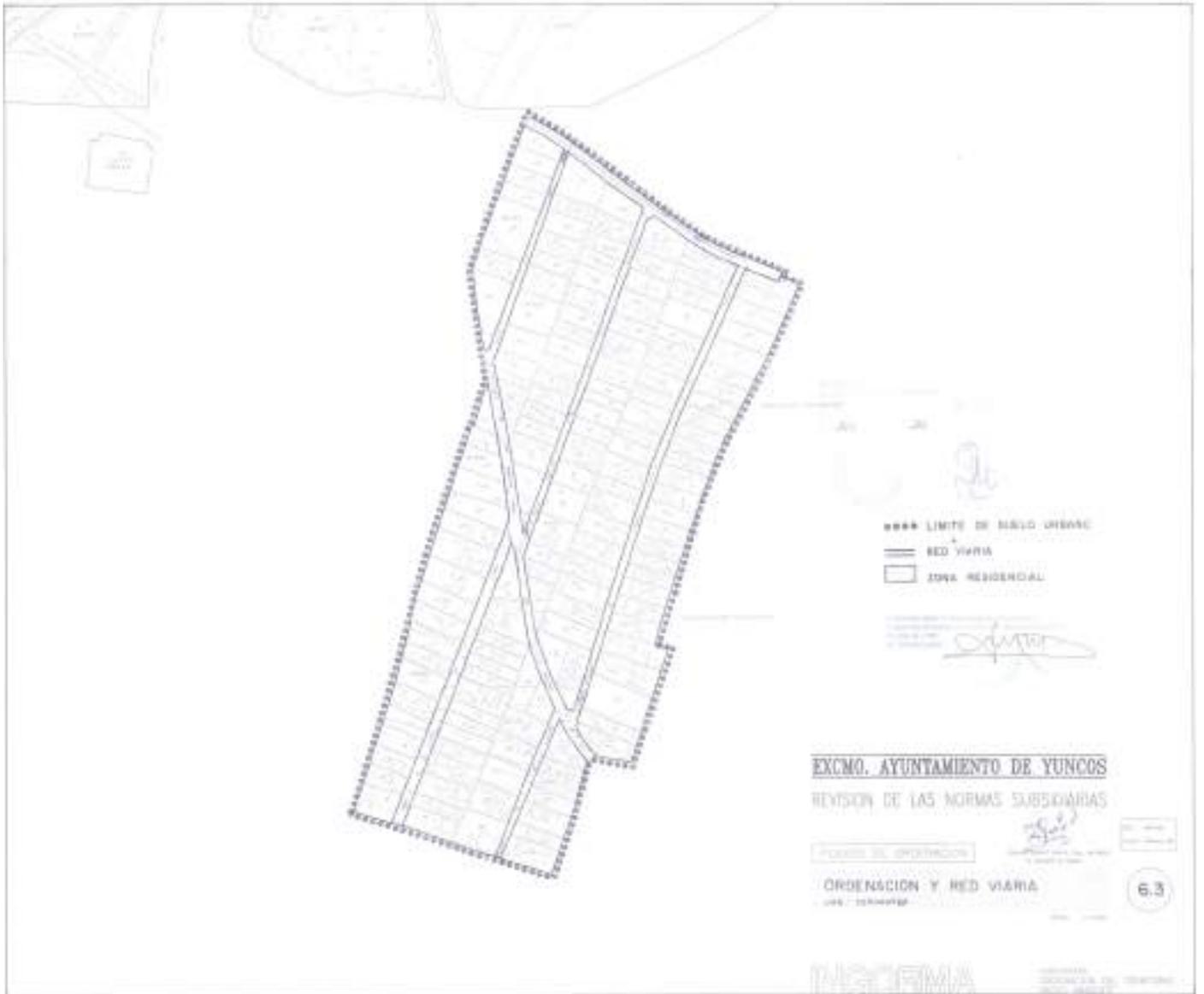
**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE YUNGOS**  
REVISIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES

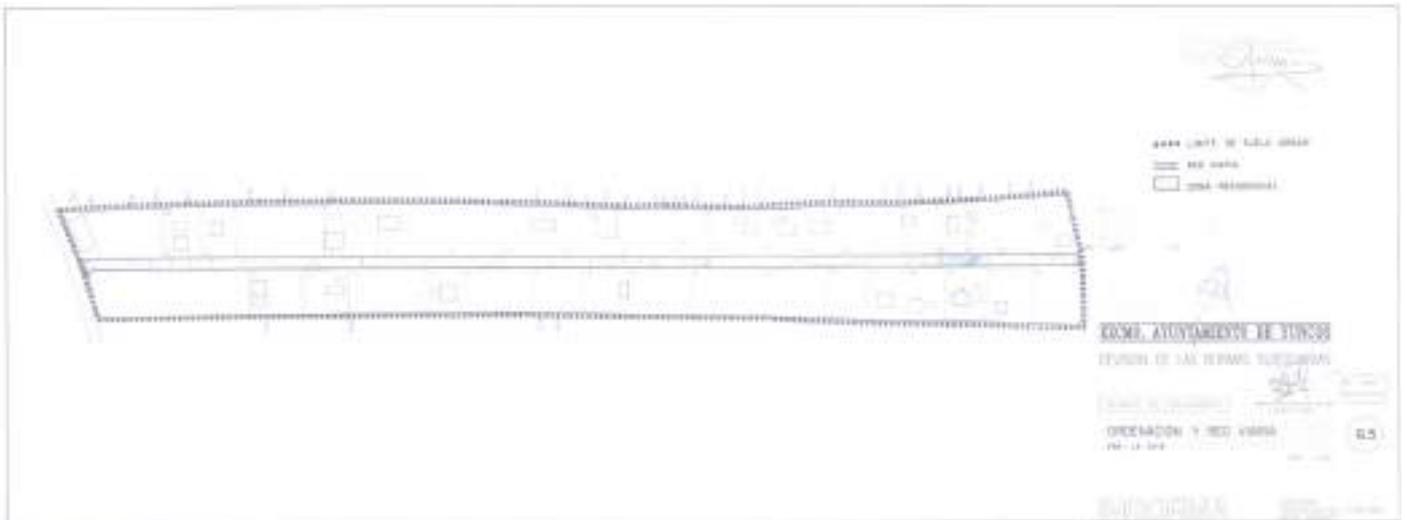
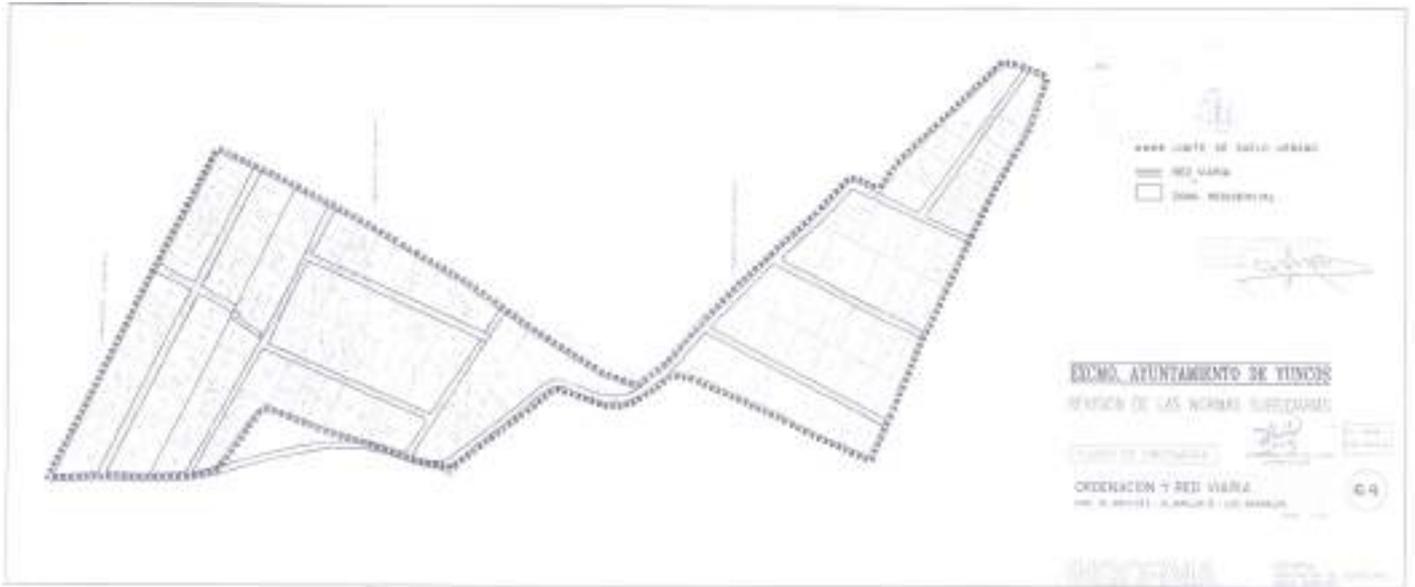
CONSEJO REGULADOR

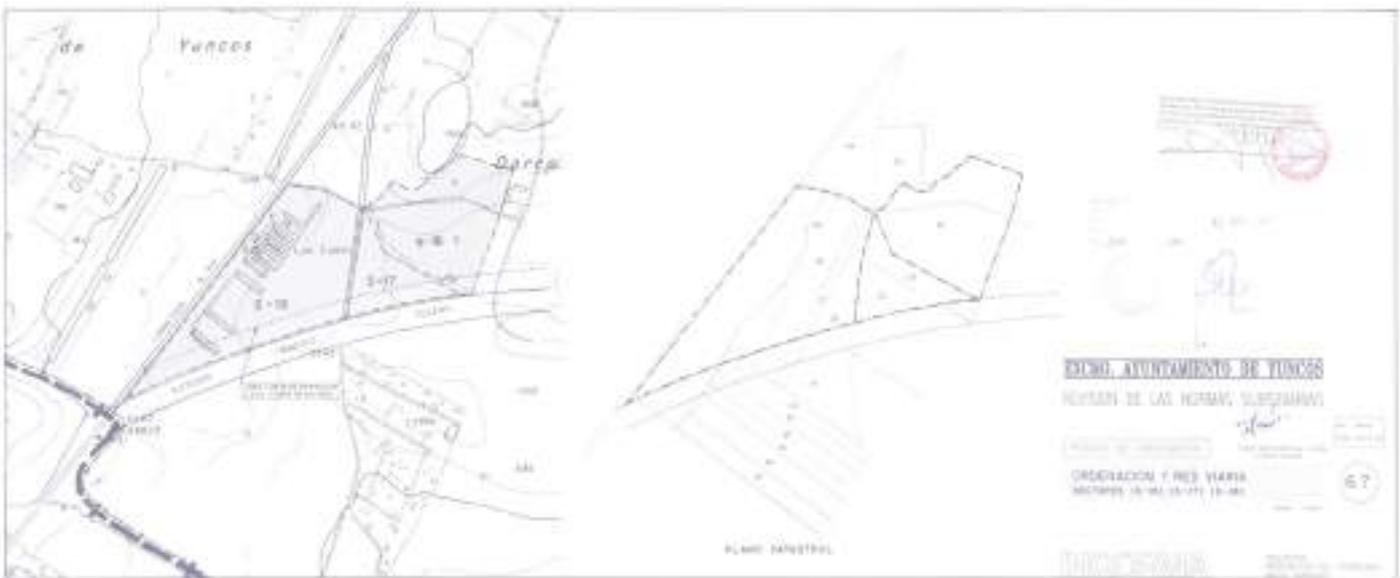
ORDENACIÓN Y REGISTRO  
DE LOS REGISTROS CATASTRALES

62

Código de verificación: 2020.00001140  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboop/csv.jsp>







Código de verificación: 2020.00001140  
Puede realizar la verificación del documento en <http://bop.diputoledo.es/webEboP/csv.jsp>

N.ºI.-1140