



Ayuntamientos

AYUNTAMIENTO DE YUNCOS

El Pleno del Ayuntamiento de Yuncos, en sesión de fecha 30 de julio de 2009, acordó la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo del Sector S-26 de este Municipio, compuesto por los siguientes documentos: Alternativa Técnica, integrada por Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estudio de Impacto Ambiental y Estudio Justificativo de Caudales y Zona de Inundación al ser conforme con el interés general, ser adecuada y la única presentada; y la adjudicación, por Gestión Indirecta, a la única Proposición Jurídico-Económica presentada en relación con dicha Alternativa, correspondiente a la mercantil "Hirimasa, S.A." con C.I.F. A-28602696, por 2.818.616,32 €, IVA excluido, junto con el Convenio Urbanístico.

Formalizado el correspondiente Convenio Urbanístico para su desarrollo, el 29 de septiembre de 2022, con la empresa Hirimasa, S.A. en calidad de Urbanizador y una vez efectuadas las notificaciones a los interesados se remitió la documentación correspondiente a la Consejería competente quedando el P.A.U., Plan Parcial y Proyecto de Urbanización del Sector S-26 de las NN.SS. inscrito en la Sección 1ª "Programa de Actuación Urbanizadora" del Registro Administrativo de Programas de Actuación Urbanizadora y de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, con los siguientes datos registrales: Libro 3 – Folio 15 – Asiento 1.

Contra el acuerdo plenario antes transcrito se podrá interponer, alternativamente, o recurso potestativo de reposición en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Yuncos, o, directamente, recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Toledo, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio. Si se optara por interponer el recurso potestativo de reposición no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de ejercitar cualquier otro recurso que se estime pertinente.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, artículo 42.2 del TRLOTAU y artículo 157 del Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la LOTAU se procede a la publicación de la normativa del citado Sector.

NORMAS PARTICULARES PARA 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.

1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA RED VIARIA

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.

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.

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 su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización del apartado anterior. Los materiales de acabado deberán similares a los utilizados por el Ayuntamiento en sus propias obras.

1.4.- Condiciones de volumen

La edificabilidad es nula, no se permite ningún tipo de edificaciones.

1.5.- Condiciones de uso

Se permitirá el uso del tráfico rodado, peatonal y aparcamiento en aquellas calles que dispongan de un espacio reservado a tal fin.

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.

2.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES

2.1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a 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.

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.



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.

2.4.- Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 0,01 m²/m²
- Altura máxima: 1 planta o 3 metros
- Superficie máxima por quiosco o caseta: 50 m²

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 apto. 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.

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.

3.- ORDENANZA PARTICULAR DEL SISTEMA GENERAL

3.1.- Ámbito de aplicación

Esta ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plazo de Zonificación como Sistema General.

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.

3.3.- Condiciones de diseño urbano

Serán las mismas que las definidas para las zonas verdes o dotacionales.

3.4.- Condiciones de volumen

Serán las mismas que las definidas para las zonas verdes o dotacionales.

3.5.- Condiciones de uso

Serán las mismas que las definidas para las zonas verdes o dotacionales.

3.6.- Condiciones estéticas

Serán las mismas que las definidas para las zonas verdes o dotacionales.

4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DOTACIONAL

4.1.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza se aplicará a las superficies que se grafían en el Plazo de Zonificación como Dotaciones y que se han definido en el Apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

4.2.- Carácter de la zona

Las zonas dotacionales se 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.

4.3.- Condiciones de desarrollo

Se podrá actuar directamente a partir de la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

4.5.- Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m²
- Ocupación máxima: 50%
- Altura máxima: 3 plantas o 9 metros

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 la parcelas dotacionales al menos una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

4.7.- Condiciones estéticas

Serán las mismas que para la zona residencial unifamiliar, debiéndose acentuar el carácter cívico de las edificaciones.



5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS

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.

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.

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.

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.

5.5.- Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,00 m²/m²
- Ocupación: 100%
- Altura máxima: 1 planta o 4 metros

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.

6.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

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.

6.2.- Carácter de la zona

Las zonas residenciales corresponden a aquellas de uso y dominio privado, destinadas a vivienda unifamiliar.

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 tengan aprobados los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

6.4.- Condiciones de diseño urbano

- La parcela mínima es de 175 m²
- La tipología de la edificación puede ser: abierta y aislada, pareada o adosada.
- Retranqueos mínimos: 3 metros a linderos laterales cuando sea aislada. 3 m. a linderos traseros en todos los casos.

A la 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.

Párrafo redactado por el artículo 6.4 del 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. Acuerdo del Pleno de fecha 24 de mayo de 2012 (D.O.C.M. nº 102 de 24 de mayo de 2012 – B.O.P. nº 106 de 10 de mayo de 2012)

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 los 6 metros de altura máxima.

6.5.- Condiciones de volumen

- Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,16 m²/m²
- Ocupación máxima sobre parcela: 60%
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros

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 m² construidos.

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

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.

En Yuncos, a 21 de diciembre de 2022.- La Alcaldesa, María José Gallego Ruiz.

Nº. I.- 386