



## Ayuntamientos

### AYUNTAMIENTO DE YUNCLER DE LA SAGRA

Habiéndose aprobado definitivamente en el Pleno de 11 de abril de 2023 Plan Parcial de mejora, se publica, a los efectos de los artículos 42.2 del Texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, y 157.1 del Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por el Decreto 248/2004, de 14 de septiembre, el contenido de las Ordenanzas que en el mismo se contemplan:

#### “3. NORMAS URBANÍSTICAS

##### 3.1. – GENERALIDADES

El ámbito de aplicación de estas Normas Urbanísticas será la superficie total ordenada por el presente Plan Parcial de Mejora, cuya delimitación y zonificación aparece descrita anteriormente.

El Plan de Ordenación Municipal de Yuncler establece el ámbito urbanístico a ordenar mediante Plan Parcial denominado U.R.R.24 dentro del POM de Yuncler, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Toledo de 31 de julio de 2009 y su modificación Puntual nº1, aprobado definitivamente con fecha 4 de diciembre de 2020.

Para todo aquello que no esté especificado en estas normas urbanísticas, se estará a lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal.

##### 3.2. – CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

En el presente Plan Parcial de Mejora se han utilizado los mismos términos incluidos en las normas urbanísticas del Plan de Ordenación Municipal, por lo que no es necesaria su definición.

##### 3.3. – RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

###### 3.3.1. – CONDICIONES DE USO

Uso Mayoritario (global): El uso principal es el residencial. Se admiten las viviendas unifamiliares en todas sus modalidades: aisladas, pareadas y adosadas, todas ellas con las limitaciones establecidas en cada ordenanza.

Usos compatibles: Comercial, oficinas, hotelero y dotacional, todos ellos con las limitaciones establecidas en cada ordenanza.

Usos prohibidos: Industrial.

###### 3.3.2.- CALIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO

El Plan Parcial de Mejora zonifica el suelo en los siguientes usos pormenorizados, según el siguiente cuadro:

USOS PORMENORIZADOS	SUPERFICIES	%
Uso Residencial	36.449,24 m <sup>2</sup>	54,34
	36.449,24 m <sup>2</sup> en unifamiliar	
Zona Verde	6.611,85 m <sup>2</sup>	9,86
Dotacional	5.692,73 m <sup>2</sup>	8,49
C.T.	18,81 m <sup>2</sup>	0,03
SS.GG	962,00 m <sup>2</sup>	1,43
Viales	17.338,37 m <sup>2</sup>	25,85
<b>TOTAL</b>	<b>67.073 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

En el uso residencial, se propone una única tipología edificatoria, definida en los planos:

- Residencial unifamiliar (adosada, pareada y aislada) (TU), eliminándose la vivienda plurifamiliar debido a la gran demanda existente de viviendas unifamiliares.

Las características de cada una de las tipologías se definen en la ordenanza correspondiente.

##### 3.4. – NORMAS DE EDIFICACIÓN

###### 3.4.1.- ORDENANZA 1: Vivienda unifamiliar (RU).

###### Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>

- Edificabilidad sobre parcela: 0,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- Ocupación máxima: 60% sobre rasante y 70% bajo rasante.

- Retranqueos: La separación se contará desde cualquier punto del plano de fachada, incluso desde el saliente o vuelo si existiese.

• Fachada: mínimo 3 m (excepto garajes adosados a vivienda que no presentan limitación en retranqueo).

• Fondo: mínimo 3 m.

• Lateral: mínimo 3 m ó adosado.



- Fondo máximo: Queda definido por la ocupación y los retranqueos.
- Altura máxima: 7 m a alero.

Construcciones por encima de la altura: Las unidades de vivienda se cubrirán en pendiente, según plano de inclinación máxima de 40°, trazados a partir del encuentro del plano de fachada con el borde inferior del alero de la última planta. El ángulo de cubierta se mantendrá uniforme para todos sus planos.

- Altura de pisos: La altura de pisos será igual o superior a 2,50 m.
- Nº de plantas: 2 plantas (B+1). Se permite el uso bajo-cubierta.
- Patio: 3 m de diámetro
- Garajes: 1 plaza por vivienda.

#### Tipología de edificación

- Uso Principal: Residencial vivienda unifamiliar, permitiéndose las tipologías aisladas, pareadas y adosadas.

- Usos compatibles:
  - Oficinas en planta baja (complementario al uso principal).

#### 3.4.2.- ORDENANZA 2: Dotacional (DOT).

##### Condiciones de volumen

- Edificabilidad sobre parcela: 0,95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para titularidad privada. No se limita la edificabilidad para equipamientos de titularidad pública.

- Altura máxima: 8 m a alero y 12 m a cumbre. Puede aumentarse la altura con el informe técnico justificativo pertinente, si es necesario por razones de funcionamiento del equipamiento.

- Parcela mínima: No se establece.
- Retranqueos: No se fijan.
- Ocupación máxima: No se fija.
- Nº de plantas: 2 plantas (B+1). Se permite el uso bajo-cubierta.
- Patio: 3 m de diámetro

##### Tipología de edificación

- Uso Principal: Comprende las diferentes actividades, públicas o privadas, destinadas a la enseñanza, a la formación intelectual, de carácter asistencial o administrativo, así como las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

#### 3.4.3.- ORDENANZA 3: Zona Verde (ZV).

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como zona verde en el presente Plan Parcial así como en el existente en el sistema viario del mismo. Las primeras se constituyen como los espacios destinados a jardines y áreas de juego y recreo.

##### Condiciones de volumen

- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> y 12 m de diámetro.
- Ocupación máxima: 0,5%.
- Altura máxima: 1 planta equivalente a 3,00m m.
- Nº de plantas: 1 planta (B).
- Edificabilidad sobre parcela: 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos: No se establece.
- Fondo máximo: No se establece.
- Aparcamientos: No se establece.

##### Tipología de edificación

- Tipología: Edificación tipológica específica ETE.
- Carácter principal: Equipamiento de pequeño tamaño.

Constituyen los espacios exteriores accesibles, dedicados a la estancia de personas, que contribuyen a la creación de la imagen del entorno.

- Uso mayoritario: Zonas verdes (DV): Sin limitación alguna.
- Usos compatibles. Zonas verdes (DV): Sin limitación alguna.
- Usos prohibidos.
  - Los no contemplados anteriormente.
  - Los usos residenciales.
  - Los usos terciarios privados.
  - Los usos industriales productivos (IP) y de almacenaje (IA).

#### 3.4.4.- ORDENANZA 4: DEIS.

La presente ordenanza será de aplicación en las zonas de cesión calificadas como reserva de infraestructuras en el presente Plan Parcial de Mejora. Tales zonas están destinadas a ubicar centros de transformación, depósitos de gas, depósitos de agua, o cualesquiera otra instalación que sea necesaria para poder garantizar o mejorar las infraestructuras del sector.

##### Condiciones de volumen

- Parcela mínima: No se establece.
- Edificabilidad sobre parcela: No se establece.
- Retranqueos: No se establece.
- Ocupación máxima: No se establece.
- Altura máxima: 1 planta equivalente.



- Nº de plantas: 1 planta (B).
- Frente de fachada: No se establece.
- Fondo máximo: No se establece.

#### Tipología de edificación

- Tipología: Edificación tipológica específica ETE.
- Carácter principal: Infraestructuras básicas y de servicios.
- Uso mayoritario: Infraestructura DEIS. Bajo y sobre rasante.

Se permiten las construcciones que sean necesarias para la actividad que se desarrolle.

- Usos compatibles.
  - Comunicaciones DC: Sin limitaciones.
  - Zona verde DV: Sin limitaciones.
- Usos prohibidos. Los no contemplados anteriormente.

#### Forma de actuación

- No se establece.
- Estos espacios podrán ser cedidos a las compañías suministradoras correspondientes.

Se modifica el apartado C) del art. 46 del POM, SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL (OE), eliminando la referencia a vivienda plurifamiliar en el sector URR24.

#### C) EDIFICACION PLURIFAMILIAR (EN BLOQUE)

Se permitirá esta tipología en los siguientes sectores: U.R.R. 2, U.R.R. 5 y U.R.R. 20.

##### a) Condiciones de parcela.

No se establece parcela mínima ni frente mínimo a vía pública.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de parcela un frente mínimo a vías públicas de 6 mts. y una parcela mínima de 150 m<sup>2</sup>.

##### b) Posición de la edificación.

Los planos de fachada de la nueva edificación se alienaran a la acera. Se permitirá adosarse a los linderos laterales y el fondo máximo edificable será de quince (15) metros.

La planta baja estará retranqueada respecto a la alineación oficial 3,00 mts a lo largo de todo su perímetro para la formación de una zona porticada en los sectores URR 2 y URR 20.

##### c) Ocupación de la edificación.

No podrá ocuparse sobre rasante una superficie de parcela superior al 50%. Bajo rasante podrá ocuparse el 100% de la parcela.

Del espacio no edificado el 25% deberá estar ajardinado.

##### d) Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable asciende a 0.95 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los espacios destinados a garajes y cuartos de maquinaria situados en planta bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad.

##### f) Número de plantas y altura de edificación.

En el sector U.R.R. 2

Se permiten tres (3) plantas equivalentes a 10.25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de catorce con cincuenta (14.50) metros.

En el sector U.R.R. 05

Se permiten tres (3) plantas equivalentes a 10.25 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de catorce con cincuenta (14.50) metros. Deberán situarse en la margen y en paralelo al arroyo Tocenaque.

En el sector U.R.R. 20

Se permiten dos (2) plantas equivalentes a 8,00 metros a contar desde la rasante de la calle hasta la parte inferior del alero. En este caso la altura máxima de la cumbrera será de doce (12) metros.

Cuando el vial tenga pendiente, esta altura se medirá desde la rasante tomada en el punto medio de la edificación a desarrollar. La situación de la edificación en bloque esta definida en la correspondiente ficha urbanística.

##### f) Construcciones por encima de la altura.

La cubierta se realizara con una pendiente máxima de cuarenta (40º) grados sexagesimales trazados a partir del encuentro del plano de fachada, con el borde inferior del alero de la ultima planta. El ángulo de inclinación elegido para las pendientes de cubierta se mantendrá uniforme en todos sus planos. No se limita la superficie de zona bajo cubierta contabilizándose la edificabilidad de la misma a partir de una altura libre igual o superior a un metro cincuenta (1,50).

Las buhardillas y las condiciones de la planta bajo cubierta serán las establecidas en el artículo 24 Y 28 de estas normas.

##### g) Altura de pisos

La altura de pisos será para planta baja destinada a local comercial igual o superior a tres metros y medio (3,50), las plantas destinadas a viviendas será igual o superior a dos cincuenta (2,50).

##### h) Condiciones de uso. Uso principal:

- Residencial Plurifamiliar (RP) en planta primera y bajo cubierta. En el sector U.R.R. 5 se permitirá en uso residencial en planta baja.



Usos compatibles:

- Comercial (TC), en planta baja y primera y edificio exclusivo.
- Oficinas (TO), en planta baja y primera; y edificio exclusivo.
- Hotelero (TH), en planta baja y primera; edificio exclusivo.
- Dotacional público (D) en planta baja y edificio exclusivo.
- Dotacional privado (D) en planta baja y edificio exclusivo.

- Industrial de almacenaje (IA), con un máximo del 15% del total construido, siempre que su funcionamiento no produce vertidos tóxicos o contaminantes ni emanaciones nocivas. Que su naturaleza y envergadura sea compatible con el uso residencial. Que no produzca ni ruidos ni vibraciones. - que su funcionamiento no obligue al paso de vehículos pesados por las vías públicas interiores.

Usos prohibidos:

- Industrial productivo (IP).
- Industrial de almacenaje (IA), que no cumpla las limitaciones anteriores.

i) Voladizos

Se permitirá cuerpos volados y voladizos con un ancho no superior al décimo del ancho de la calle a que den fachada siendo el vuelo máximo de 1,25 m. No se permitirán cuerpos volados o voladizos superiores a 0,80 m. que no estén a una altura superior de 3,5 m. medida desde el nivel de la rasante en la parte más desfavorable de la fachada.

Separación de las medianerías igual al vuelo.

j) Patios.

La anchura mínima del patio de parcela debe cumplir las siguientes especificaciones:

- Anchura igual o superior a H/3 siendo H la altura del edificio.
- Anchura igual o superior a la inscripción de un círculo de tres metros (3,0) de diámetro.
- No se permitirán patios de parcela que den a la vía pública.
- Cuando den viviendas interiores a patios se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 25 de las presentes normas.

k) Condiciones higiénicas.

Todas las piezas habitables deberán tener hueco de ventilación e iluminación a espacios públicos o a espacios libres de parcela.

l) Seguridad frente a incendios.

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a la fachada principal de un vehículo de bomberos.

m) Garajes

Se deberá cumplir la dotación de una plaza por vivienda y una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial u oficina.

Los garajes dispondrán todos sus accesorios dentro de la edificación, incluido el piso horizontal de tres (3) metros de anchura y cinco (5) de fondo como mínimo, así como las rampas, que no sobrepasarán la pendiente del 18%. Las puertas de acceso a garajes, se procurara no se dispongan en fachadas con frente a vías públicas y guardarán las debidas condiciones estéticas y adaptación al entorno urbano donde se encuentren.

n) Densidad

Será la definida en cada una de las fichas."

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

En Yuncler de la Sagra , a 19 de marzo de 2024.- El Alcalde-Presidente, Luis Miguel Martín Ruiz.

Nº. I.-1462